

Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 4 und 6 BauNVO)
- 1.1. In den Mischgebieten (MI 1 bis MI 5) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6 und 7 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
- 1.2. In den Mischgebieten (MI 1 bis MI 5) sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.3. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. **Zulässige Grundfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 19 BauNVO)
- 2.1. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ist für das MI 1 und MI 2 gemeinsam auf das Flurstück 77/3 bezogen zu ermitteln.
- 2.2. Die privaten Grünflächen bleiben Teil des Baugrundstücks im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 ist bezogen auf die Gesamtgröße der Flurstücke 79/5 und 80/18 zu ermitteln.
3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2 a BauGB, § 22 BauNVO)
- 3.1. In der abweichenden Bauweise 1 des MI 1 sind Gebäude an die Westgrenze (Flurstück 74/3) geschlossen heranzubauen.
- 3.2. In der abweichenden Bauweise 2 des MI 2 haben Gebäude zu den Grenzen der Flurstücke 74/3, 77/4 und 80/18 Abstand zu halten.
- 3.3. In der abweichenden Bauweise 3 des MI 3 darf die Gebäudelänge 50,00 m überschreiten.
- 3.4. Die abweichenden Bauweise 4 des MI 5 entspricht der offenen Bauweise. Ausnahmsweise darf innerhalb der vorgegebenen Baugrenzen an die seitlichen Grenzen hergebaut werden, sofern die Bebauung auf dem Nachbargrundstück dies zulässt.
4. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Von den im Plangebiet festgesetzten Baulinien ist gem. § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO ein Zurücktreten von Gebäudeteilen um bis zu 1,50 m zulässig.
5. **Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§16 und 18 BauNVO)
- 5.1. Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante des an das Grundstück grenzenden Gehweges, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der jeweils vorgelagerten Erschließungsstraße.
- 5.2. Die Traufhöhe ist durch den Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut definiert.
- 5.3. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Ausbauten wie Schornsteine oder Lüftungsrohre sowie für untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Treppenträume oder Lüftungsanlagen mit einer Grundfläche von maximal 25 m².
- 5.4. Ausnahmen von den festgesetzten Traufhöhen sind für die Traufen von Krüppelwalmen sowie untergeordnete Gebäudeteile (Vordächer, Erkervorbauten u. ä.) zulässig.
6. **Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 6.1. Die innerhalb des FFH- und des Landschaftsschutzgebietes gelegenen Flächen sind, mit Ausnahme der bestehenden Wegeverbindung, von Bebauung und zusätzlicher Flächenversiegelung freizuhalten. Der vorhandene Baum- und Strauchbestand sowie die offene Wiesenfläche sind dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Abgängige Pflanzen sind durch standortgerechte heimische Arten in Anlehnung an die vorhandene Vegetation zu ersetzen.
- 6.2. Auf innerhalb des FFH-Gebiet liegenden Flächen darf keine Beleuchtung installiert werden. Im weiteren Plangebiet dürfen keine Beleuchtungseinrichtungen installiert werden, die in das FFH-Gebiet strahlen. Für Außenbeleuchtungen sind Leuchtdioden der Lichtfarbe warmweiß zu verwenden.
7. **Niederschlagswasserbeseitigung** (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e und § 9 Abs. 6 BauGB)
- Im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser ist auf den eigenen Grundstücken zu versickern.
8. **Hochwasserschutz** (§ 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- 8.1. Teile der Flurstücke 80/13 und 80/18 befinden sich innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Wiedau. Es gelten die Schutzbestimmungen der §§ 78 und 78 a des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG). Einrichtungen, die den Hochwasserabfluss einschränken (z. B. Zäune, Anpflanzungen, Verwallungen) sind im Überschwemmungsgebiet nicht zulässig.
- 8.2. In den privaten Grünflächen außerhalb des FFH- und des Landschaftsschutzgebietes sind Stellplätze und Spielgeräte für Kinder zulässig, sofern nachgewiesen wird, dass die Hochwasserückhaltefunktion nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

1. **Geltungsbereich**
- Nachstehende Örtliche Bauvorschriften gelten für Neubauten sowie wesentliche Umbauten der genehmigten Bestandsnutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 121 „Am Kirchhof“.
2. **Dächer**
- 2.1. **Dachform, Dachneigung**
Innerhalb des gesamten Plangebietes sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 35° - 50 ° zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.
- 2.2. **Dachgauben und Dacheinschnitte**
Die Gesamtlänge von Dachgauben oder Dacheinschnitten darf in der Summe nicht mehr als 50% der Gesamtlänge der jeweiligen Dachseite betragen.
- 2.3. **Dacheindeckung**
Für die Dacheindeckung sind nur Materialien mit matter Oberfläche in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig.
3. **Außenwände**
- 3.1. **Material und Farben**
Die straßenseitigen Außenwände der Hauptgebäude sind aus rotem, rotbuntem oder rotbraunem Verblendmauerwerk herzustellen. Untergeordnet, d.h. an Teilflächen bis zu 30% dieser Außenwände sind auch andere Materialien (z.B. Putz, Holz oder Plattenwerkstoffe) zulässig.
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) ist zusätzlich Putz in Weißtönen oder in hellen, abgetönten Pastellfarben zulässig.
- 3.2. **Fassadengliederung**
Tritt an die Stelle mehrerer Gebäude ein Neubau, so ist die Gebäudefront entsprechend des historischen Grundrissmaßstabes nach maximal 25 m vertikal zu untergliedern.
- 3.3. **Öffnungsformate**
Es sind stehende Fensterformate (rechteckig, hochformatig) herzustellen.
- 3.4. **Ausnahmeregelung**
Im Einvernehmen mit der Stadt Rotenburg sind ausnahmsweise Abweichungen von den unter Punkt 3 genannten örtlichen Bauvorschriften möglich.
4. **Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften**
Wer der örtlichen Bauvorschrift vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt, handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO ordnungswidrig. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

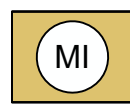
Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990.

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§4 und 6 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)



Baulinie

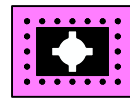


Baugrenze

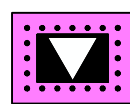
o offenen Bauweise

a abweichende Bauweise, vgl. Textfestsetzung Nr. 2

3. **Flächen für den Gemeinbedarf**, (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

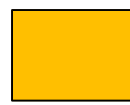


Fläche für den Gemeinbedarf - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

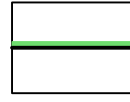


Fläche für den Gemeinbedarf - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

4. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

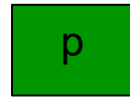


Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßengrenzungsfläche auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

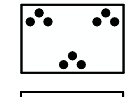
5. **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



private Grünfläche hier: privater Hausgarten



öffentliche Grünfläche

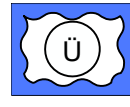


Zweckbestimmung Parkanlage



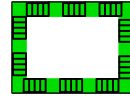
Zweckbestimmung Spielplatz

6. **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 d und Abs. 6a BauGB)

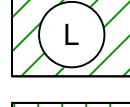


vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet der Wiedau

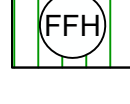
7. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

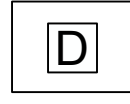


Landschaftsschutzgebiet



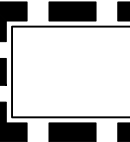
FFH-Gebiet

8. **Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

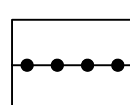


Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

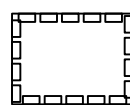
9. **Sonstige Planzeichen** (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

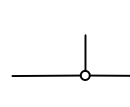


Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

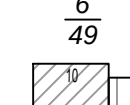
Nutzungs-schablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
zulässige Grundfläche	Bauweise
max. zul. Traufhöhe	
max. zul. Firsthöhe	

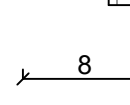
10. **Kennzeichnungen ohne Normcharakter**



vorhandene Grundstücksgrenzen



Flurstücksnummern

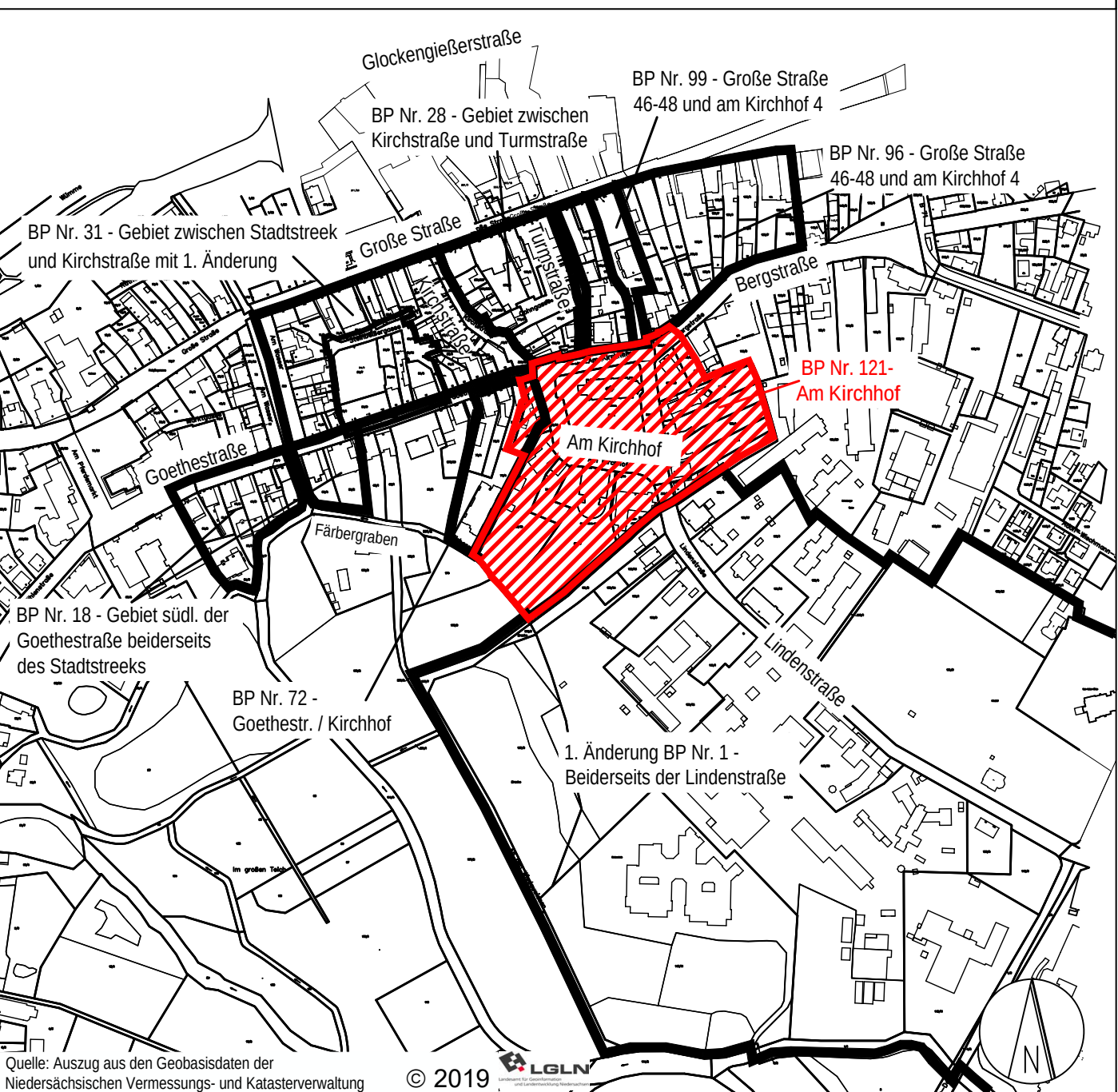


vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden



Bemaßung in Metern

Übersichtskarte mit der Abgrenzung des Geltungsbereichs M 1: 5000



Präambel

des Bebauungsplanes Nr. 121 – Am Kirchhof –

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKMVG) hat der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) diesen Bebauungsplan Nr. 121 - Am Kirchhof – bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der Begründung als Satzung beschlossen.

Das Planverfahren wurde gem. §13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Rotenburg (Wümme), den ____2019

Der Bürgermeister

Hinweise

1. **Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne**
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 121 „Am Kirchhof“ werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 72 „Goethestr. / Kirchhof“ der Stadt Rotenburg (Wümme) aufgehoben, soweit sie vom Geltungsbereiche dieses Bebauungsplanes überlagert werden.
2. **Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde**
Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde (Bodendenkmale gem. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes) vermutet.
Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf es einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme), die bei genehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabungen muss gerechnet werden.
3. **Baudenkmale**
Bauliche Änderungen oder Nutzungsänderungen an den im Plangebiet gekennzeichneten Baudenkmalen bedürfen der Genehmigung und sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) abzustimmen. Gleiches gilt für die Errichtung, Änderung, oder Beseitigung von Anlagen in der Umgebung des Baudenkmals, sofern dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflusst wird.
4. **Altablagerungen**
Im Geltungsbereich des Plangebietes sind nach bisherigem Kenntnisstand keine Altlasten oder Verdachtsflächen vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.
5. **Artenschutz**
Die Rodungszeiten nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (30.September – 28.Februar) sind einzuhalten. Höhlenbäume mit Sommerquartierpotenzial für Fledermäuse dürfen erst ab dem 01.November gefällt werden. Gehölzbeseitigungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
Vor Beginn von Sanierungs- oder Abrissarbeiten sind Gebäude auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Nistplätze geschützter Vogelarten oder Quartiere von Fledermäusen gefunden, ist das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen und ggf. Ersatz zu erbringen.
6. **Umsetzung von Baumaßnahmen**
Innerhalb des FFH-Gebietes dürfen keine Baustelleneinrichtungsflächen vorgesehen werden. In den an das FFH-Gebiet angrenzenden Flächen sind dem Stand der Technik entsprechende, emissionsarme Baumaschinen und -fahrzeuge zu verwenden. Die ordnungsgemäße Lagerung, Verwendung und Entsorgung boden- und wassergefährdender Stoffe ist sicherzustellen.

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ____2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 121 – Am Kirchhof – und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß §2 Abs.1 BauGB am ____ ersichtlich bekannt gemacht.
Rotenburg (Wümme), den ____

Der Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: LiGenschaftskarte LGLN
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2018

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Osnabrück
Katasteramt Rotenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze mit Stand vom ____2018 vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Rotenburg (Wümme), den ____

Katasteramt Rotenburg

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf Bebauungsplanes Nr. 121 - Am Kirchhof- wurde ausgearbeitet durch das Büro:
MOR GBR
SCHEESSELER WEG 9
27356 ROTENBURG (WÜMME)
Rotenburg (Wümme), den ____

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ____2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 121 – Am Kirchhof – und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 121 – Am Kirchhof- mit der Begründung hat vom 1. ____2019 bis ____2019 gem. § 3 Abs. 2 Bau GB öffentlich ausliegen.
Rotenburg (Wümme), den ____

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 121 - Am Kirchhof - nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ____ als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Rotenburg (Wümme), den ____

Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 121 - Am Kirchhof - ist gemäß §10 Abs. 3 BauGB am ____2019 im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 121 - Am Kirchhof- ist damit am ____2019 rechtsverbindlich geworden.
Rotenburg (Wümme), den ____2019

L.S. Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 121 - Am Kirchhof – sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Rotenburg (Wümme), den ____

Der Bürgermeister

Stadt Rotenburg (Wümme)

Bebauungsplan Nr. 121 "Am Kirchhof"

mit örtlichen Bauvorschriften

als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB
Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB
Stand: 30. August 2019

M 1: 1.000

