

**Örtliche Bauvorschriften**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO))

- Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die im Bebauungsplan Nr. 14 von Unterstedt festgesetzten allgemeinen Wohngebiete.
- Gestaltung Dächer**  
Es sind ausschließlich rote, braune und anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zulässig.
- Höhenangaben der Gebäude**  
Die Oberkante der Erdgeschoss-Sohlen der Gebäude dürfen höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen.
- Gestaltung Doppelhäuser**  
Doppelhäuser sind profil- und höhengleich auszuführen und einheitlich in Dachform, Dacheindeckung und Bauart. (Materialien)
- Ordnungswidrigkeit**  
Wer gegen die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 80 Abs. 3 NBauO und kann mit einem Bußgeld belegt werden.

**Planzeichenerklärung**

- Art der baulichen Nutzung  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung -BauNVO-)

 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

 1.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

 2.5. Grundflächenzahl

 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

 3. Art der Bauweise: offene

 3.1. Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 3.5. Baugrenze

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

 6.1. Straßenverkehrsflächen

 6.2. Straßenbegrenzungslinie

 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

 Rad- und Fußweg

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Grünflächen  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

 9. Grünflächen

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 und Abs. 6 BauGB)

 Anpflanzen: Bäume

 Anpflanzen: Sträucher

- Sonstige Planzeichen

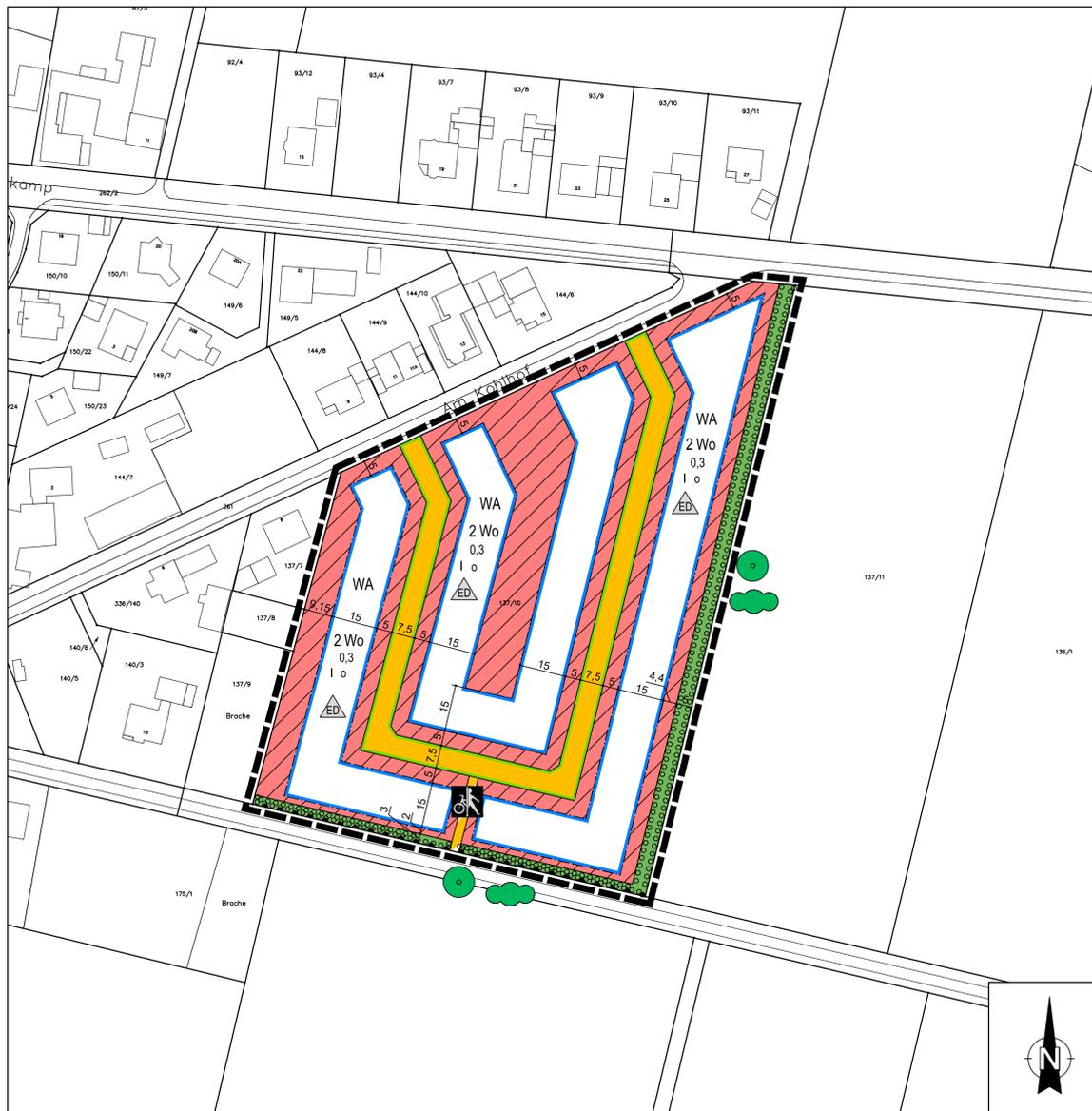
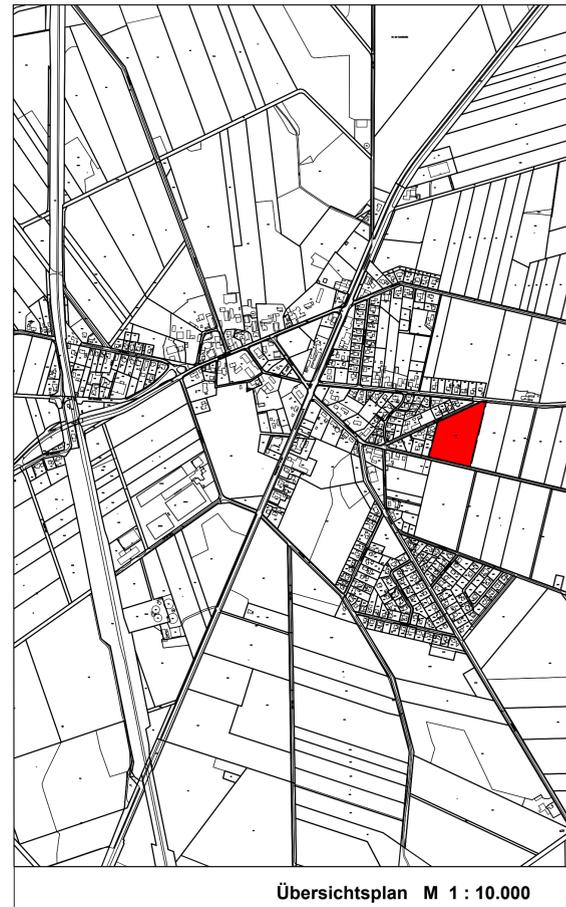
 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Textliche Festsetzungen**

- Zulässigkeit von Nutzungen**  
Im allgemeinen Wohngebiet sind die zulässigen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Zahl der Wohnungen je Gebäude**  
Im allgemeinen Wohngebiet sind höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**  
Im allgemeinen Wohngebiet sind bauliche Anlagen einschließlich Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- Anschluss an die Verkehrsfläche**  
Im Plangebiet ist je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4 m zulässig.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
Auf der durch ein entsprechendes Planzeichen festgesetzten Fläche sind eine dreireihige Hecke (5 m Streifen) bzw. zweireihige Hecke (3 m Streifen) aus standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

**Hinweise**

Im Gebiet des Bebauungsplanes werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.



**Präambel des Bebauungsplanes Nr. 14 von Unterstedt**  
--Am Kohlhof--  
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) diesen Bebauungsplan Nr. 14 von Unterstedt, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S.

.....  
(Der Bürgermeister)

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 von Unterstedt beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S.

.....  
(Der Bürgermeister)

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 von Unterstedt und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 von Unterstedt hat in der Zeit vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschieben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S.

.....  
(Der Bürgermeister)

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

©2019 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Otterndorf  
Katasteramt Rotenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Stand vom April 2019

Rotenburg (Wümme), .....

L.S.

.....  
(Der Bürgermeister)

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 14 von Unterstedt nach Prüfung aller eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am ..... als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S.

.....  
(Der Bürgermeister)

**Inkrafttreten**

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 14 von Unterstedt ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 14 von Unterstedt ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S.

.....  
(Der Bürgermeister)

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 14 von Unterstedt sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes und Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 14 von Unterstedt nicht geltend gemacht worden.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S.

.....  
(Der Bürgermeister)

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 von Unterstedt wurde ausgearbeitet vom Amt für Planung, Entwicklung und Bauen der Stadt Rotenburg (Wümme).

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S.

.....  
(Der Bürgermeister)

**Stadt Rotenburg (Wümme)**



**Bebauungsplan Nr. 14 von Unterstedt**

-- Am Kohlhof --

**-ENTWURF-**

(Mit örtlichen Bauvorschriften)

M. 1 : 1000