

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

I. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst das im Bebauungsplan Nr. 31, 4. Änderung festgesetzte Kerngebiet.

II. Dachformen und -neigungen

- Es sind Sattel- und Walmdächer sowie Krüppelwalmdächer zulässig.
- Es sind Dächer mit einer Neigung zwischen 40° und 50° im Bereich zur Goethestraße und Kirchstraße zu errichten.
- Im rückwärtigen Bereich, bei freistehenden Gebäuden, bei Garagen, Carports und Nebengebäuden sind andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

III. Ordnungswidrigkeit

Wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 80 Abs. 3 NBauO und kann mit einem Bußgeld belegt werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- Im Kerngebiet MK sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sonstige Wohnungen im Sinne des § 7 Abs. 2 BauNVO nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
- Im Kerngebiet MK sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sonstige Wohnungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinie

In der gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise müssen die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand auf mindestens einer Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Grenzbebauung muss eine Höhe von mindestens 3 m aufweisen.

3. Höhenangaben

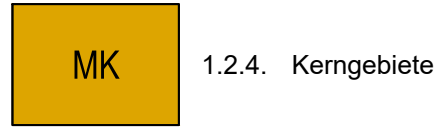
- Für die straßenseitige Gebäudeseite zur Kirchstraße und Goethestraße wird eine Traufhöhe von 8,00 m festgesetzt.
- Für die rückwärtige Gebäudeseite wird eine Traufhöhe von 10,50 m festgesetzt.

Hinweise

- Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen der Stadt Rotenburg (Wümme), insbesondere die Abwasserbeseitigungssatzung, in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
- Nach § 9 Abs. 2 Niedersächsischer Bauordnung ist insbesondere darauf zu achten, dass gem. § 9 Abs. 2 NBauO nicht überbaute Flächen von Baugrundstücken Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- 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.
- Sollten bei Erdarbeiten unnatürliche Bodenverfärbungen und/oder Gerüche festgestellt werden, ist die Genehmigungsbehörde unverzüglich zu informieren.

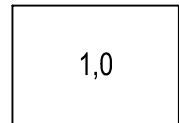
Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung



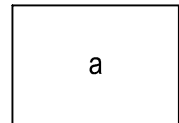
1.2.4. Kerngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung



2.5. Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



3. Art der Bauweise: abweichende Bauweise



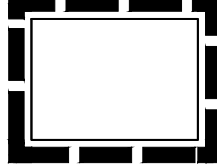
3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen

15. Sonstige Planzeichen



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

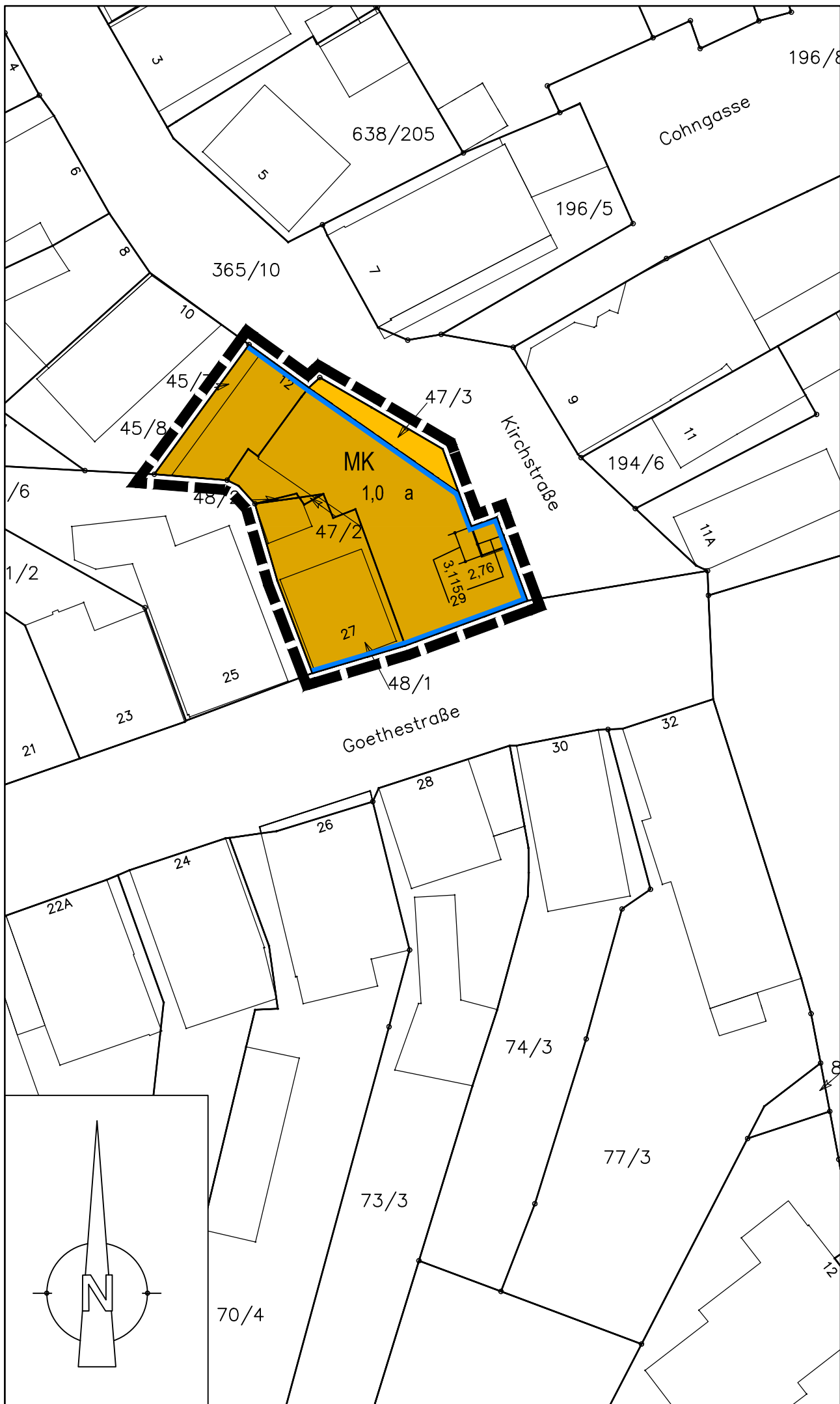


Präambel des Bebauungsplanes Nr. 31
4. Änderung
--Zwischen Stadstreek und Kirchstraße--
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 bestehend aus der Planzeichnung, den obenstehenden Textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den

L.S. (Der Bürgermeister)



Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 26.08.2020 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 13 a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am

Rotenburg (Wümme), den

L.S. (Der Bürgermeister)

Planunterlage

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



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

Stand vom Oktober 2021

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Rotenburg (Wümme), den

Katasteramt Rotenburg

L.S. (Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Bauamt, Abteilung Stadtplanung der Stadt Rotenburg (Wümme).

Rotenburg (Wümme), den

SIOR Clemens Bumann

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 mit örtlichen Bauvorschriften, hat in der Zeit vom

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschriften vom

Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rotenburg (Wümme), den

L.S. (Der Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 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 der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am

im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am

rechtsverbindlich geworden.

Rotenburg (Wümme), den

L.S. (Der Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 mit örtlichen Bauvorschriften 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 der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 mit örtlichen Bauvorschriften nicht geltend gemacht worden.

Rotenburg (Wümme), den

L.S. (Der Bürgermeister)

Stadt
Rotenburg (Wümme)



Bebauungsplan Nr.31
4. Änderung

- Zwischen Stadstreek und Kirchstraße -

-ENTWURF-

(mit örtlichen Bauvorschriften)

M 1 : 500