

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind Spielhallen im Sinne von § 33 i. Gewerbeordnung im Erdgeschoss unzulässig. In den sonstigen Geschossen der Kerngebiete MK 1 und MK 2 sind Spielhallen allgemein zulässig.

1.2 Sonstige Vergnügungsstätten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNutzungsverordnung (BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 nur ausnahmsweise zulässig.

1.3 In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind sonstige Wohnungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO in allen Geschossen zulässig. Im MK 2 sind im Erdgeschoß sonstige Wohnungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO in einer Zone von 5,00 m Breite (A), gemessen von der nördlichen Begrenzung der Großen Straße, nicht zulässig.

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIE

2.1 Im Kerngebiet MK 2 darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

2.2 In der gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise a1 sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m gemäß Landesrecht zulässig.

2.3 In der gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise a1 müssen die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand auf mindestens einer Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Grenzbebauung muss eine Höhe von mindestens 3 m aufweisen.

2.4 In der gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise a2 sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesrecht zulässig.

2.5 Von der festgesetzten Baulinie ist gemäß § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO ein Zurücktreten von Gebäudeteilen um bis zu 1,0 m zulässig.

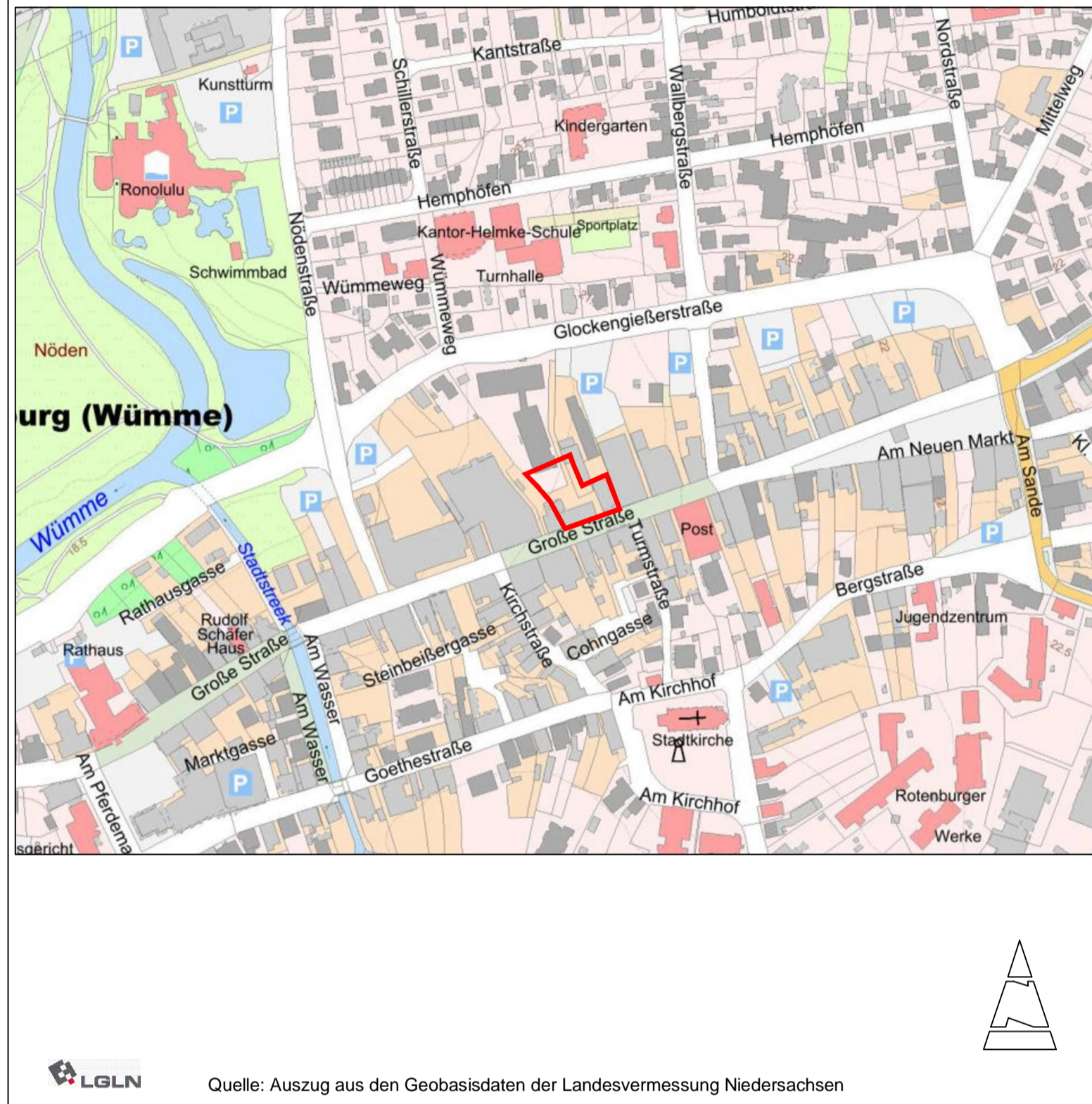
## 3. ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN

Die Kerngebiete MK 1 und MK 2 sind über die öffentlichen Zu- und Abfahrtsbereiche an der Glockengießerstraße außerhalb des Planänderungsgebietes zu erschließen.

## 4. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Die Festsetzung der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche erfolgt zugunsten der Allgemeinheit und der Leitungsträger zur Erschließung des des Planänderungsgebietes.

# ÜBERSICHTSPLAN



# HINWEISE

## 1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

## 2. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Im Gebiet des Bebauungsplans 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. 55 B I 6. Änderung

-- Glockengießerstraße-Ost --

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) diese 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 B I, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S.

T. Oestmann  
(Der Bürgermeister)

# VERFAHRENSVERMERKE

<b>Aufstellungsbeschluss</b> Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 B I beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Rotenburg (Wümme), den .....	<b>Öffentliche Auslegung</b> Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... 2023 dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 B I und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 B I hat in der Zeit vom ..... 2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Rotenburg (Wümme), den .....
L.S. T. Oestmann (Der Bürgermeister)	L.S. ..... (Der Bürgermeister)
<b>Planunterlage</b> Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1.000 *Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Landesvermessung Niedersachsen 2022*	<b>Satzungsbeschluss</b> Der Rat der Stadt hat die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 B I nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen. Rotenburg (Wümme), den .....
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osterndorf	L.S. ..... (Der Bürgermeister)
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Stand vom .....	<b>Inkrafttreten</b> Der Beschluss der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 B I ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Elektronischen Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 B I ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden. Rotenburg (Wümme), den .....
L.S. Katasteramt Rotenburg (Suppe)	L.S. ..... (Der Bürgermeister)
<b>Planverfasser</b> Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 B I wurde ausgearbeitet von der Planungsgemeinschaft Nord GmbH. Rotenburg (Wümme), den .....	<b>Verletzung von Vorschriften</b> Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 B I 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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 B I nicht geltend gemacht worden. Rotenburg (Wümme), den .....
L.S. ..... (Planverfasser)	L.S. ..... (Der Bürgermeister)

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Kerngebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze



Baulinie

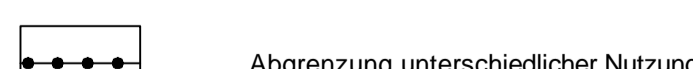
Füllschema der Nutzungsschablone

MK 1 0,8 II-III a2	Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche Zahl der Vollgeschosse Bauweise
--------------------------	---

Sonstige Planzeichen



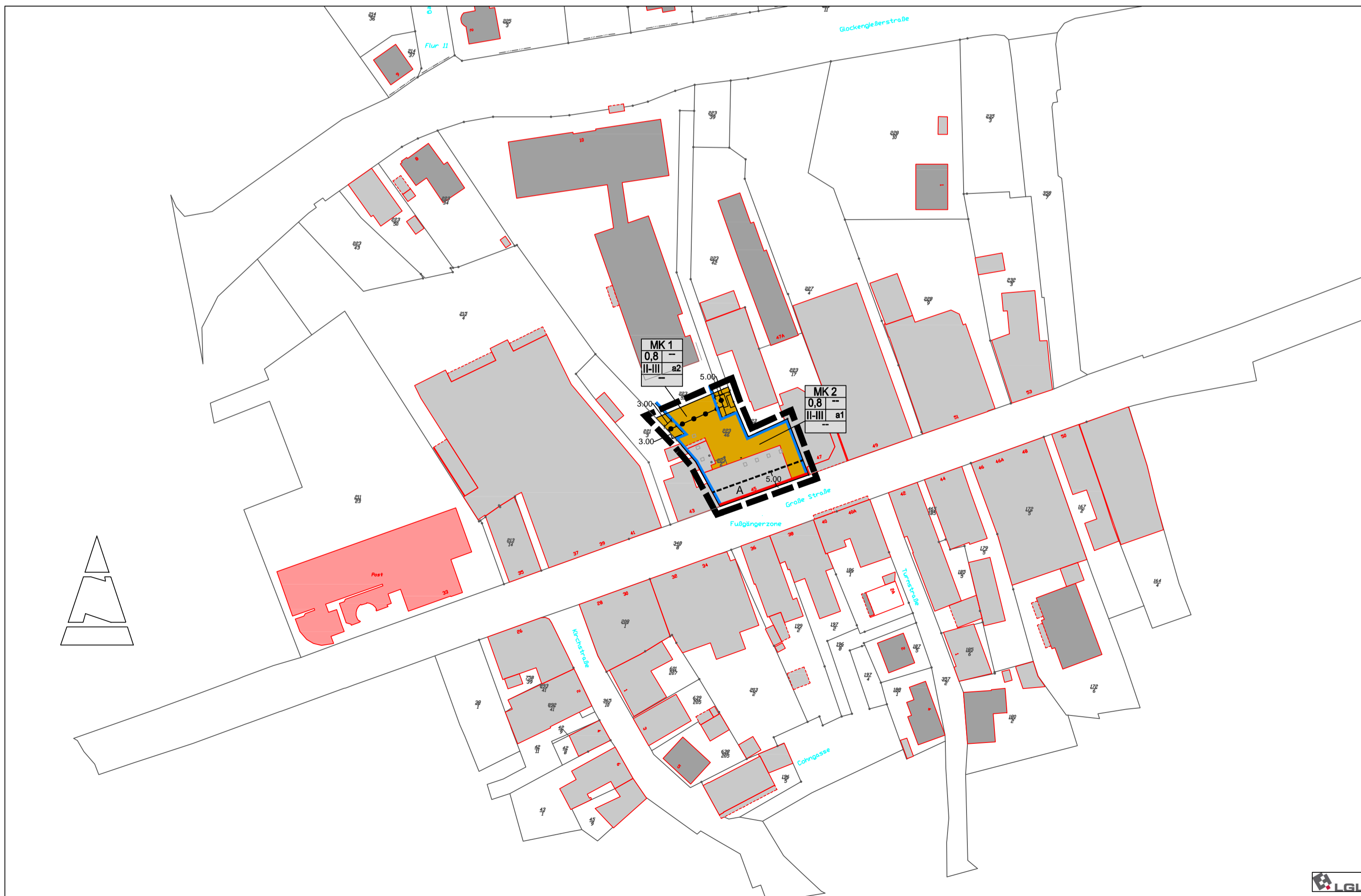
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



# Stadt Rotenburg (Wümme)



## Bebauungsplan Nr. 55 B I 6. Änderung

- Glockengießerstraße - Ost -

Entwurf

M 1 : 1000