

# PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Bremerörde diesen Bebauungsplan Nr. 63b "Innenstadt II", 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bremerörde, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister \_\_\_\_\_

# VERFAHRENSVERMERKE

## 1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bremerörde hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63b "Innenstadt II", 2. Änderung, beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bremerörde, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister \_\_\_\_\_

## 2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von \_\_\_\_\_). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Bremerörde, den \_\_\_\_\_  
Katasteramt Bremerörde \_\_\_\_\_

## 3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 63b "Innenstadt II", 2. Änderung, wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH  
Große Straße 49  
27356 Rotenburg (Wümme)  
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929300  
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den \_\_\_\_\_  
Planverfasser \_\_\_\_\_

## 4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bremerörde hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 63b "Innenstadt II", 2. Änderung, und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 63b "Innenstadt II", 2. Änderung, und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bremerörde, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister \_\_\_\_\_

## 5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bremerörde hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 63b "Innenstadt II", 2. Änderung, und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 63b "Innenstadt II", 2. Änderung, und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bremerörde, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister \_\_\_\_\_

## 6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bremerörde hat den Bebauungsplan Nr. 63b "Innenstadt II", 2. Änderung, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bremerörde, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister \_\_\_\_\_

## 7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 63b "Innenstadt II", 2. Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ auf der Internetseite www.bremeroerde.de bekannt gemacht worden.

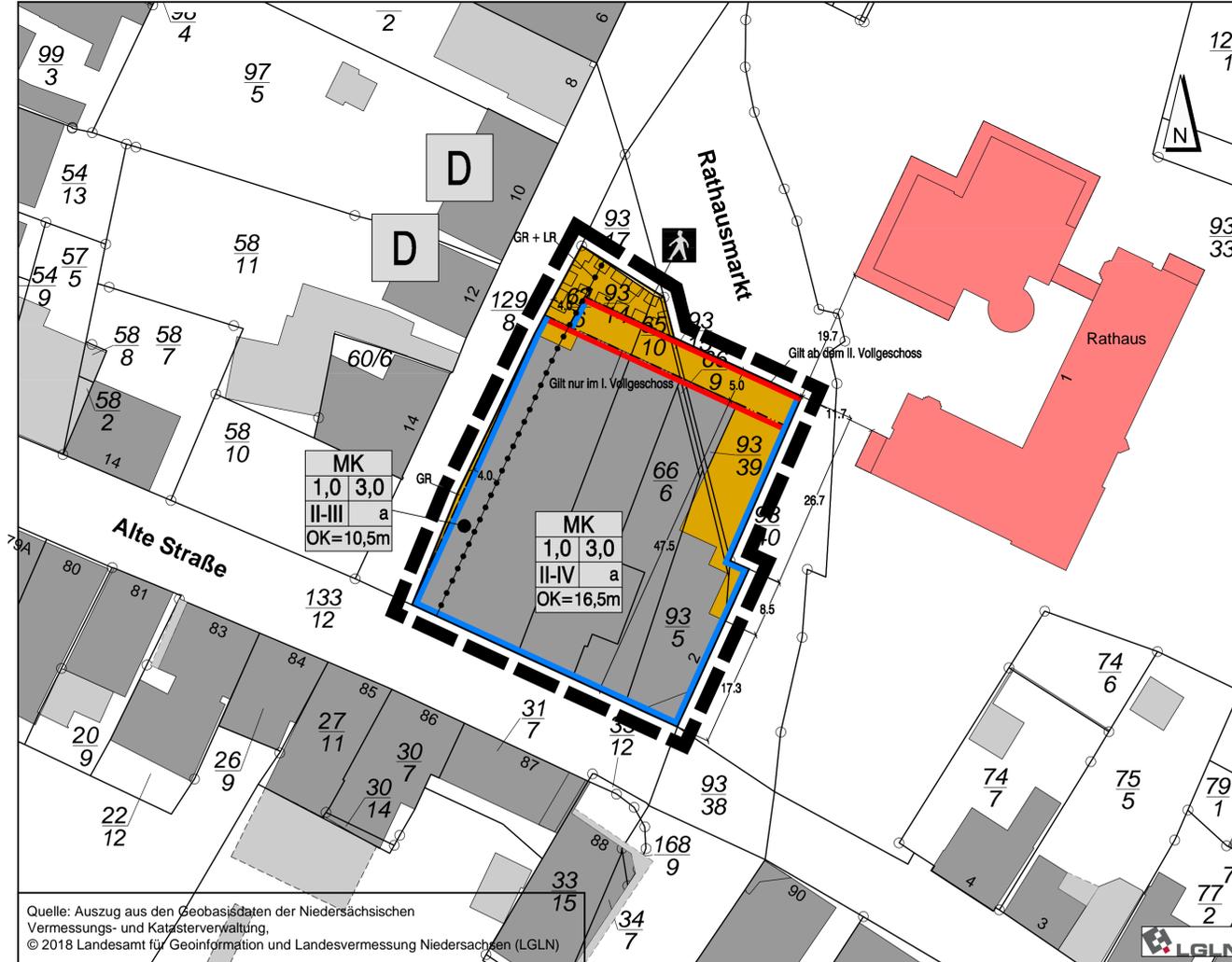
Der Bebauungsplan Nr. 63b "Innenstadt II", 2. Änderung, ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Bremerörde, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister \_\_\_\_\_

## 8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 63b "Innenstadt II", 2. Änderung, sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Bremerörde, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister \_\_\_\_\_



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB, § 1 (4,5,6) BAUNVO)

- 1.1 Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur im Erdgeschoss zulässig.
- 1.2 Im Kerngebiet sind sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
- 1.3 Im Kerngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Vergnügungsstätten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO unzulässig.
- 1.4 Die Ausnahmen des § 7 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 2. BAUWEISE (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)

In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO dürfen die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand und mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.

## 3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB, § 23 BAUNVO)

- 3.1 Von der festgesetzten Baulinie, die nur im I. Vollgeschoss gültig ist, ist auf einer Breite von maximal 6,5 m gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO ein Vortreten von Gebäudeteilen in Form eines Treppenhauses um bis zu 3 m zulässig.
- 3.2 Von der festgesetzten Baulinie, die ab dem II. Vollgeschoss gültig ist, ist auf einer Gesamtbreite von maximal 12 m gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO ein Zurücktreten von Gebäudeteilen in Form von Loggien um jeweils bis zu 2 m zulässig.

## 4. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO)

Im Kerngebiet darf die Höhe der baulichen Anlagen die in der Planzeichnung festgesetzten Oberkanten von 10,5 m bzw. 16,5 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden „Alten Straße“, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

## 5. GEH- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 (1) NR. 21 BAUGB)

- 5.1 Die mit GR gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- 5.2 Die mit LR gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## 1. DÄCHER

Dächer mit einer Dachneigung von mehr als 10° sind nur einfarbig mit Hohlplatten oder Betondachsteinen, nicht glasiert oder glänzend, in den Farben rot bis rotbraun (weitestgehend den RAL-Farbtönen 2001 (Rotorange), 3000 (Feuerrot), 3001 (Signalrot), 3002 (Karmiroth), 3003 (Rubinrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 8004 (Kupferbraun), 8012 (rotbraun), 8015 (Kastanienbraun) und 8016 (Mahagonibraun) entsprechend) zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen i.S. des § 12 BauNVO mit einer Dachneigung unter 10°, Wintergärten und untergeordnete Bauteile.

## 2. FASSADEN

- 2.1 Außenwände müssen zu mindestens 70 % der nicht verglasten Fassadenabschnitte mit Verblendmauerwerk hergestellt werden.
- 2.2 Die aus Verblendmauerwerk bestehenden Außenwandteile sind in rotem bis rotbruntem Farbton herzustellen.
- 2.3 Die Glasanteile in den Fassadenabschnitten dürfen in allen Geschossen bis zu 50 % erreichen.
- 2.4 Ausgenommen von den Örtlichen Bauvorschriften für Fassaden sind Wintergärten.

## HINWEIS: ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen gemäß Nr. 1 und 2 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

# HINWEISE

## 1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

## 2. ALTLASTEN

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort 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.

## 3. BAUDENKMÄLER

In der Kirchenstraße befinden sich Baudenkmäler (Nr. 10 und Nr. 12 sowie die St.-Liborius-Kirche). Die Vorgaben des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sind zu beachten. Die Baudenkmäler dürfen gemäß § 8 NDSchG nicht beeinträchtigt werden.

## 4. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

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.

## 5. EINZELHANDELSKONZEPT

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Bremerörde ist zu beachten.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung

**MK** Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung

- 1,0 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
- 3,0 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO)
- II - IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- / Höchstmaß (§ 16 (2) Nr. 3 und (4) BauNVO)
- OK Gebäudeoberkante als Höchstmaß (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a** Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
- Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

## 4. Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Fußgängerbereich (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

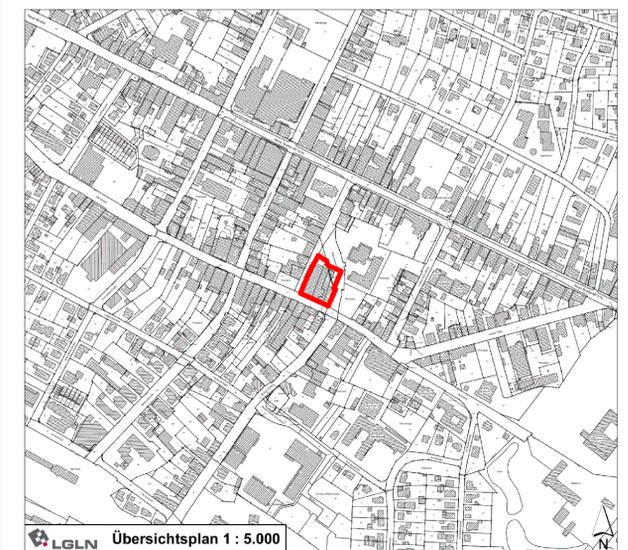
## 5. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- GR Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- LR Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) BauNVO, § 16 (5) BauNVO)

## 6. Nachrichtliche Übernahmen

- D** Baudenkmal (§ 9 (6) BauGB)

# STADT BREMERVÖRDE



## Bebauungsplan Nr. 63b „Innenstadt II“

## 2. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung für den Satzungsbeschluss

M 1:500

Stand: 27.07.2018