

SATZUNG DER STADT BREMERVÖRDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 63d "INNENSTADT IV" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Bremervörde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63d "Innenstadt-Süd", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bremervörde, den
(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Bremervörde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans 63d "Innenstadt-Süd" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht.

Stadt Bremervörde, den
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Bremervörde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsbüchlich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Bremervörde, den
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bremervörde hat die Aufstellung des Bebauungsplans nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bremervörde, den
(Bürgermeister)

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Die Änderung des Bebauungsplans ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Bremervörde, den
(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Satzung sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Bremervörde, den
(Bürgermeister)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg, Katasteramt Winsen (Luhe)

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

..... den
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
cappel + kranzhoff, stadtentwicklung und planung gmbh
Palmallee 96, 22767 Hamburg, Tel 040-38037567-0, Fax -1

Hamburg, den
(Stadtplaner)

Planzeichenerklärung

(Es gilt die BauNVO in der Fassung von 2017)

Art der baulichen Nutzung

- MU** Urbanes Gebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6a BauNVO), vgl. textl. Festsetzung Nr. 1.3
- MK** Kerngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 7 BauNVO), vgl. textl. Festsetzung Nr. 1.1 u. 1.2

Maß der baulichen Nutzung

- 1,0 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)
- II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- & Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

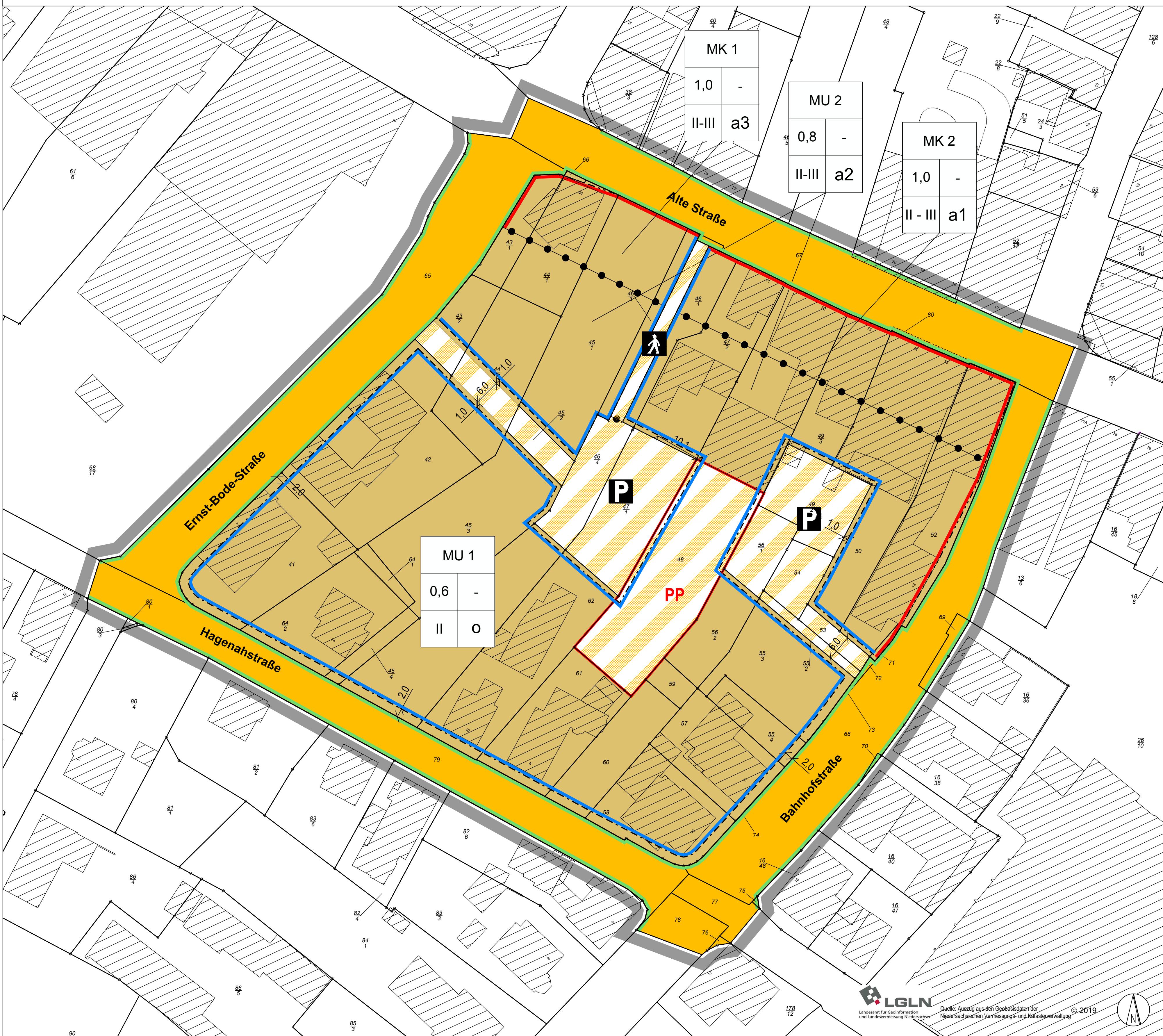
- o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- a1 abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO), vgl. textl. Festsetzung Nr. 2

----- Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

----- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Planzeichnung

Maßstab 1 : 500



Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Zweckbestimmung: Fußweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Kennzeichnungen ohne Normcharakter

- PP befristete Parkplatze, vgl. textl. Festsetzung Nr. 4
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden
- Bemaßung in m

Füllschema der Nutzungsschablone

MK 1	Art der baulichen Nutzung
1,0 -	Grundflächenzahl
II-III a1	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Mindest- & Höchstmaß
	Bauweise

Textliche Festsetzungen

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

- 1.1 Innerhalb der festgesetzten Kerngebiete (MK) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Vergnügungsstätten i. S. des § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 Wohnungen sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO innerhalb der Kerngebiete MK1 und MK2 nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
- 1.3 Die Ausnahmen des § 7 Abs. 3 BauNVO und des § 6a Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 2.1 In der gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise a1 müssen die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand oder mit einer oder zwei „Traufgassen“ errichtet werden. „Traufgassen“ sind Freiräumen zwischen den seitlichen Außenwänden von Gebäuden, die zur Ableitung des von den Dachflächen abfließenden Regenwassers dienen. „Traufgassen“ dürfen eine Breite von insgesamt 1,50 m zwischen den benachbarten Gebäuden nicht überschreiten. Zur Bildung von „Traufgassen“ dürfen die Gebäude den gemäß den Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) erforderlichen seitlichen Grenzabstand unterschreiten, wobei Wandöffnungen in den betroffenen Außenwänden ausgeschlossen sind.
- 2.2 In der gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise a2 dürfen die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.
- 2.3 In der gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise a3 sind die Gebäude grundsätzlich in der abweichenden Bauweise a1 zu errichten. Ausnahmsweise dürfen Gebäude in offener Bauweise errichtet werden, wenn auf seitlich angrenzenden Grundstücken ebenfalls Gebäude in offener Bauweise errichtet worden sind.

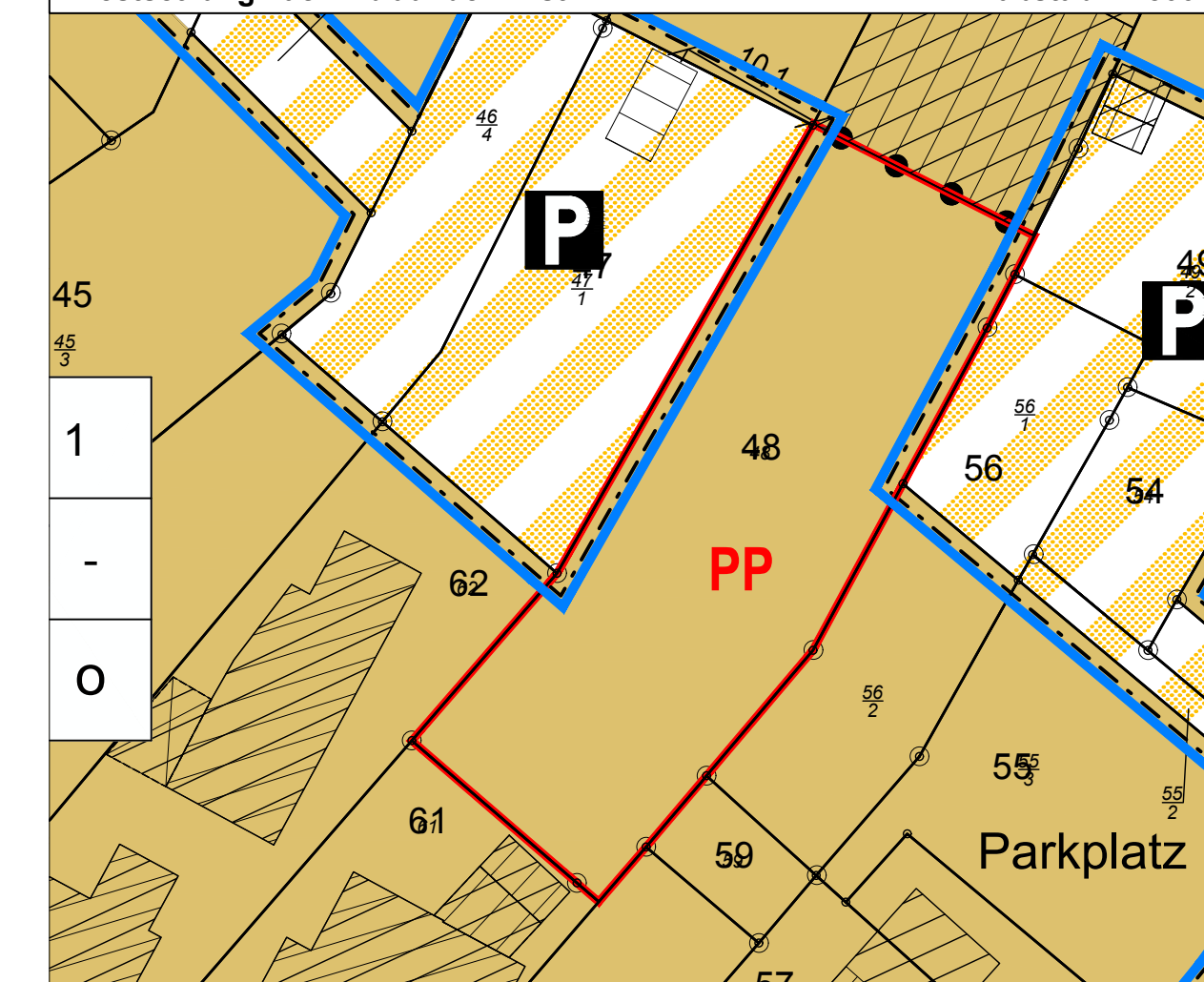
3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- 3.1 Von den festgesetzten Baulinien ist gemäß § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen um bis zu 1,0 m zulässig.
- 3.2 Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Stellplätze nicht zulässig.

4 Befristete Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Die Nutzung der mit „PP“ gekennzeichneten Fläche (Flurstück 48, Flur 41, Gemarkung Bremervörde) als öffentlicher Parkplatz ist bis zum 31.01.2051 zulässig. Nach Ablauf der Frist wird die Festsetzung als Urbanes Gebiet wieder rechtskräftig.

Festsetzung nach Ablauf der Frist



Örtliche Bauvorschriften

1 Dächer

1.1 Dachform
Als Dachform für die Hauptdachflächen sind symmetrisch geneigte Sattel-, Waln- und Krüppeldachformen mit einer Dachneigung von mindestens 35° sowie Mansarddächer mit einer Dachneigung von mindestens 70°/30° zulässig. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile gem. § 5 Abs. 4 Nr. 1 NBauO, Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen i. S. des § 12 BauNVO, Wintergärten und Dachaufbauten.

1.2 Dacheindeckung

Dacheindeckungen 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 (Karmisrot), 3003 (Rubinrot), 3009 (Oxidot), 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 Grad sowie Wintergärten.

1.3 Dachaufbauten

Im MK 1 und MK 2 sind Dachaufbauten in Form von Schleppegäuben, Giebelgäuben, Dachkern und Zwerchhäusern zulässig. Weist das Dach mehrere Dachaufbauten auf, müssen diese in gleichmäßigen Abständen zueinander angeordnet werden. Dachaufbauten dürfen eine Gesamtlänge von 2/3 der Traufhöhe nicht überschreiten.
Im MU 1 und MU 2 darf die Gesamtlänge von Dachgäuben oder Dacheinschnitten insgesamt nicht mehr als 50% der Gesamtlänge der Dachseite betragen. Die Seitenwände von Dachgäuben oder Dacheinschnitten müssen zu den Giebeln einen Abstand von mind. 1,50 m halten.

1.4 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Im MK 1 und MK 2 ist das Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie nur auf der von öffentlichen Straßen abgewandten Seite der Dächer zulässig. Bei giebelständigen Gebäuden können Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ausnahmsweise auf den Dachflächen zugelassen werden, wenn sie einen Abstand von mindestens 10 m zur Grundstücksgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche (in der Waagerechten gemessen) einhalten.
Im MU 1 und MU 2 sind Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien auf allen Dachflächen zulässig.

2 Fassaden

2.1 Breiten von Fassaden bzw. Fassadenabschnitten
Im MK 1 und MK 2 müssen giebelständige Fassaden bzw. Abschnitte in den Fassaden mit einem zur Straße ausgerichteten Giebel eine Breite von mindestens 6,50 m und maximal 11,00 m, traufständige Fassaden oder Fassadenabschnitte eine Breite von mindestens 14,50 m und maximal 22,50 m aufweisen.

2.2 Materialien und Farben

Im MK 1 und MK 2 müssen Außenwände mit Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen Farbtönen oder mit glattem Putz in getrockneten Farben oder als Fachwerk mit Ausfachung aus rotem Verblendmauerwerk hergestellt werden. Putzflächen sind weitestgehend den RAL-Farbtönen 1006 (Maisgelb), 1012 (Zitronengelb), 1027 (Currygelb), 3011 (Braunrot), 8004 (Kupferbraun) entsprechend bzw. in weiß zu streichen, wobei eine Abtönung zu helleren Farbtönen dieser Standardfarbtöne zulässig ist. Die Fassaden sind in allen Geschossen in einheitlichem Material und einheitlicher Farbe auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Bauteile, die zur Gliederung und Proportionierung der Fassaden dienen. Die Glasanteile in den Fassadenabschnitten dürfen im Erdgeschoss bis zu 80 %, in den Obergeschossen bis zu 50 % erreichen.
Im MU 1 und MU 2 sind die Außenwände der Hauptgebäude zu mind. 60 % aus rotem, rotbraunem, oder rotbraunem Verblendmauerwerk herzustellen.

3 „Traufgassen“

Im MK 1 und MK 2 bestehende „Traufgassen“ sind zu erhalten. Sofern dies aufgrund der Bildung einer zusammenhängenden Nutzungseinheit nicht möglich ist, ist in der Fassade ein Rücksprung in der Breite der bestehenden „Traufgasse“ und einer Tiefe von 1,0 m auszuführen. Die zurückliegende Fassadenwand ist mit Materialien in dunkelbraunen oder dunkelgrünen Farbtönen auszuführen oder zu verkleiden.

4 Einfriedungen

Im MU 1 und MU 2 dürfen Grundstückseinfriedungen in Form von Zäunen oder Mauern zum öffentlichen Straßenraum maximal eine Höhe von 1,20 m, jeweils über der straßenseitigen Höhe des Gehweges gemessen, aufweisen. Hecken sind zulässig.

5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen gemäß Nr. 1 - Nr. 5 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 Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Rotenburg (Wümme) - Untere Denkmalschutzbehörde, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

2 Altlasten

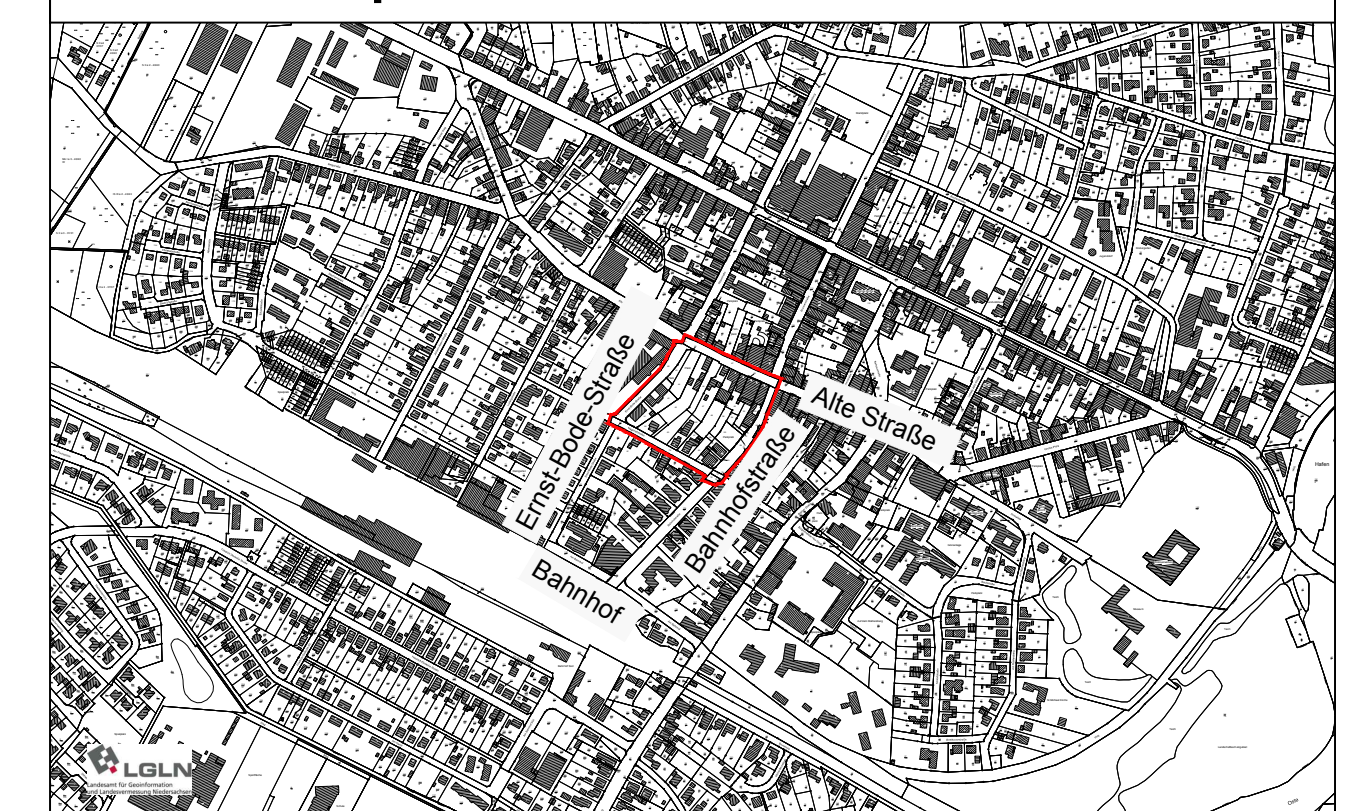
Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Untere Bodenschutzbehörde, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf Weiteres einzustellen.

3 Sanierungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63d "Innenstadt IV" liegt innerhalb des Sanierungsgebiets "Innenstadt Süd".

Übersichtsplan

M 1:10.000



Stadt Bremervörde
Landkreis Rotenburg (Wümme)

Bebauungsplan Nr. 63d "Innenstadt IV" mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1:500

Stand: Entwurf, 19.11.2021

Planverfasser:
cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh
Palmallee 96, 22767 Hamburg
Tel 040-38037567-0, Fax -1
mail@ck-stadtplanung.de