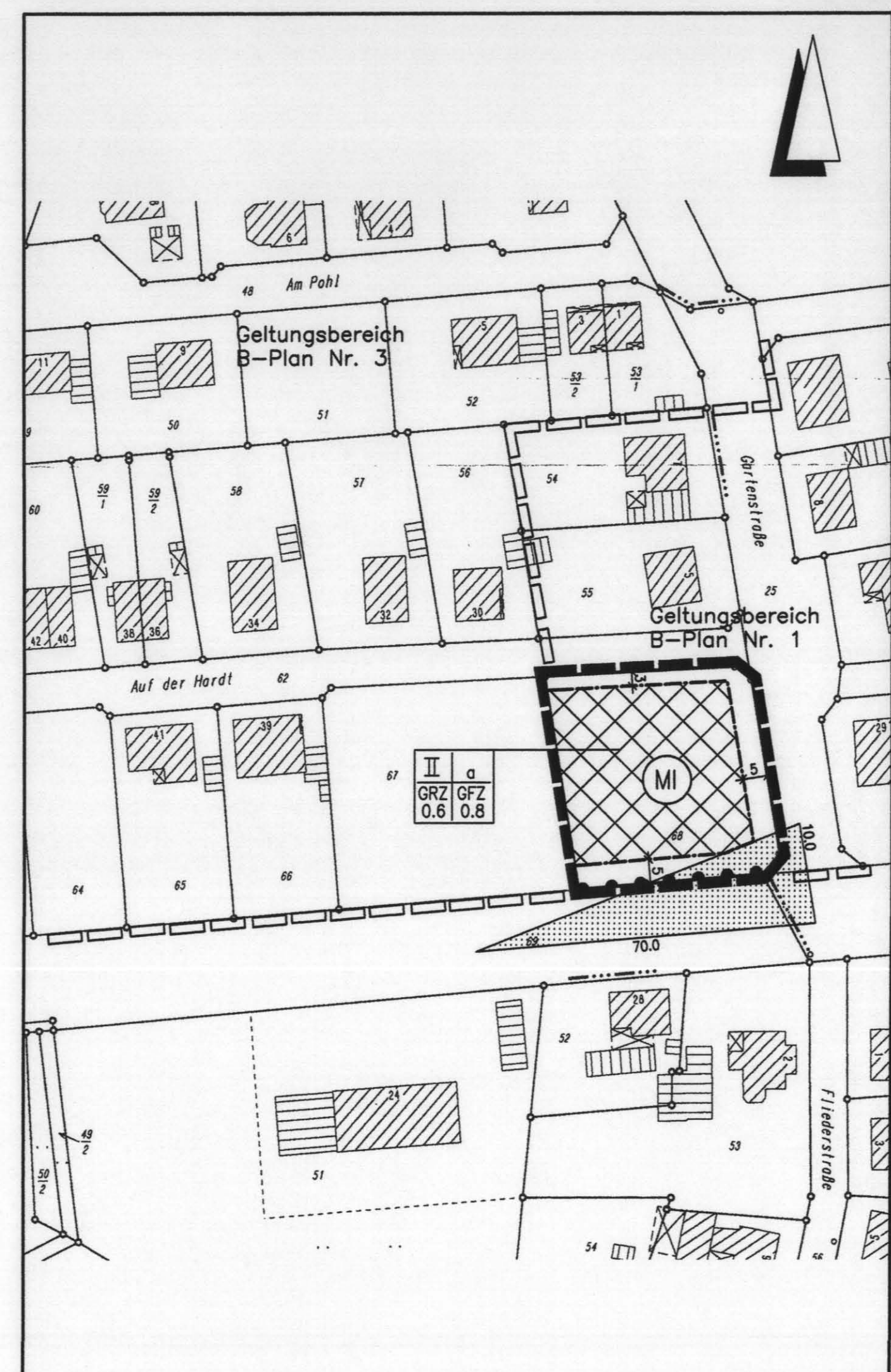


# GEMEINDE WETSCHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "AUF DER HARDT" 1. ÄNDERUNG



### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 56) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

**I. Bestandsangaben**

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- Flurstücksnummer

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

**II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

|                                                                                       |                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung<br>(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)                            |                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                       | überbaubarer Bereich<br>Mischgebiet gem. § 6 BauNVO<br>nicht überbaubarer Bereich                                                                                                                         |
| Maß der baulichen Nutzung<br>(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)      |                                                                                                                                                                                                           |
| II                                                                                    | Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)                                                                                                                                                                        |
| GRZ 0,6                                                                               | Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO                                                                                                                                                                         |
| GFZ 0,8                                                                               | Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO                                                                                                                                                                       |
| a                                                                                     | abweichende Bauweise; Gebäudelängen über 50 m sind zulässig, die Grenzabstände i.S.d. § 7 NBauO sind einzuhalten                                                                                          |
| Baugrenze                                                                             |                                                                                                                                                                                                           |
| öffentliche Verkehrsflächen<br>(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)              |                                                                                                                                                                                                           |
| Bereich ohne Ein- und Ausfahrt                                                        |                                                                                                                                                                                                           |
| Sonstige Planzeichen                                                                  |                                                                                                                                                                                                           |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes<br>(gem. § 9 Abs. 7 BauGB) |                                                                                                                                                                                                           |
| Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)                                              |                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                       | Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K<br>von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m<br>oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne                |                                                                                                                                                                                                           |

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**§ 1 Gebäudehöhen** (gem. § 9 (2) BauGB)  
Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußboden) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche – Ok. fertige Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).  
Die max. Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zur oberen Kante des Daches wird auf 10,0 m festgesetzt. Für untergeordnete bauliche Anlagen wie Fahrstuhlschächte, Schornsteine, Antennenträger u.ä. ist eine Überschreitung auf bis zu max. 12,0 m zulässig.

**§ 2 Außerkrafttreten von Satzungen** (Teilflächen von Bebauungsplänen)  
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 1, 1. Änderung tritt der Bebauungsplan Nr. 1 außer Kraft, sofern dieser Bebauungsplan durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1, 1. Änderung erfasst wird.

### TEXTLICHE HINWEISE

1. Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bundesstraße B 214 im Süden tangiert. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Straßenbausträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Nieders. Denkmalschutzgesetz). Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- und Gemeindeverwaltung zu melden, die sofort das zuständige Dezernat der Bezirksregierung in Hannover benachrichtigen wird.

Es wird hiermit beglaubigt, dass  
dieser Abschrift / diese Fotokopie  
mit dem Original übereinstimmt  
Wetschen, den 25.11.2004  
Der Samtgemeindebürgermeister  
Im Auftrage

**Präambel und Ausfertigung**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wetschen diesen Bebauungsplan Nr.1, "Auf der Hardt" 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Wetschen, den 10. Juni 2004

Gemeinde Wetschen

Bürgermeister

Gemeindedirektor

(SIEGEL)

### Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.02.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1, "Auf der Hardt" 1. Änd. beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.05.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Wetschen, den 10. Juni 2004

Gemeinde Wetschen

Gemeindedirektor

### Planunterlage

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte A 325/2003  
Liegenschaftskarte: Wetschen Flur 31  
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 (Nds. GVBl. S. 300). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.03.2003). 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.

Sulingen, den 13.07.2004

Katasteramt Sulingen

Gemeindedirektor

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.07.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.09.2003 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.10.2003 bis einschließlich 10.11.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wetschen, den 10. Juni 2004

Gemeinde Wetschen

Gemeindedirektor

### Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB i. V. m. § 3 (3) Satz 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wetschen, den

Gemeinde Wetschen

Gemeindedirektor

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.02.2004 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wetschen, den 10. Juni 2004

Gemeinde Wetschen

Gemeindedirektor

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 1, "Auf der Hardt" 1. Änderung ist gemäß § 10 (3) BauGB am 11.08.2004 im Amtsblatt f. d. RB Han. 2004/Nr.16 S. 398 bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 12.08.2004 rechtsverbindlich geworden.

Wetschen, den 16.11.2004

Gemeinde Wetschen

Gemeindedirektor

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wetschen, den

Gemeinde Wetschen

Gemeindedirektor

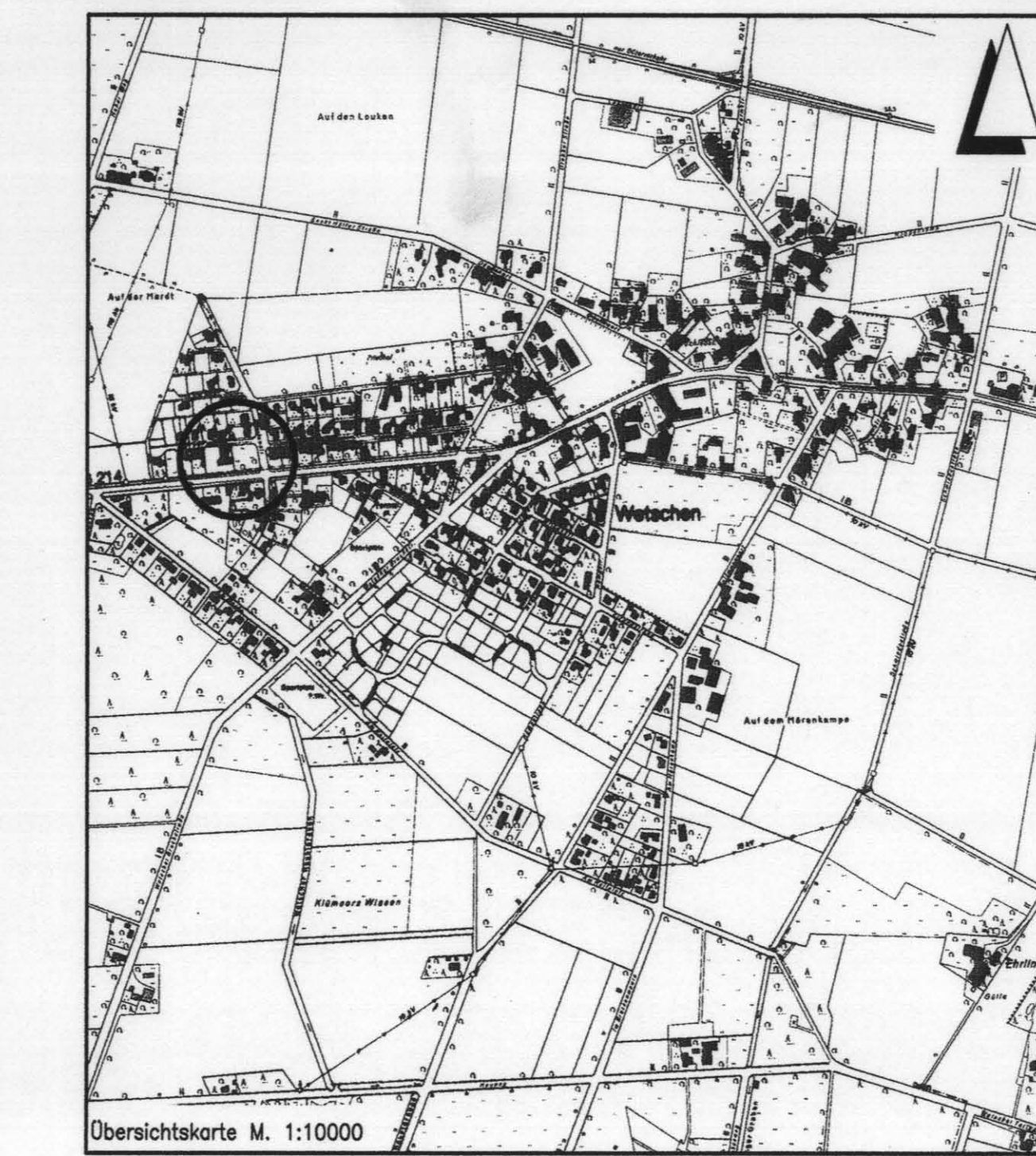
### Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wetschen, den

Gemeinde Wetschen

Gemeindedirektor



|                      |                                                                                                                                     |             |            |         |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|---------|
| Entwurfsbearbeitung: | <b>INGENIEUR PLANUNG</b><br>Otto-Lilienthal-Straße 13 49134 Wallenhorst<br>Telefon 05407/8 80-0 Fax 05407/8 80-88<br>gez. Eversmann | 202404      | Datum      | Zeichen |
|                      |                                                                                                                                     | bearbeitet  | 2003-05    | Gr      |
|                      |                                                                                                                                     | gezeichnet  | 2003-05    | Hd/Rm   |
|                      |                                                                                                                                     | geprüft     | 2003-09-22 | Gr      |
|                      |                                                                                                                                     | freigegeben | 2004-02-17 | Ev      |

Wallenhorst, den 2004-02-17

## GEMEINDE WETSCHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "Auf der Hardt" 1. Änderung

|                  |                                         |
|------------------|-----------------------------------------|
| Maßstab 1 : 1000 | Unterlage :<br>Blatt Nr. :<br>1<br>1(1) |
|------------------|-----------------------------------------|

H:/Wetschen/202404/Plaene/BP/B-plan-Nr-1.dwg 202404BP-G1/1-