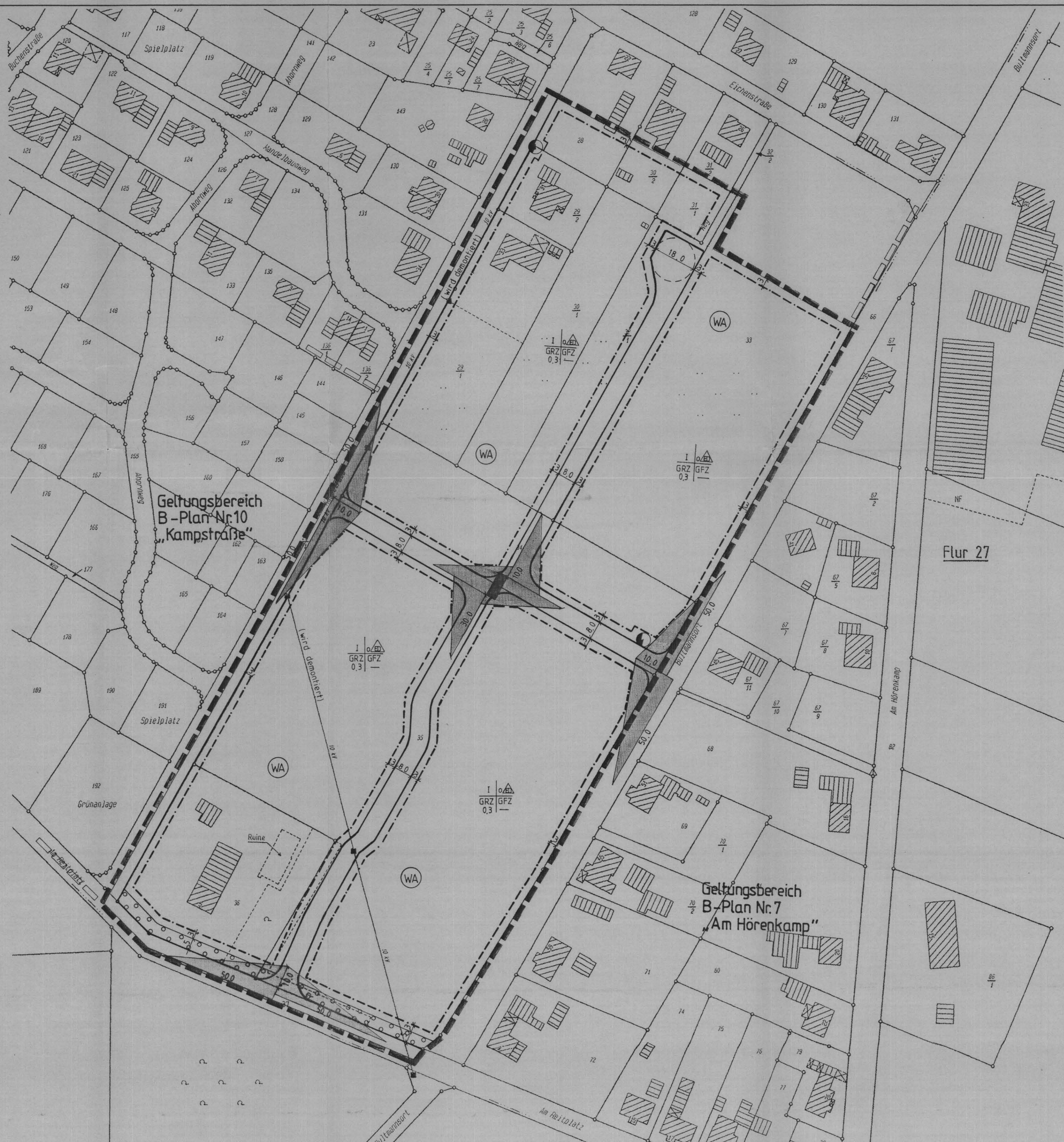


GEMEINDE WETSCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 12

”BULTMANNSORT”



Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) 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 Grenzmaß
 - Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
 - Flurstücksnummer
 - Wohngebäude mit Hausnummern
 - Wirtschaftsgebäude, Garagen
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
(WA)	überbaubarer Bereich Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO nicht überbaubarer Bereich
Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)	
I, II usw.	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
GFZ	Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO
o	offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze	
öffentliche Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
Straßenverkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)	
gepl. Trafostation	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne	
Planzeichen Ergänzung zur Planzeichenverordnung	
Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)	

TEXTUELLE ERKLÄRUNG

§ 1 Gebäudehöhe § 9 (2) BauGB
Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußboden, Traufenhöhe) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche – OK fertige Straßenoberfläche – mit der verdingerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).

Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens:
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf vorgeannten Bezugs-Höhenpunkt maximal um 0,5 m überschreiten.

Traufenhöhe:
Mit Ausnahme der Traufen von Dachaufbauten, Krüppelwälen und Zwerchgiebeln darf die Traufenhöhe das Maß von 4,00 m nicht überschreiten. Als Traufenhöhe gilt das Maß zwischen o.g. Bezugs-Höhenpunkt und den Schnittlinien von Außenwand (Außenseite) und Oberkante Dachhaut (Außenseite).

§ 2 Anzahl der Wohnungen
Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in jedem Wohngebäude (Einzelhaus) insgesamt nur zwei Wohnungen zulässig sind.
Bei Doppelhäusern gilt das gesamte Doppelhaus, bestehend aus zwei eigenständigen nutzbaren Gebäudeteilen (Doppelhaushälften) als ein Gebäude. In jedem eigenständig nutzbaren Gebäudeteil (Doppelhaushälfte) ist nur 1 Wohnung zulässig.

§ 3 Anpflanzfestsetzung
a) In den Wohngebieten ist pro angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB). Das Niedersächsische Nachbarrechtsgesetz ist zu beachten.
b) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß dem Landschaftsökologischen Fachbeitrag (in der Anlage der Begründung) zu bepflanzen und zu pflegen. Im Bereich dieser Flächen sind insgesamt maximal 2 Grundstückszufahrten (Breite jeweils maximal 3,0 m) zulässig.

§ 4 Grundflächenzahl
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitflügig verlegtem Rasenpflaster o. ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muss mind. 25 % betragen. Ansonsten ist eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen nicht zulässig (§ 19 (4) BauNVO).

§ 5 Sichtdreiecke
Innerhalb der Flächen der Sichtdreiecke sind gem. § 14 (1) u. 12 (6) BauNVO Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

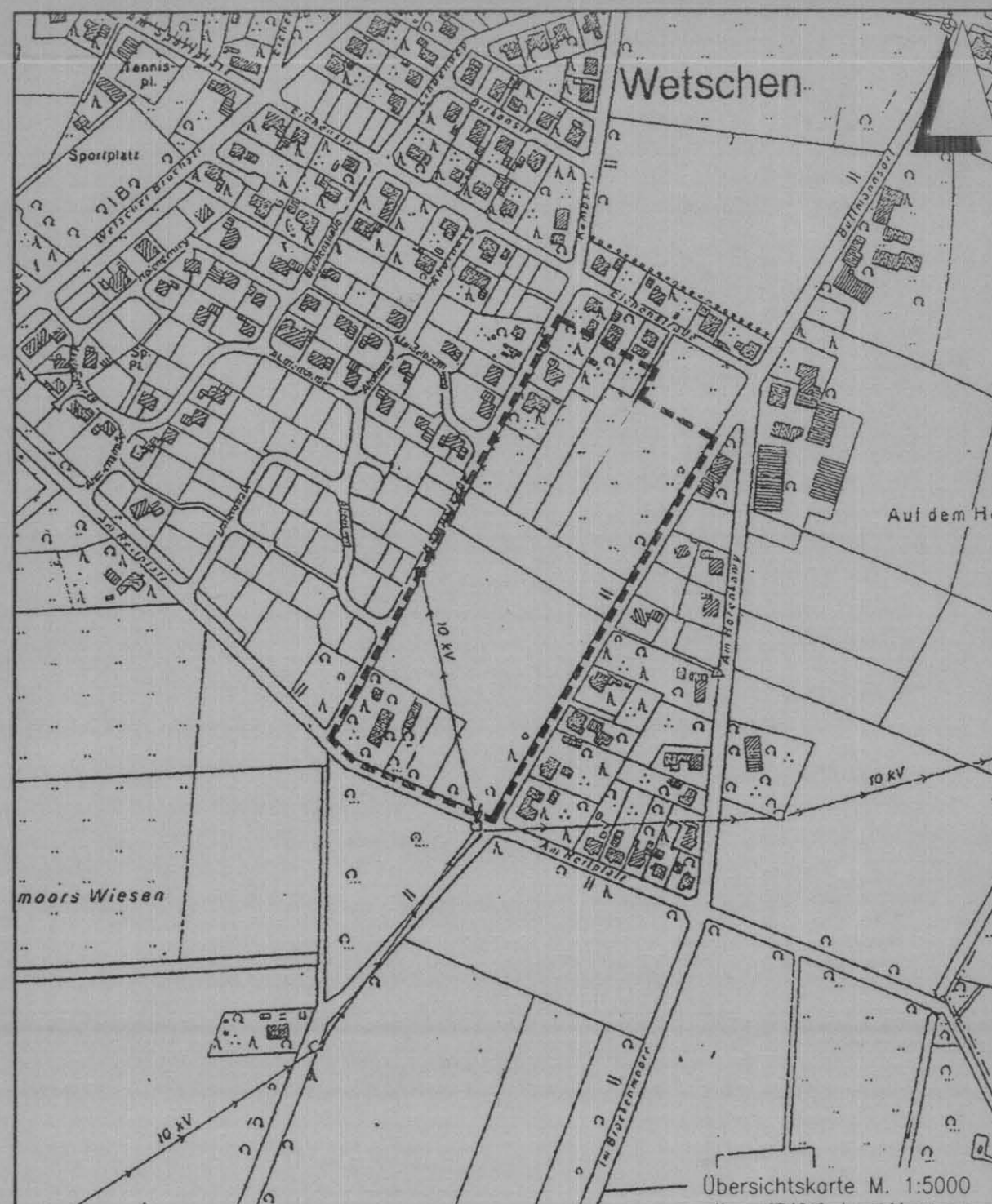
NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Gemäß §§ 15 bis 16a LuftVG ist die Aufstellung von Baukränen mit der Flugsicherung des militärischen Flughafens Diepholz rechtzeitig vor Auf- und Abbau abzusprechen.

2. Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen werden gemäß § 6 (5) NStro durch die Gemeinde Wetschen als Träger der Straßenbaulast für den öffentlichen Verkehr gewidmet (Straßengruppe: Gemeindestraßen, es werden keine Beschränkungen der Widmung festgelegt). Die Widmung wird mit der Verkehrsübergabe wirksam.

Präambel und Ausfertigung	
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wetschen diesen Bebauungsplan Nr. 12 "Bultmannsort", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ebenstehenden textuellen Festsetzungen sowie den nachstehenden/ebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:	
Wetschen, den 03. Aug. 2001	
gez. Koch Bürgermeister	gez. Fenker Gemeindedirektor
(SIEGEL)	
Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss	
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.10.1999 ortsüblich bekanntgemacht.	
Wetschen, den 03. Aug. 2001	
gez. Fenker Gemeindedirektor	
Planunterlage	
Kartengrundlage: -L4-174/1999 Liegenschaftskarte: 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 der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.04.1999). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.	
Sulingen, den 13.08.2001	Vermessungs- und Katasterbehörde Syke/Sulingen -Katasteramt Sulingen
Katasteramt	gez. i.A. Haseler Unterschrift Verm. Amtsrat
Öffentliche Auslegung	
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.01.2001 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 11.04.2001 ortsüblich bekanntgemacht.	
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.04.2001 bis einschl. 22.05.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.	
Wetschen, den 03. Aug. 2001	
gez. Fenker 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	
Gemeindedirektor	
Satzungsbeschluss	
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.06.2001 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	
Wetschen, den 03. Aug. 2001	
gez. Fenker Gemeindedirektor	
Inkrafttreten	
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 12 "Bultmannsort" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 29.08.2001 im Amtsblatt f. d. RB Han. Nr.18/2001 S.436 bekanntgemacht worden.	
Der Bebauungsplan ist damit am 30.08.2001 rechtsverbindlich geworden.	
Wetschen, den 11. Sept. 2001	
gez. Fenker 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	
Gemeindedirektor	
Mängel und Abwägung	
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.	
Wetschen, den	
Gemeindedirektor	



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG Lubenow • Witschel • Partner GbR Otto-Lilienblat-Strasse 13 • 49134 Wullenhorst Telefon: 05407/8 80-0 Fax: 05407/8 80-85	198063	Datum	Zeichen
			10.11.1999	Gr
			gezeichnet	10.11.1999 Rt
			geprüft	27.06.2001 Ev
			freigegeben	27.06.2001 Ev

GEMEINDE WETSCHEN	
BEBAUUNGSPLAN NR. 12	
”BULTMANNSORT”	
Maßstab 1 : 1000	Unterlage : 1 Blatt Nr. : 1(1)