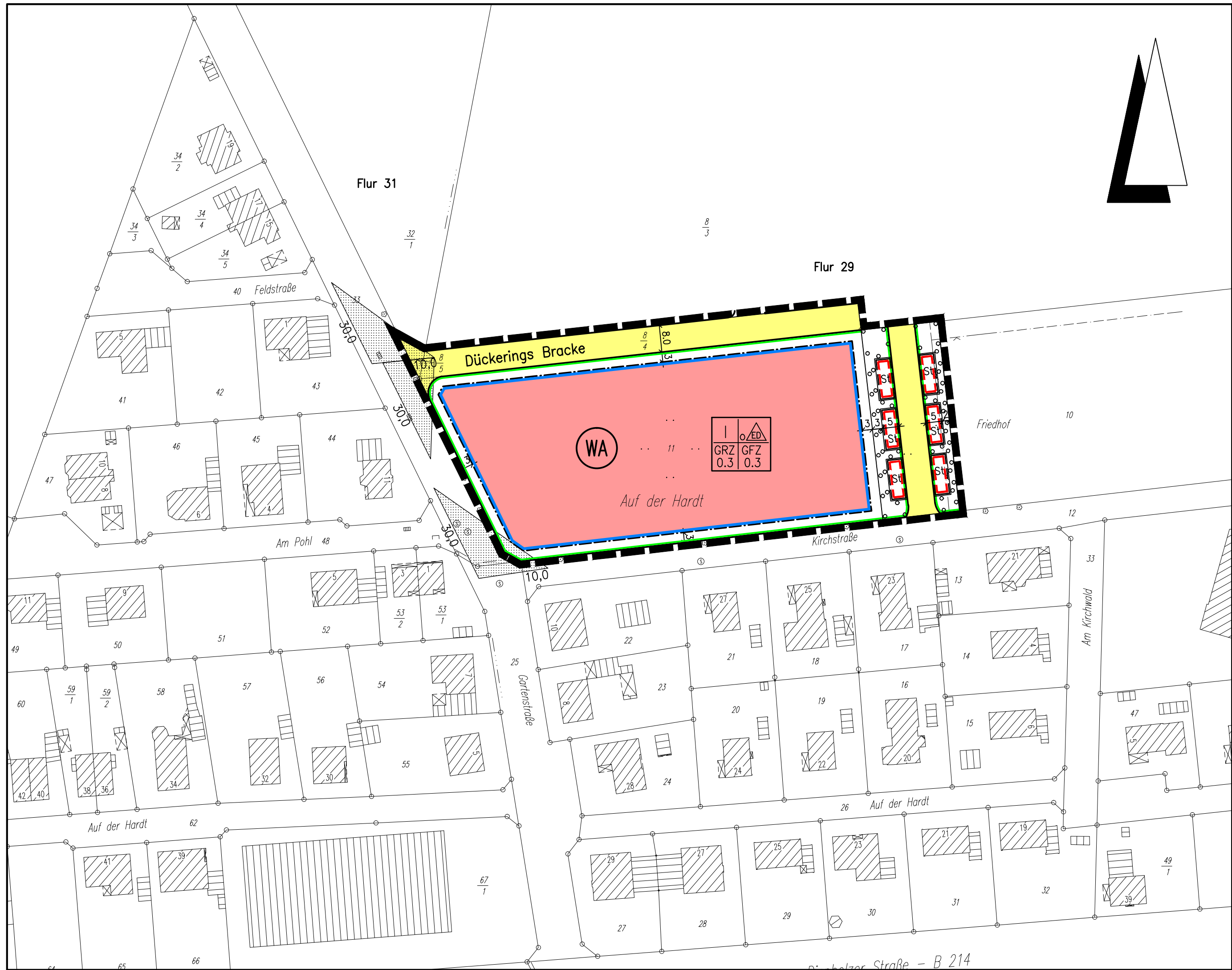


GEMEINDE WETSCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 13

”AUF DER HARDT III”



Planzeichenerklärung

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 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

	1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	2. 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

	3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
	offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze
	6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	13. 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)
	15. Sonstige Planzeichen
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Caragen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
	Stellplätze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

	Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen oberhalb 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
--	---

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1 Gebäudehöhe § 9 (3) 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 verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).
- Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens:
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf vorgenannten Bezugs-Höhenpunkt maximal um 0,5 m überschreiten.
- Traufenhöhe:
Mit Ausnahme der Traufen von Dachaufbauten, Krüppelwälden 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
In den Wohngebieten ist pro angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbau zu pflanzen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB). Das Niedersächsische Nachbarrechtsgesetz ist zu beachten.
- § 4 Grundflächenzahl
Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen ist nicht zulässig (§ 19 (4) BauNVO).
- § 5 Sichtdreiecke
Innerhalb der Flächen der Sichtdreiecke sind gem. § 14 (1) u. 12 (6) BauNVO Nebenanlagen sowie Stellplätze und Caragen nicht zulässig.
- § 6 Maßnahmen zum Immissionsschutz
Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße R_wres angegeben. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA):

Teilbereich / Art der baulichen Nutzung	Geschoss	WA
Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Südsseiten der Gebäude (erforderliches R _w res.)	EG LPB II 30dB
	OG	LPB II 30dB
	OSTseiten der Gebäude (erforderliches R _w res.)	EG LPB II 30dB
	OG	LPB II 30dB
	Westseiten der Gebäude (erforderliches R _w res.)	EG LPB II 30dB
	OG	LPB II 30dB

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (hier Nordseite). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigespflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Gemäß §§ 15 bis 16a LuftVG ist die Aufstellung von Baukränen mit der Flugsicherung des militärischen Flughafens Diepholz rechtzeitig vor Auf- und Abbau abzusprechen.
- Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen werden gemäß § 6 (5) NStrG 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.
- Rund 125 m südlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 214. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Straßenbaulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Im Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Gemäß §13 NDSchG wird dem Träger der Maßnahme zur Auflage gemacht, den Beginn der Erdarbeiten mindestens acht Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Zusätzlich bitten wir die mit den Erdarbeiten beauftragte Firma nach Auftragsvergabe bekannt zu geben. Die Anzeige richten Sie an Herrn Dr. W. Gebers, Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten stattfinden kann. Der Oberbodenabtrag sollte mit einem Hydraulikbagger mit Grabenöffel ohne Zähne erfolgen. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und auf alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen den Denkmalschutzbehörden, insbesondere dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundteilen sind nach §14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eine Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des §35 NDSchG wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

- Der östlich des Plangebietes liegende Friedhof könnte das Grundwasser beeinträchtigen. Aus Vorsorgegründen sind daher, falls Grundwassernutzungen im Plangebiet geplant sind, die konkreten Planungen oder Nutzungen der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde/ Landkreis Diepholz mitzuteilen, damit von dort eine Beurteilung erfolgen kann.

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. 13 "Auf der Hardt III" , bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ nebenstehenden/ obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/ nebenstehenden/ obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Wetschen, den 14.02.2008
Gemeinde Wetschen
gez. Dünemann (SIEGEL) gez. Bloch
Bürgermeister Gemeindevizektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.12.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.03.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Wetschen, den 14.02.2008
Gemeinde Wetschen
gez. Bloch
Gemeindevizektor

Bescheinigung der Planunterlage

Kartengrundlage: L4-3/2005
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1:1000

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Sie Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der GLL Sulingen, Katasteramt Sulingen zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze – ständig nach (Stand vom 19.01.2005). 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.

GLL Sulingen, den 25.02.2008
Katasteramt Sulingen
gez. Meyer Dipl.-Ing.
Unterschrift

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeit ist am 12.04.2005 frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.

Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.04.2005 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wetschen, den 14.02.2008
Gemeinde Wetschen
gez. Bloch
Gemeindevizektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.05.2007 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 24.08.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 03.09.2007 bis einschl. 02.10.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Wetschen, den 14.02.2008
Gemeinde Wetschen
gez. Bloch
Gemeindevizektor

Erneute Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erneut eingeholt worden.

Wetschen, den
Gemeinde Wetschen
gez. Bloch
Gemeindevizektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.12.2007 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wetschen, den 14.02.2008
Gemeinde Wetschen
gez. Bloch
Gemeindevizektor

Inkrafttreten

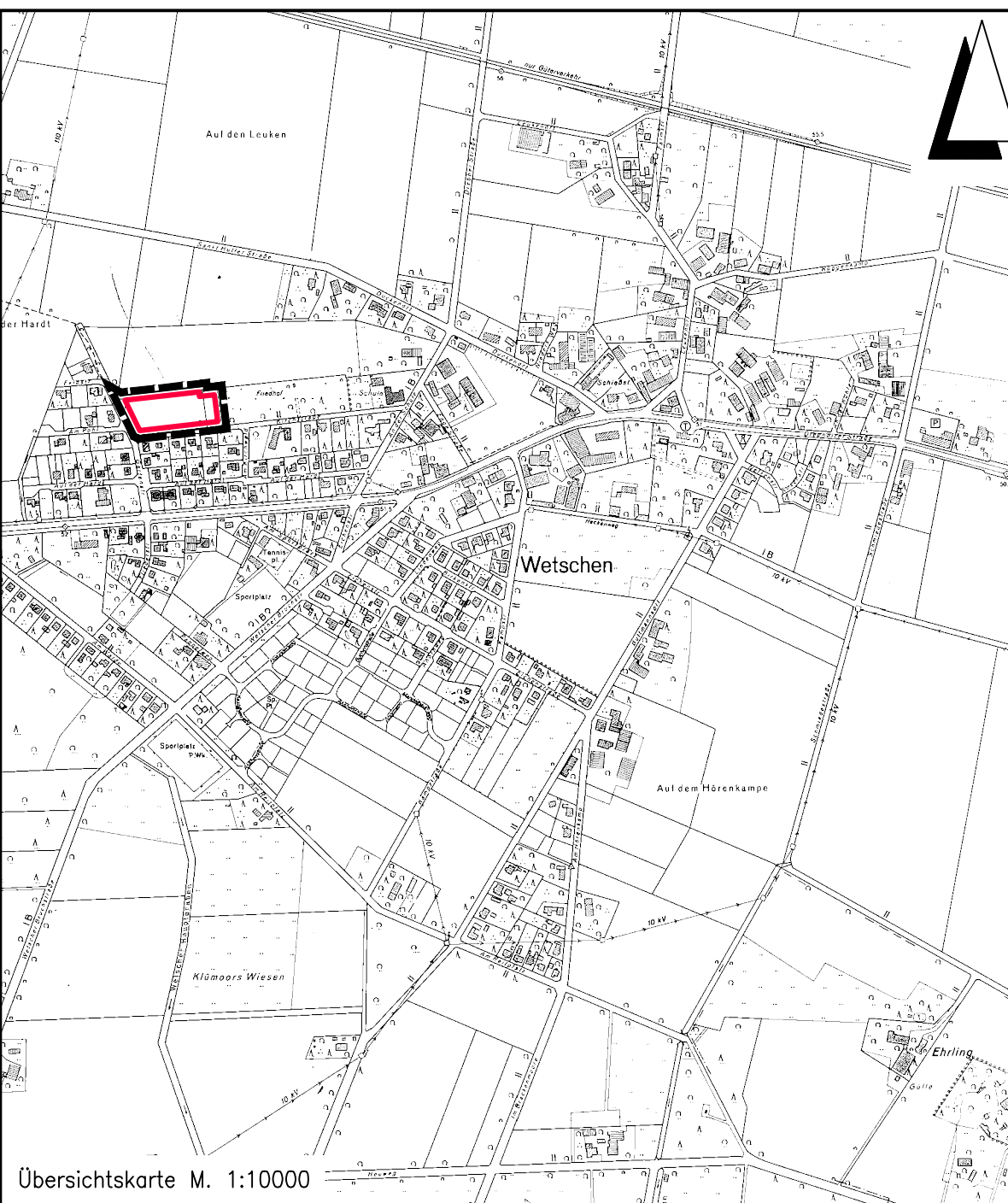
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 13 "Auf der Hardt III" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.04.2008 im Amtsblatt für den Landkreis Diepholz Nr. 4, S. 41 und 42 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 02.04.2008 rechtsverbindlich geworden.

Wetschen, den 16.05.2008
Gemeinde Wetschen
gez. Bloch
Gemeindevizektor

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Wetschen, den
Gemeinde Wetschen
Gemeindevizektor



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG Otto-Lilienthal-Straße 13 • 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80-0 • Fax 05407/8 80-88	204144	Datum	Zeichen
		bearbeitet	2004-12	Gr
		gezeichnet	2004-12	Rt/Hd
		geprüft	2007-12-20	Gr
		freigegeben	2007-12-20	Ev

Plan-Nummer: H:\REHD-SG\204341\PLANE\Wetschen\204144_BP\Plan-13_Abschrift.dwg(Layout1) - (S1-1-1)

GEMEINDE WETSCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 13

”Auf der Hardt III”

ABSCHRIFT	Maßstab 1 : 1000	Untertage : 1 Blatt Nr. : 1(1)
-----------	------------------	-----------------------------------

Letztes Pladdatum: 2011-10-19
Letztes Speicherdatum: 2011-10-19