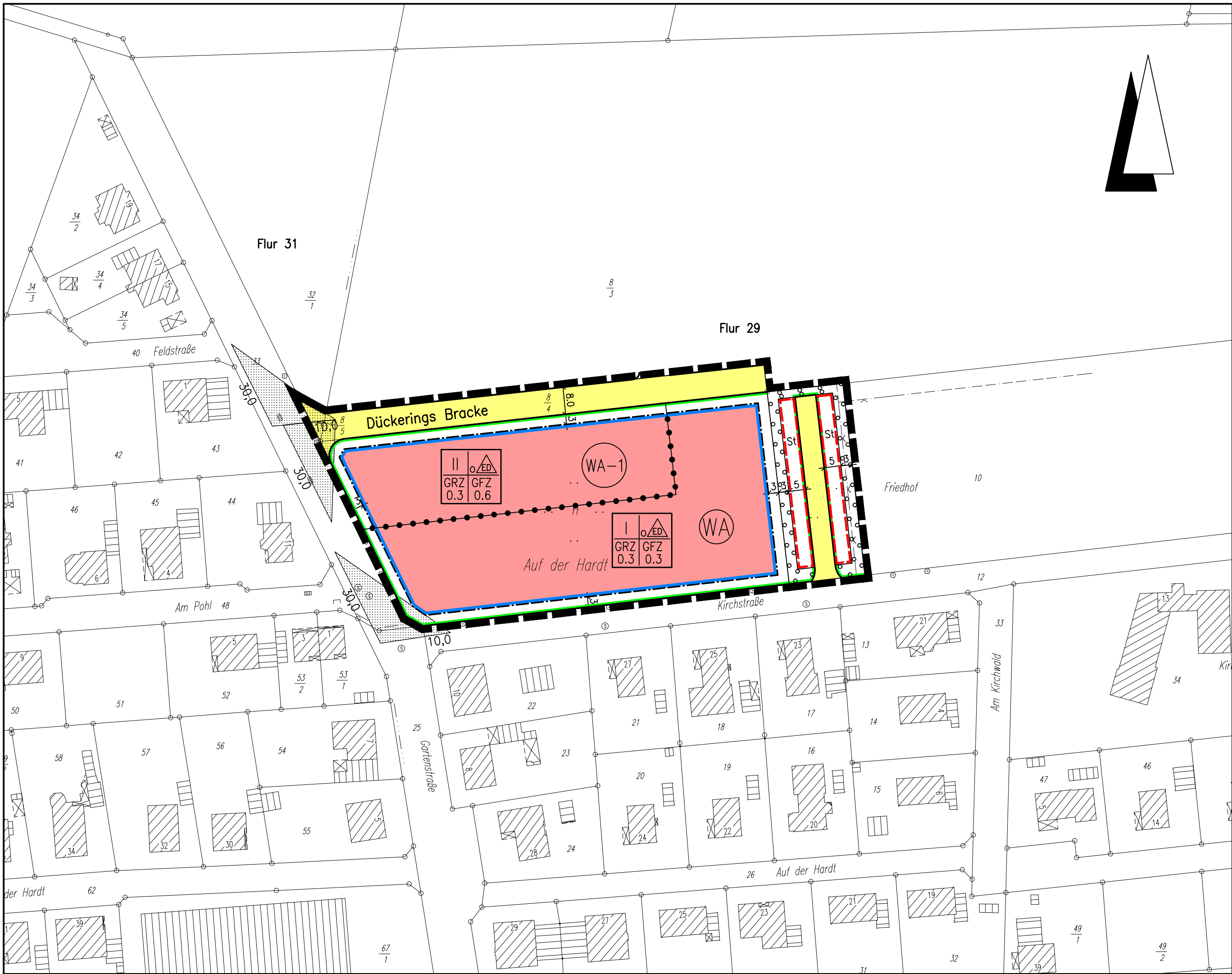




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Gebäudehöhe § 9 (3) BauGB
Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußboden, Traufenhöhe, Firsthöhe) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschießenden öffentlichen Verkehrsfläche – OK fertige Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).

Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (gilt für WA und WA-1):
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf vorgenannten Bezugs-Höhenpunkt maximal um 0,5 m überschreiten.

Traufenhöhe (gilt nur für WA):
Mit Ausnahme der Traufen von Dachaufbauten, Krüppelwalmen 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 Schnitlinien von Außenwand (Außenseite) und Oberkante Dachhaut (Außenseite).

Firsthöhe (gilt nur für WA-1):
Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die Firsthöhe darf 10,50 m nicht überschreiten.

§ 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 Laubbaum 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 Garagen 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_w,res angegeben.
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA):

		Geschoss	Ausweisung: WA/ WA-1
Einstufung Lärmpegel- bereiche (LPB)	Südseiten der Gebäude; (erforderliches R _w , res.)	EG u. OG	LPB II (30dB)
	Ostseiten der Gebäude; (erforderliches R _w , res.)	EG u. OG	LPB II (30dB)
	Westseiten der Gebäude; (erforderliches R _w , res.)	EG u. 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 schallgedämmten 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 anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

§ 7 Außerkräfttreten von Satzungen
Der Bebauungsplan Nr. 13 (Ursprungsplan) tritt außer Kraft, so weit dieser durch den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 erfasst wird.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 56 NBauO)

Für die WA- und WA-1-Gebiete gilt:

Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 18 Grad.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen, und Carports gemäß § 12 BauNVO sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

Zu widerhandlungen gegen die o.g. Festsetzungen/ örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten Auf § 91 NBauO und auf das Ordnungswidrigkeitsgesetz (OWiG) wird verwiesen.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. 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.

2. 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.

3. 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 das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten stattfinden kann. Der Oberbodenabtrag sollte mit einem Hydraulikbagger mit Grabenlöfl 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 Fundstellen 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.

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

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenvorschrift 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Bauzeichenvorschrift 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

Wohngebäude mit Hausnummern
Wirtschaftsgebäude, Garagen

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)

(WA) / (WA-1) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

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)

o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO

ED 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, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

St Stellplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. §1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

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

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und der §§ 10 und 13 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" 1. vereinfachte Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Wetschen, den 17.05.2010

Gemeinde Wetschen
gez. Dünemann (Siegel)
Bürgermeister
Gemeinde Wetschen
gez. Bloch
Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.11.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 19.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wetschen, den 17.05.2010

Gemeinde Wetschen
gez. Bloch
Gemeindedirektor

Bescheinigung der Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 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. Die Verwertung für nichtzweckmäßige oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig 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 20.05.2010
Katasteramt Sulingen
gez. Baudewig
Unterschrift

Aufstellungsverfahren gemäß § 13 BauGB

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde vom 30.09.2009 bis einschl. 29.10.2009 die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 19.09.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.09.2009 zur Stellungnahme aufgefordert.

Wetschen, den 17.05.2010

Gemeinde Wetschen
gez. Bloch
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wetschen hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in seiner Sitzung am 17.12.2009 als Satzung beschlossen.

Wetschen, den 17.05.2010

Gemeinde Wetschen
gez. Bloch
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 13 "Auf der Hardt III", 1. vereinfachte Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.06.2010 im Amtsblatt für den Landkreis Diepholz Nr. 8/2010, S. 37 und 38 bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 02.06.2010 in Kraft.

Wetschen, den 14.06.2010

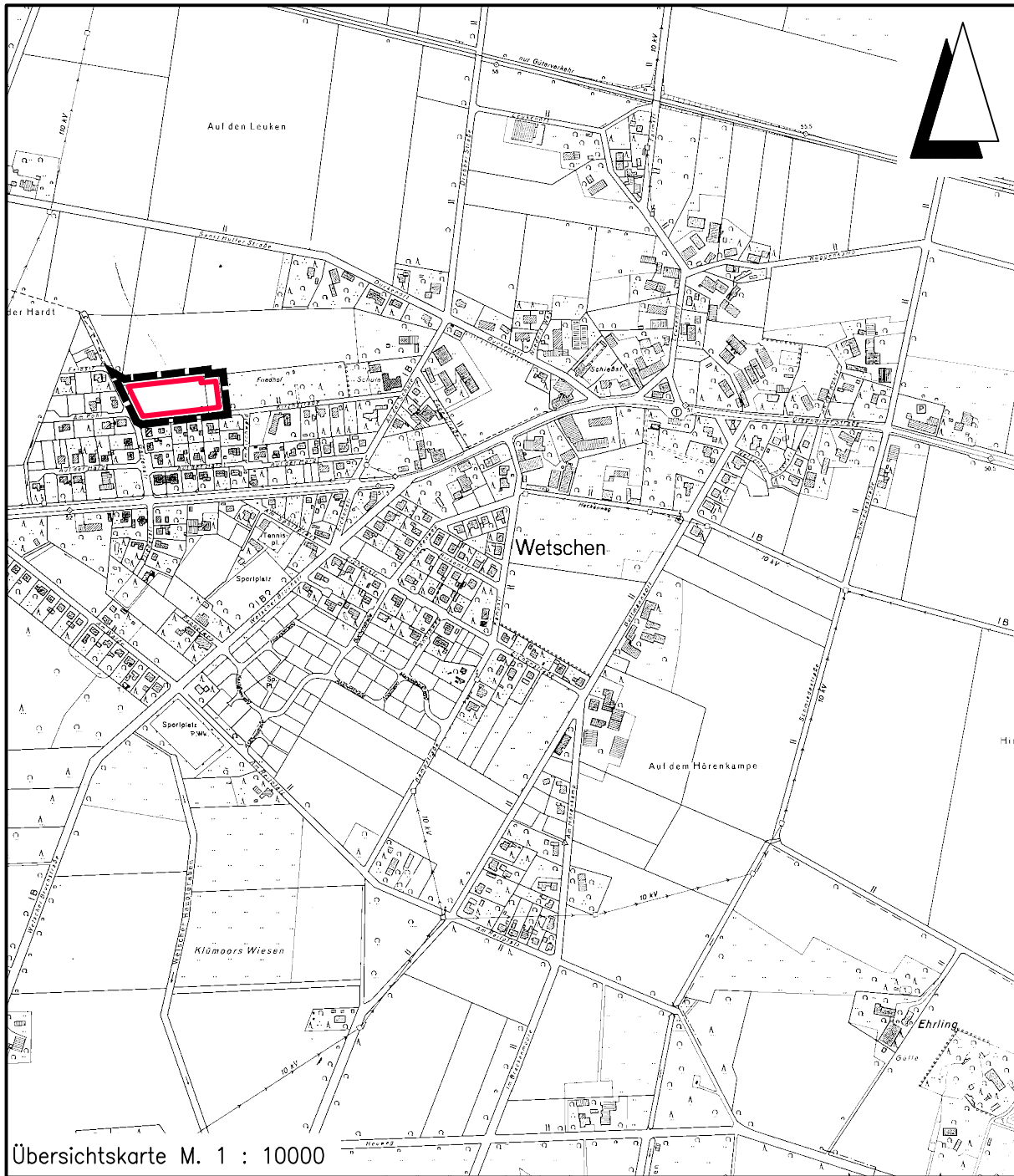
Gemeinde Wetschen
gez. Bloch
Gemeindedirektor

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 (1) BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 (2) BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 (3) BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Wetschen, den

Gemeinde Wetschen
Gemeindedirektor



Entwurfsbearbeitung: IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG Marie-Curie-Str.4g • 49134 Wallenhorst Tel.05407/880-0 • Fax 05407/880-88 gez. Eversmann Wallenhorst, 2009-12-17		Datum	Zeichen
	bearbeitet	2009-01	Gr
	gezeichnet	2009-01	Hd
	geprüft	2009-12-17	Gr
	freigegeben	2009-12-17	Ev

Plan-Nummer: H:\REHD-SG\204341\PLAENE\Wetschen\208464_BPlan-13-1\BPlan-13-1_Abschrift.dwg(Layout1) - (G1-1-0)

GEMEINDE WETSCHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 "Auf der Hardt III" 1. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB mit Örtlichen Bauvorschriften		
ABSCHRIFT	Maßstab 1 : 1000	Untlage : 1 Blatt Nr. : 1(1)

Letztes Plottedatum: 2011-10-19
Letztes Speicherdatum: 2011-10-19