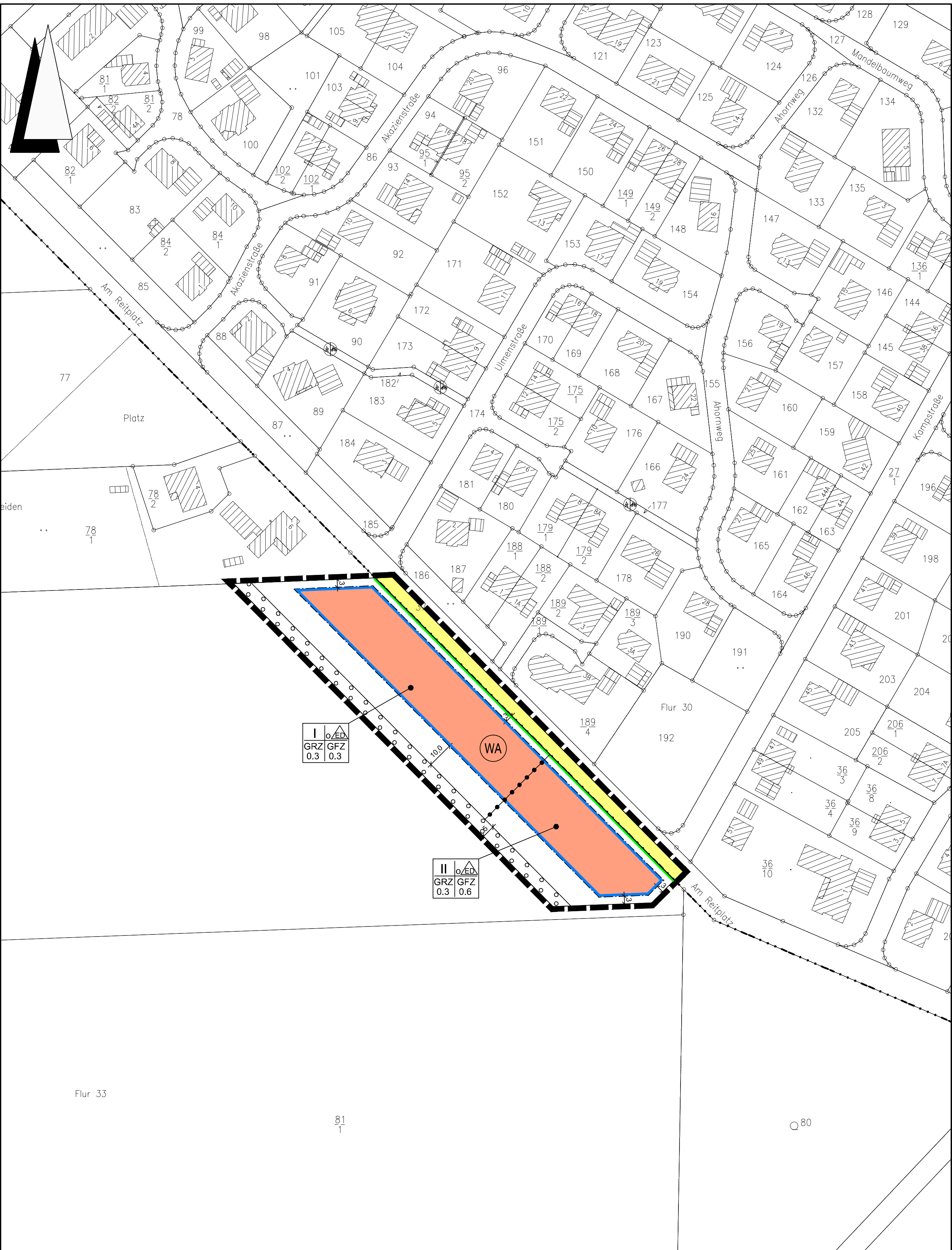


GEMEINDE WETSCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 18

"AM REITPLATZ II"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenvordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

- 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)
- überbaubarer Bereich
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 BauNVO
nicht überbaubarer Bereich
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 Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- 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

- 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)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Gebäudehöhe § 9 (3) BauGB
Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußboden, Firsthöhe) 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.

Firsthöhe:
Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die Firsthöhe darf 9,50 m nicht überschreiten.

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 NBauO)

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.

Das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser ist durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den privaten Grundstücken zu versickern. Ein Anschluss an einen Regenkanal ist nicht vorgesehen.
Die Versickerung von Oberflächenwasser auf den Privatgrundstücken stellt gem. § 46 Abs. 3 WHG i.V.m. § 86 NWG eine erlaubnispflichtige Benutzung dar, da das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt. Nur das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann unmittelbar in die Rigolen geleitet werden, während das auf den Hof-/ Wegeflächen anfallende Oberflächenwasser über eine belebte Bodenzone (das sind begrünte Flächen oder Mulden, ggf. als Bestandteil einer Mulden-Rigole) versickert werden muss.

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

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) NStG 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese nach § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Schamhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Wetschen diesen Bebauungsplan Nr.18 "Am Reitplatz II", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Wetschen, den 05.02.2015

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

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.11.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.02.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wetschen, den 14.07.2015

Gemeinde Wetschen
gez. Bloch
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Wetschen, Flur 33
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2014 **LGLN**
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4 17/2014 Stand vom 27.01.2014). 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 24.07.2015

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen.
- Katasteramt Sulingen - (SIEGEL) gez. Baudewig

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

Die Öffentlichkeit ist am 04.03.2014 frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.03.2014 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wetschen, den 14.07.2015

Gemeinde Wetschen
gez. Bloch
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.07.2014 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 28.07.2014 bis einschl. 29.08.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wetschen, den 14.07.2015

Gemeinde Wetschen
gez. Bloch
Gemeindedirektor

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.10.2014 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 11.10.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 21.10.2014 bis einschl. 20.11.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wetschen, den 14.07.2015

Gemeinde Wetschen
gez. Bloch
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.02.2015 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wetschen, den 14.07.2015

Gemeinde Wetschen
gez. Bloch
Gemeindedirektor

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr.18 "Am Reitplatz II" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.08.2015 im Amtsblatt für den Landkreis Diepholz Nr. 11 S. 41 und 42 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 03.08.2015 in Kraft.

Wetschen, den 05.08.2015

Gemeinde Wetschen
gez. Bloch
Gemeindedirektor

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verkehrs- 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 Flächenutzungsplanes 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
Gemeindedirektor

Übersichtskarte M. 1:5000

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: **IPW** INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Marte-Curtie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst
Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88

Wallenhorst, 2015-02-05

gez. J. Eversmann

Datum	Zeichen
2014-02	Gr
2014-02	Mar
2015-02	Gr
2015-02	Ev

Plan-Nummer: H:\WETSCH\213448\PLANE\bg_bplan-18_Abschrift.dwg(Layout) - (V1-1-0)

GEMEINDE WETSCHEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 18
"Am Reitplatz II"
mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1
Blatt Nr. : 1(1)

Letztes Problem: 2015-02-17
Letztes Speichern: 2015-08-24