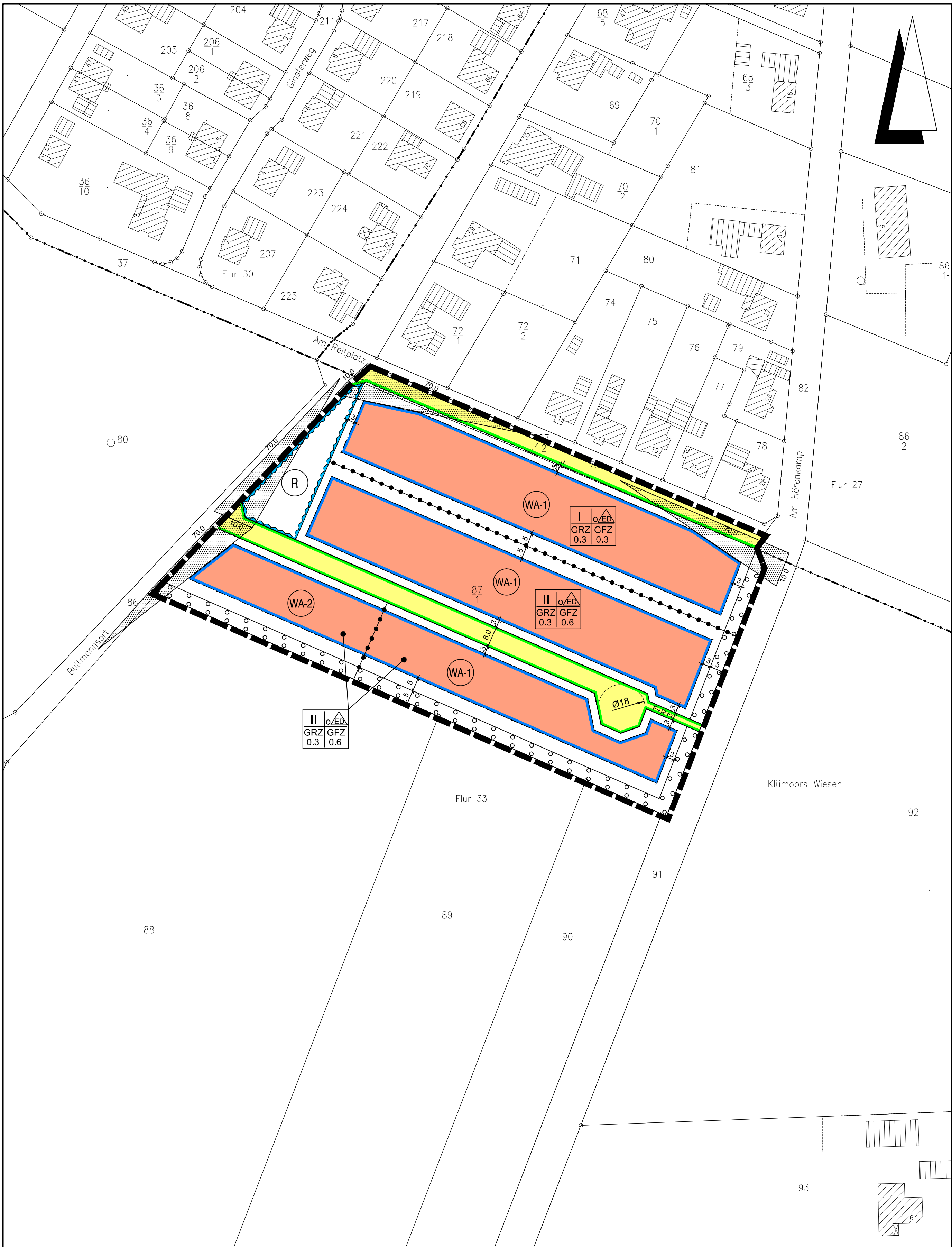


GEMEINDE WETSCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 19

"KLÜMOORS WIESEN"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 132) und der Bauzeichenerverordnung i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

I. Bestandsangaben

	Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		Wirtschaftsgebäude, Garagen
	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)
	3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
	6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)
	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)
	15. Sonstige Planzeichen

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerverordnung

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 NBauO)

Für die 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 Ordnungswidrigkeitengesetz (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) NSiRG 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.
- In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet ergaben sich im Zuge der Luftbildauswertung Hinweise auf vermutlich vor- oder frühgeschichtliche Siedlungsgruben und mindestens eine durch einen Kreisgraben verdeutlichte Grabanlage (Wetschen FSINr. 15). Da das Plangebiet bisher lediglich landwirtschaftlich genutzt wurde, muss auch hier mit der Zerstörung prähistorischer Siedlungsspuren und Bestattungen durch die geplanten Erdarbeiten gerechnet werden. Aufgrund dessen bedürfen zukünftig sämtliche Erdarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde.
- Es wird empfohlen, das Grundwasser, insbesondere im westlichen und südwestlichen Bereich des Plangebietes, nicht für sensible Anwendungen zu nutzen, da nicht gänzlich auszuschließen ist, dass sich dieser Teil des Plangebietes mindestens temporär im seitlichen Grundwasserabstrom der Altablagerung befindet.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548); des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 7d des Gesetzes vom 12.12.2012 (Nds. GVBl. S. 589), hat der Rat der Gemeinde Wetschen diesen Bebauungsplan Nr. 19 "Klümoors Wiesen" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Wetschen, den 05.02.2015

Gemeinde Wetschen
Bürgermeister
Gemeinde Wetschen
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
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 der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4 18/2014 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
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 ausgelegt.

Wetschen, den 14.07.2015

Gemeinde Wetschen
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
Gemeindedirektor

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 19 "Klümoors Wiesen" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.08.2015 im Amtsblatt für den Landkreis Diepholz Nr. 11 S. 42 - 44 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 03.08.2015 in Kraft.

Wetschen, den 05.08.2015

Gemeinde Wetschen
Gemeindedirektor

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
Gemeindedirektor

Übersichtskarte M. 1:5000

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	IPW	Datum	Zeichen
		2014-02	Gr
		2014-02	Mar
		2015-02	Gr
		2015-02	Ev

Wallenhorst, 2015-02-05

gez. J. Eversmann

Plan-Nummer: H:\WETSCH\213449\PLAN\bg_bplan-19_Abschrift.dwg(Layout) - (V1-1-0)

GEMEINDE WETSCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 19

"Klümoors Wiesen"

mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1
Blatt Nr. : 1(1)

Letztes Poldatum: 2015-02-17

Letztes Speicherdatum: 2015-08-24