

Übersichtsplan M. 1:5.000



AUFGESTELLT DURCH  
DIE GEMEINDE  
WEHRBLECK

**Gemeinde Wehrbleck**  
Samtgemeinde Kirchdorf  
Landkreis Diepholz

**Bebauungsplan Nr. 10**  
**"Östlich der Stranger Straße"**

Planverfasser:



**Schwarz + Winkenbach**  
Bürogemeinschaft für  
Raum- und Umweltplanung

Dipl. Ing. **Stefan Winkenbach**  
Hasberger Dorfstr. 9  
27751 Delmenhorst  
Tel. 04221 / 444 02

**ABSCHRIFT**

Datum:  
**24.07.2020**

Maßstab:  
**1: 1.000**

Planstand:  
**Satzung**

**NORD** ↗

# Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 [1] Nr. 1 u. 6 BauGB)

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Mischgebiet Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

## 2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 [1] 6 BauGB)

Im Geltungsbereich sind gem. § 9 [1] Nr. 6 BauGB je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

## 3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16,18 BauNVO )

- 3.1 Bezugsebene für festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die der jeweiligen baulichen Anlage am nächsten gelegene befestigte Straßenoberkante.
- 3.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Schornsteine, Fahrstuhl, Schächte und Antennenträger um max. 1 m ist zulässig.

## 4. Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22,23 BauNVO )

Die abweichende Bauweise (a) ist definiert wie die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge 25 m nicht überschreiten darf.

## 5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 [1] 25a BauGB)

Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind mit naturnahen Strauch-Baumhecken aus standortheimischen Gehölzarten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## 6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 [1] Nr. 20 BauGB)

Auf der festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind mindestens 15 Bäume als Hochstamm, der Gruppe der Obstbäume (in Sorten), 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm, im Pflanzabstand von 10 -15 m zu pflanzen. Als Bodennutzung ist extensives Grünland anzulegen bzw. aus dem Bestand zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

## 7. Oberflächenentwässerung (§ 9 [1] Nr. 14 i.V.m. §9 [1] Nr.20 BauGB)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist das in den Baugebieten anfallende, zu beseitigende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken über eine bewachsene und belebte Bodenzone zu versickern.

# Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012; zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338).

## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wehrbleck diesen Bebauungsplan Nr.10 "Östlich der Stranger Straße", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Wehrbleck, den 03.11.2020

gez. Schwenker  
(Bürgermeister)

L.S.

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wehrbleck hat in seiner Sitzung am 08.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wehrbleck, den 03.11.2020

gez. Schwenker

### Planunterlagen

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte:

Gemarkung: Wehrbleck Flur: 5 Maßstab: 1:1.000



Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 (Nds.GVBL. 2003, S.5))

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.08.2018). 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.

Katasteramt Sulingen L4-162/2018

Sulingen, den 30.10.2020

Unterschrift

gez. Franke

L.S.

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 wurde ausgearbeitet von Stefan Winkenbach in der Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung Schwarz + Winkenbach, Delmenhorst

Delmenhorst, den 19.10.2020

gez. Winkenbach

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wehrbleck hat dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom 24.03.2020 bis 27.04.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. In diesem Zeitraum waren diese auszulegenden Unterlagen gemäß § 4 a Abs. 4 BauGB zusätzlich über [www.kirchdorf.de](http://www.kirchdorf.de) sowie über das Landesportal <https://uvp.niedersachsen.de> zugänglich..

Wehrbleck, den 03.11.2020

gez. Schwenker

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wehrbleck hat den Bebauungsplan Nr. 10 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.09.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wehrbleck, den 03.11.2020

gez. Schwenker

### Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplanes Nr. 10 ist gemäß § 10 BauGB am 01.12.2020 im Amtsblatt des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplanes Nr. 10 ist damit am 01.12.2020 in Kraft getreten.

Wehrbleck, den 16.12.2020

gez. Schwenker

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wehrbleck, den .....

.....

## Nachrichtliche Hinweise

### 1. Bodenfunde

Mit folgenden Auflagen ist zu rechnen:

- Der Oberbodenabtrag ist mindestens vier Wochen vorher anzuzeigen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten stattfinden kann. Die Erdarbeiten sind von einer qualifizierten Fachkraft (mindestens Grabungstechniker/In) zu begleiten, damit ggf. auftretende Bodenfunde sofort erkannt sowie wissenschaftlich dokumentiert und gesichert werden können. Die Kosten für die fachgerechte archäologische Begleitung, Dokumentation und Bergung evtl. auftretender Funde und Befunde sowie die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für den Maschineneinsatz sind gem. § 6 Abs. 3 NDSchG vom Veranlasser der Maßnahme zu tragen.
- Im Vorfeld der Erschließung hat eine harte Prospektion mindestens innerhalb der Planstraße zu erfolgen.

#### Allgemeiner Hinweis

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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, unverzüglich gemeldet werden.

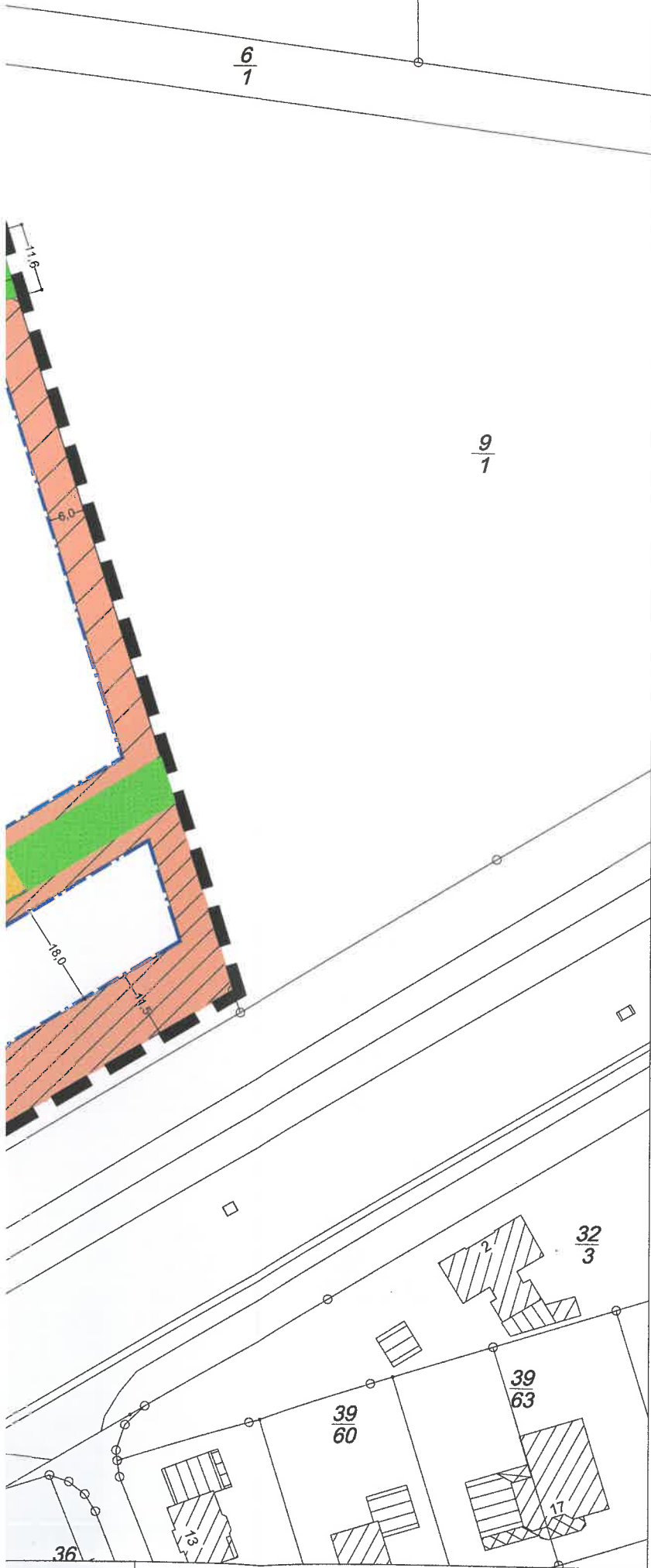
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 2. Artenschutz

Auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG wird hingewiesen. Zum Schutz von Brutvögeln sind die Bebauung sowie ggf. die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb des Brutzeitraumes (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig, zu anderen Zeiten nur nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch die Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.



# Planzeichnung



## Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ = 0,25

Grundflächenzahl

H = 10,5 m

Maximal zulässige Gebäudehöhe (hier: 10 m)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Bauweise, Baugrenze** (§ 9 (Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22+23 BauNVO)



Baugrenzen

a

abweichende Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**Verkehrsfläche** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

**Grünfläche** (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung Verkehrsgrün

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (s. textl. Festsetzung Nr. 6)

**Sonstige Planzeichen** (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

←10,0→

Bemaßung in Meter

**Nutzungsschablone**

WA 1	
0,25	II
a	ED
FH 10,5	

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse
------------------------	------------------------

Bauweise:	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-----------	---------------------------------------

Maximal zulässige Gebäudehöhe (hier: 10,5 m)

