

## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3, des § 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wehrbleck diese 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Im Neuen Lande", im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Wehrbleck, den \_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wehrbleck hat in seiner Sitzung am 13.12.2017 die Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wehrbleck, den \_\_\_\_\_

### 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 08.01.2018). 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 L4-1/2018

Sulingen, den \_\_\_\_\_

Unterschrift \_\_\_\_\_

### Planverfasser

Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde ausgearbeitet von Stefan Winkenbach in der Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung Schwarz + Winkenbach, Delmenhorst

Delmenhorst, den 21.02.2019

gez. Winkenbach

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wehrbleck hat dem Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom 07.05.2018 bis 07.06.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum waren diese auszulegenden Unterlagen gem. § 4 a Abs. 4 BauGB zusätzlich über [www.kirchdorf.de](http://www.kirchdorf.de) unter Bauen&Wohnen/ Bauleitplanverfahren/ Bebauungspläne sowie über das Landesportal <https://uvp.niedersachsen.de> zugänglich.

Wehrbleck, den \_\_\_\_\_

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wehrbleck hat die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.12.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wehrbleck, den \_\_\_\_\_

### Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss für die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden. Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist damit am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Wehrbleck, den \_\_\_\_\_

### 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 \_\_\_\_\_

### Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 NBauO gelten die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung im Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 "Im Neuen Lande":

#### 1. Dächer

1.1 Auf Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von 20° - 50° zulässig. Dabei gilt die zulässige Neigung nur für die Hauptdachflächen, die Nebendachflächen wie die Dächer von Gauben, Krüppelwälmern, Erkern sind ausgenommen, wobei eine Mindestneigung von 15° nicht unterschritten werden darf. Bei versetzten Pultdächern ist das Pultdach mit der größeren Grundfläche als Hauptdachfläche und das Pultdach mit der kleineren Grundfläche als Nebendachfläche zu beurteilen.

1.2 Für die Deckung von Hartdächern auf Hauptgebäuden sind nur Materialien in den Farbtonen rot - rotbraun zulässig. Dabei sind stark reflektierende Materialien (z.B. glasierte Dachpfannen) nicht zulässig.

1.3 Von der Festsetzung 1.2 sind ausgenommen:

- verglaste An- und Einbauten,
- Anlagen, die der Energiegewinnung dienen.

1.4 Die Dächer von Nebengebäuden sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen sind im gestalterischen Zusammenhang mit denen der jeweiligen Hauptgebäude auszuführen. Ausgenommen hiervon sind überdachte Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebengebäude bis zu jeweils 36 m<sup>2</sup> Grundfläche, soweit sie nicht direkt an die Hauptgebäude angebaut sind.

1.5 Für die in Nr. 1.2 festgesetzten Farbtonen sind nur Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem Farbregister RAL 840 halten:

- Farbton rot: 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot), 3002 (karminrot), 3003 (rubinrot), 3009 (oxidrot), 3011 (braunrot), 3013 (tomatenrot) und 3016 (korallenrot)
- Farbton rotbraun: 8004 (kupferbraun), 8012 (rotbraun) und 8015 (kastanienbraun).

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO) nicht zulässig.
- 1.2 Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO dürfen die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen die zulässige Grundfläche um bis zu 20% überschreiten.
- 1.3 Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO beziehen sich die zeichnerische Festsetzung der Firsthöhe - gemessen als gedachter Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut - jeweils auf die Höhe der Oberfläche der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen in der Mitte vor dem jeweiligen Grundstück.

### 2. Bauweise

- 2.1 Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind die Hauptgebäude in den Allgemeinen Wohngebieten mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre Länge darf 24m nicht überschreiten.

### 3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 3.1 Auf den privaten Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB je angefangene 100 m<sup>2</sup> überbaute Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum und zwei Sträucher einheimischer und standortgerechter Laubholzarten zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 3.2 In den öffentlichen Grünflächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB insgesamt 200 lfd.m. einer zweireihigen Hecke aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

### 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 4.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind in der öffentlichen Grünfläche "Parkanlage" auf insgesamt 1.500 m<sup>2</sup> Obstwiesen mit hochstämmigen Obstbäumen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Obstbäume sind bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzdichte darf 1 Obstbaum je 70 m<sup>2</sup>, die Größe einer einzelnen Obstwiese darf 500 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.
- 4.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist das in den Wohngebieten anfallende, zu beseitigende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken oder innerhalb der öffentlichen Grünflächen über eine bewachsene und belebte Bodenzone zu versickern. Im westlichen Wohngebiet darf die Höhe der für die Versickerung genutzten Fläche die Höhe der gewachsenen Geländeoberfläche nicht, im nördlichen und im südlichen Wohngebiet um 20 cm unterschreiten.

## Hinweis:

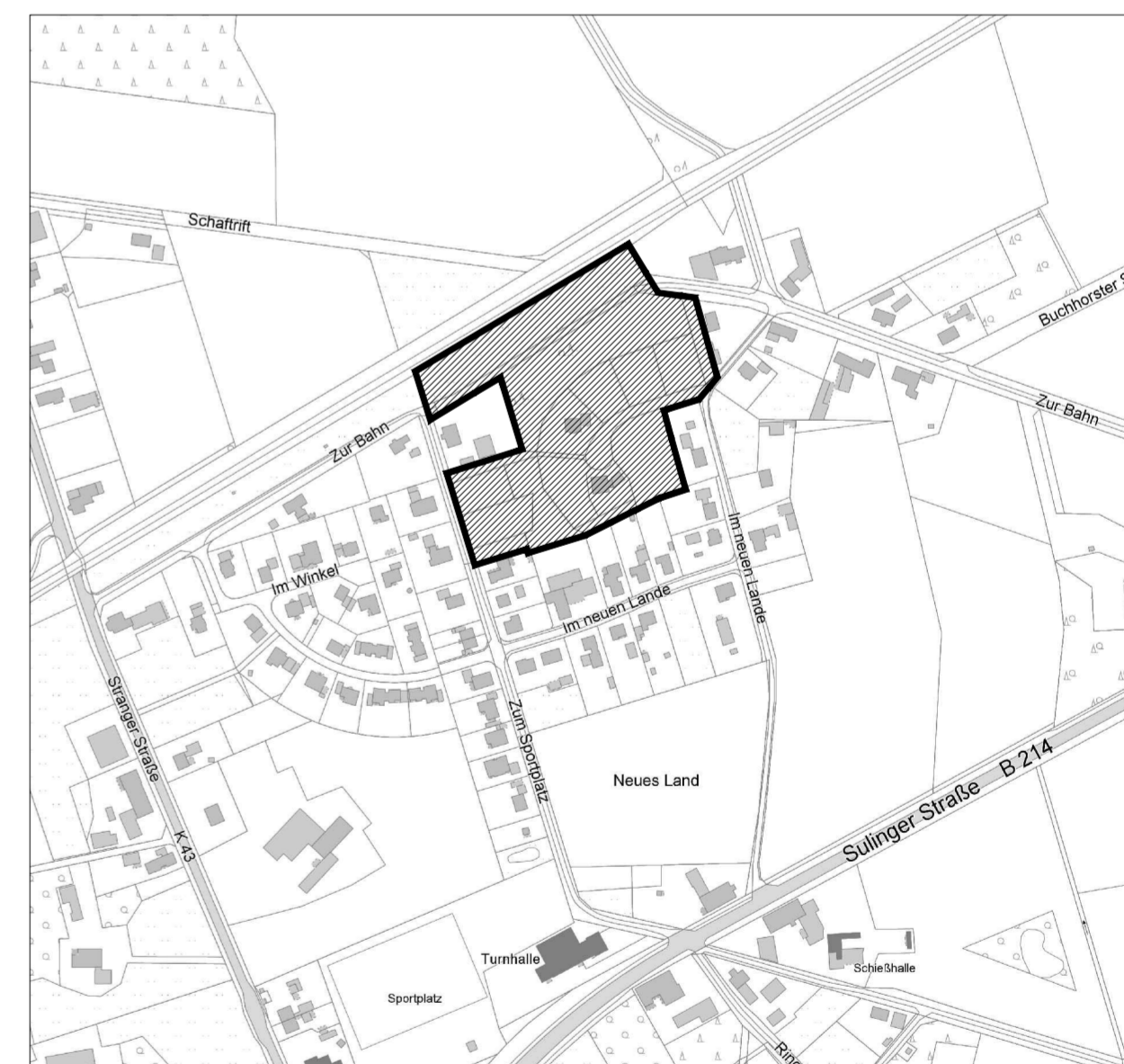
Bodenfunde sind Sachen oder Spuren, die in der Erde oder im Wasser gefunden werden und bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind. Es kann sich z.B. um Tongefäßscherben, Urnen, Steingeräte, Metallgegenstände, Knochen, Gegenstände aus Leder oder Holz oder z.B. um Steinkonzentrationen, Holzkohleansammlungen, Aschen, Schlacken, auffällige Bodenverfärbungen etc., auch geringe Spuren solcher Funde, handeln. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (§ 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Diese Funde sind unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Diepholz (Tel. 05441 976-4468 oder 05441 976-0) und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie (Tel. 0511 925-5369 oder 0511 925-0) zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landkreis anzuzeigen. Zutagetretende archäologische Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, für ihren Schutz ist Sorge zu tragen (§ 14 (2) Nds. Denkmalschutzgesetz), wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Mit folgenden Auflagen ist zu rechnen:  
Der Oberbodenabtrag ist mindestens vier Wochen vorher anzudeuten, 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.



## Übersichtsplan

M. 1:5.000



## Gemeinde Wehrbleck Bebauungsplan Nr. 7 "Im Neuen Lande" 2. Änderung und Ergänzung und teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Das neue Land" mit örtlicher Bauvorschrift (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Stand: **Satzung** Datum: 28.06.2018 Maßstab: 1:1.000 Nord

**SCHWARZ + WINKENBACH**  
Bürogemeinschaft für  
Raum- und Umweltplanung  
Hasberger Dorfstraße 9, 27751 Delmenhorst  
Telefon 04221 / 444 02 Telefax 444 49

**ABSCHRIFT**