

**PRÄAMBEL**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Wehrbleck diesen Bebauungsplan Nr. 7 "Im Neuen Lande", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ nebenstehenden/oberstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebenstehenden/oberstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Wehrbleck, den 20.07.2010 L.S.

gez. i.V. Dahm  
Bürgermeister

**VERFAHRENSVERMERKE**

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Wehrbleck hat in seiner Sitzung am 17.04.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Im Neuen Lande" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.09. - 05.10.2009 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wehrbleck, den 20.07.2010 gez. i.V. Dahm  
Bürgermeister

**Planunterlagen**

Kartengrundlage: Az. L4-69/2009  
Liegenschaftskarte: Gemarkung Wehrbleck, Flur 5 Maßstab: 1:1.000  
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 NVermG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.3.2009). 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 19.07.2010 gez. Baudewig L.S.

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 "Im Neuen Lande" wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum und Umweltplaner, Delmenhorst

Delmenhorst, den 20.5.2010 gez. M. Schwarz

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde Wehrbleck hat in seiner Sitzung am 28.01.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 "Im Neuen Lande" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.02. - 11.02.2010 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 "Im Neuen Lande" und der Begründung haben vom 19.02.2010 bis 18.03.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wehrbleck, den 20.07.2010 gez. i.V. Dahm  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Wehrbleck hat in seiner Sitzung am 20.05.2010 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 7 "Im Neuen Lande" als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wehrbleck, den 20.07.2010 gez. i.V. Dahm  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 7 "Im Neuen Lande" ist gemäß § 10 BauGB am 01.07.2010 im Amtsblatt des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan Nr. 7 "Im Neuen Lande" ist damit am 01.07.2010 rechtsverbindlich geworden.

Wehrbleck, den 20.07.2010 gez. i.V. Dahm

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 7 "Im Neuen Lande" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes 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":

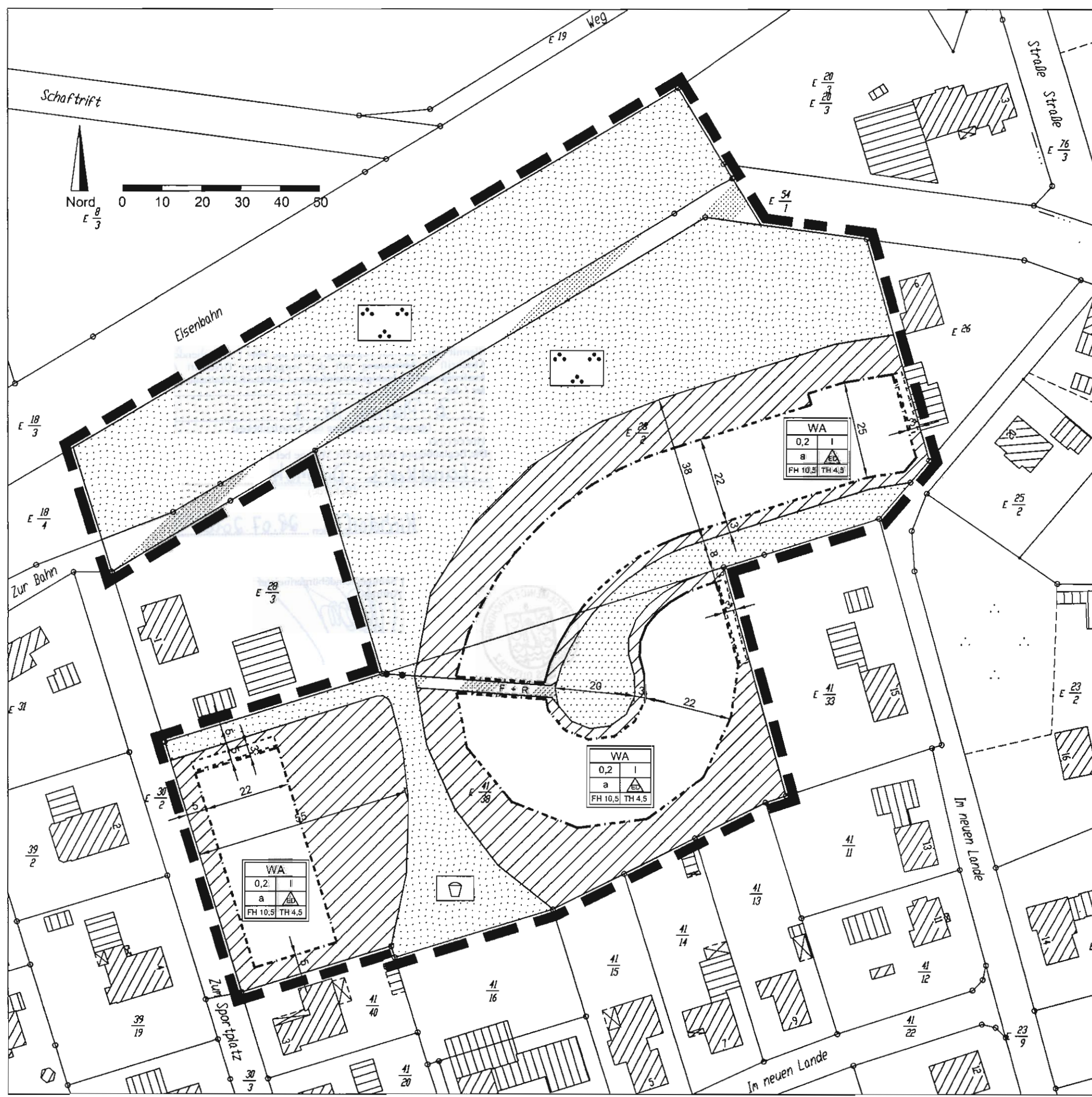
- Dächer**
  - Auf Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von 30° - 50° zulässig. Dabei gilt die zulässige Neigung nur für die Hauptdachflächen, die Nebendachflächen wie die Dächer von Gauen, Krüppelwälden, Erkern sind ausgenommen.
  - Für die Deckung von Hartdächern auf Hauptgebäuden sind nur Materialien in den Farbtönen rot - rotbraun zulässig. Dabei sind stark reflektierende Materialien (z.B. glasierte Dachpfannen) nicht zulässig.
  - Von der Festsetzung 1.2 sind ausgenommen:
    - verglaste An- und Einbauten,
    - Anlagen, die der Energiegewinnung dienen.
  - 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.
  - Für die in Nr. 1.2 festgesetzten Farbtöne sind nur Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem Farblegister RAL 840 halten:
    - Farbton rot: 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot), 3002 (karmintrot), 3003 (rubinrot), 3009 (oxidrot), 3011 (braunrot), 3013 (tomatenrot) und 3016 (korallenrot)
    - Farbton rotbraun: 8004 (kupferbraun), 8012 (rotbraun) und 8015 (kastanienbraun).

**Textliche Festsetzungen**

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
  - In den Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für Verwertungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nrn. 3, 4 und 5 BauNVO) nicht zulässig.
  - 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.
  - Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO beziehen sich die zeichnerische Festsetzung der Firsthöhe und der Traufhöhe - 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.
  - Ausnahmen von der festgesetzten Traufhöhe sind zulässig
    - an den Giebelwänden von Gebäuden mit Krüppelwalmdächern
    - für Erker und risalitartige Vorbauten
    - für untergeordnete Gebäudevor- und -rücksprünge
- Bauweise**
  - Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind die Hauptgebäude in den Allgemeinen Wohngebieten mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre Länge darf 24m nicht überschreiten.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
  - 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.
  - 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.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
  - 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.
  - 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.

Maßgeblich ist die BauNVO i.d.F.v. 23.1.1990

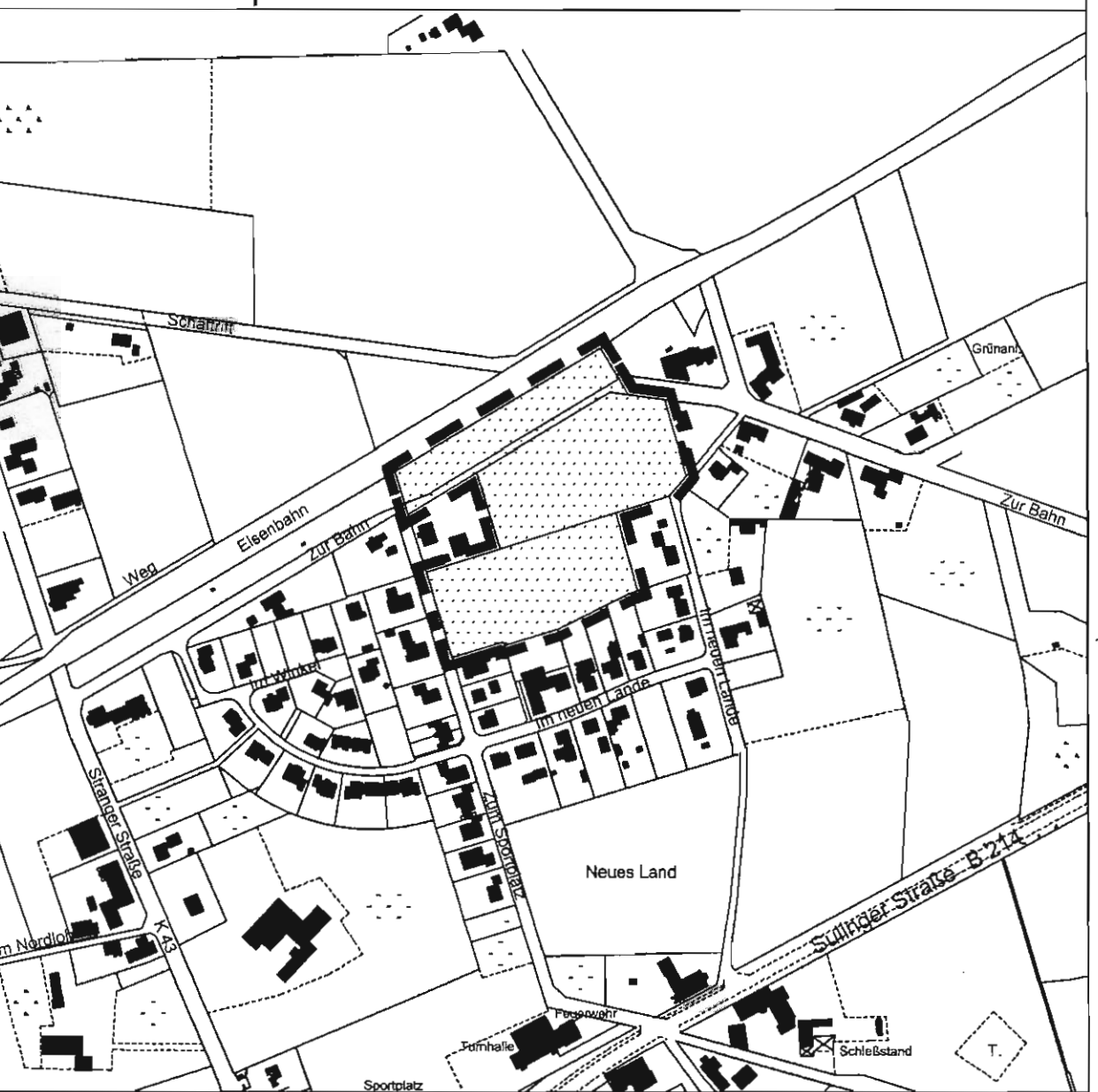
**Hinweis:**  
Bodenfunde sind Sachen oder Spuren, die in der Erde oder im Wasser gefunden werden und bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind. Es kann sich z.B. um Tongefäßscherben, Urnen, Steingeräte, Metallgegenstände, Knochen, Gegenstände aus Leder oder Holz oder z.B. um Steinkonzentrationen, Holzkohlensammlungen, 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.



**Planzeichenerklärung**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 0,2 Grundflächenzahl
  - I Maximale Zahl der Vollgeschosse
  - FH 10,5 max. Firsthöhe in m
  - TH 4,5 max. Traufhöhe in m
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze
  - a abweichende Bauweise
  - ED Einzel- und Doppelhäuser
- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Fläche für Nebenanlagen
- Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - F + R Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"
- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche "Parkanlage"
  - Öffentliche Grünfläche "Spielplatz"
- Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**Übersichtsplan M. 1.5.000**



**Gemeinde Wehrbleck  
Bebauungsplan Nr. 7  
"Im Neuen Lande"**

Planungsstand: Endfassung Datum: 20.5.2010 Maßstab: 1:1.000 Nord

Schwarz + Winkenbach  
Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung

Hasberger Dorfstraße 9, 27751 Delmenhorst  
Telephon 04221 / 444 02 Telefax 444 49  
eMail Post@MichaelSchwarz-Planer.de