Präambel

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

Wehrbleck, den 30.11.2021 L. S. gez. Kellermann
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Wehrbleck Flur: 5 Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2021 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.02.2021). 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.

LAMBERS & OSTENDORF
Öffentlich bestellt Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure
Aldorfer Straße 1, 49406 Barnstorf

Barnstorf, den 28.10.2021 L. S. gez. Lambers
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 25.10.2021 gez. Th. Aufleger
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wehrbleck hat in seiner Sitzung am 03.09.2020 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Wehrbleck, den 30.11.2021 gez. Kellermann
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Bürgermeister der Gemeinde Wehrbleck hat ~~in seiner Sitzung am .....~~ dem Entwurf der 3. Änderung 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 12.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit der Begründung haben vom 20.05.2021 bis 21.06.2021 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 unter *Bauen&Wohnen/Bauleitplanverfahren/Bebauungspläne* sowie über das Landesportal https://uvp.niedersachsen.de zugänglich.

Wehrbleck, den 30.11.2021 gez. Kellermann
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wehrbleck hat der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.10.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wehrbleck, den 30.11.2021 gez. Kellermann
Bürgermeister

Bekanntmachung/Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Wehrbleck ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.01.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist damit am 12.01.2022 in Kraft getreten.

Wehrbleck, den 13.01.2022 gez. Kellermann
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

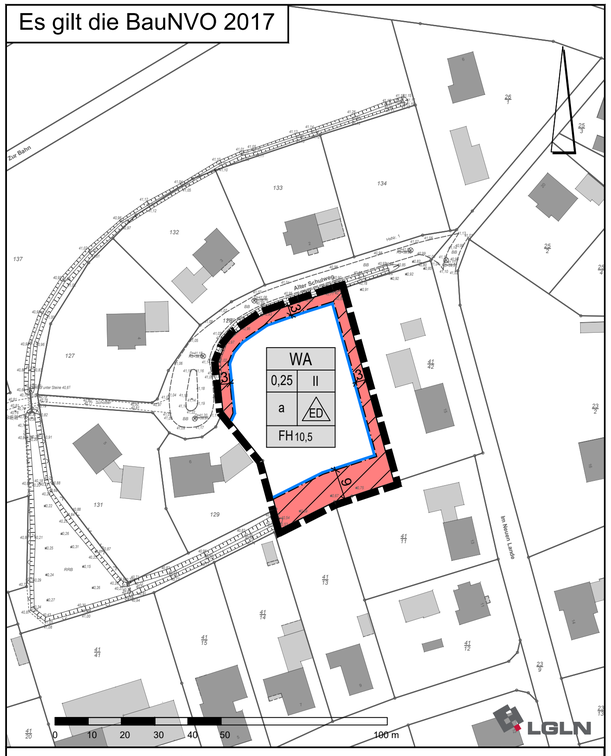
Wehrbleck, den .....
Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Wehrbleck, den .....
GEMEINDE WEHRBLECK
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	210701_Plangrundlage_UTM_NWP_Oldenburg.dxf	22.02.2021
Planunterlage ÖBV		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 10,5 — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH= Firsthöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO wird bestimmt, dass die maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen gemäß Einschrieb im Planteil des Bebauungsplanes, jeweils gemessen zwischen der Unteren Bezugsebene und der Firsthöhe, nicht überschritten werden darf. Die Firsthöhe bildet die Oberkante des Gebäudes. Untere Bezugsebene ist die Höhe der Oberfläche der erschließenden Straße „Am Lohfelde", gemessen in der Mitte vor dem jeweiligen Grundstück.

3. Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gemäß § 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.

4. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird für das Allgemeine Wohngebiet eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass eine Gebäudelänge von 24 m nicht überschritten werden darf. Garagen und überdachte Stellplätze, die unmittelbar an das Hauptgebäude angebaut sind, werden bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht miteingerechnet.

5. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Auf den privaten Grundstücksflächen in dem Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB je angefangene 100 m² 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.

6. Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist das in den Wohngebieten anfallende, zu beseitigende Niederschlagswasser aufden jeweiligen Grundstücken oder innerhalb der öffentlichen Grünflächen über eine bewachsene und belebte Bodenzone zu versickern. Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Höhe der für die Versickerung genutzten Fläche die Höhe der gewachsenen Geländeoberfläche um 20 cm unterschreiten.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Juni 2021 (Nds. GVBl S. 368)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Zur Entwicklung eines homogenen Ortsbildes werden gemäß § 84 Abs. 3 NBauO folgende örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erlassen. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Im Neuen Lande" der Gemeinde Wehrbleck.

2. Dachformen

Im Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes sind für Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 50° zulässig. Dabei gilt die zulässige Neigung nur für die Hauptdachflächen, die Nebendachflächen wie die Dächer von Gauben, Krüppelwalmen, 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.

3. Dacheindeckung

(1) 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.

(2) Von der Festsetzung 3 (1) sind ausgenommen:

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

(3) 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 m² Grundfläche, soweit sie nicht direkt an die Hauptgebäude angebaut sind.

(4) Für die in Nr. 3 (1) festgesetzten Farbtöne 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).

Hinweise

1. Denkmalschutz

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 oderz.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 (§ 14Abs. 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 4Werktagen 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 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 eventuell auftretender Funde und Befunde sowie die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für den Maschineneinsatz sind gem. § 6 Abs. 3 NDSchG vom Veranlasser der Maßnahme zu tragen

2. Altablagerungen

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

3. Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

4. Kampfmittel

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

5. Artenschutz

Die Maßgaben des Artenschutzrechts gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Unvermeidbare Gehölzfällungen sind nur in der gesetzlich bestimmten Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig (§ 39 (5) Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz). Soll hiervon abgewichen werden, hat unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle der betreffenden Gehölze hinsichtlich vorhandener Lebensstätten besonders und streng geschützter Tierarten durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Eine Entfernung der Gehölze ist nur zulässig, wenn eine Betroffenheit von geschützten Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden kann. Zu beachten ist, dass auch im Winter eine Betroffenheit von überwinternden Fledermäusen bestehen kann. Werden bei der Begehung/ Kartierung Höhlen oder andere dauerhaft genutzte Lebensstätten festgestellt, sind die entsprechenden Bäume/ Gebäude möglichst zu erhalten. Wenn eine Beseitigung unvermeidbar ist, ist entsprechend im Vorhinein ein geeigneter Ausgleich zu schaffen, damit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt bleibt. Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

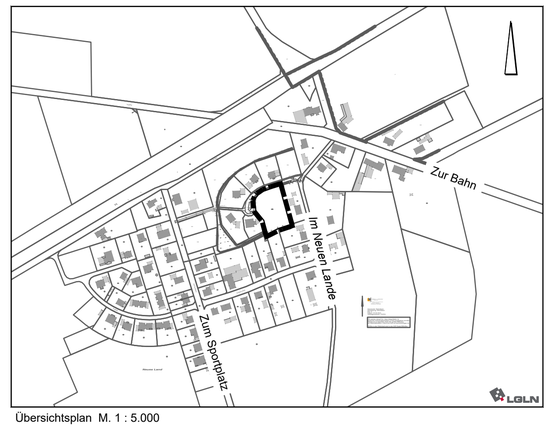
6. Oberflächenentwässerung

Auf den Wohngrundstücken bedarf die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers laut Vorgaben des § 86 (1) Nieders. Wassergesetz (NWG) keiner vorherigen Erteilung einer Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch die Untere Wasserbehörde (UWB) des Landkreises Diepholz, sofern das von den Hofzufahrtsflächen anfallende Wasser über die bewachsene belebte Bodenzone (begrünte Flächen/ begrünte flache Mulden) versickert wird.

Gemeinde Wehrbleck
Landkreis Diepholz

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7
"Im neuen Lande"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO
im Verfahren gemäß § 13a BauG



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Oktober 2021 ABSCHRIFT M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Postfach 3867
26028 Oldenburg
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de