

PLANUNTERLAGE

- Vorhandene Gebäude
Flurstücksgrenzen mit Messpunkt
Flurstücksnummer

PLANZEICHENLEGENDE

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeine Wohngebiete, siehe § 1 der textl. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung
0,3 Grundflächenzahl, GRZ

Zahl der Vollgeschosse
1

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
0 Offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Rad- und Fußweg

Grünflächen
Öffentliche Grünfläche, hier: Spielplatz

M 1 Öffentliche Grünfläche, hier: Maßnahmenfläche 1, siehe § 9 der textl. Festsetzungen

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung, hier: Ackerweg, siehe § 8 der textl. Festsetzungen

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, siehe § 9 der textl. Festsetzungen

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Regelungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Abgrenzung vom Lärmpegelbereichen, siehe § 7 der textl. Festsetzungen

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) m.W.v. 26.11.2014,
- Baunutzungsverordnung, BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Allgemeine Wohngebiete, WA, § 4 BauNVO

- Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

- Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

§ 2 Wohneinheiten, § 9 (1) Nr. 6 BauGB
Pro Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

§ 3 Garagen und Nebenanlagen, § 23 BauNVO
Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12, 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Erschließungsstraße unzulässig, § 23 (5) BauNVO. Dies gilt nicht für an drei Seiten offene Carports.

§ 4 Grundstückszufahren, § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt mit einer Breite von max. 4,0 m zulässig. Diese muss auch den Zugang zum Grundstück enthalten.

§ 5 Fuß-/Radweg, § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Die Anbindung des Fuß-/Radweges mit Notwegfunktion für Rettungsfahrzeuge zwischen der südlichen Wendeanlage und dem südlich am Geltungsbereich vorbeiführenden Gemeindegeweg muss den Gehölzbestand entlang des Gemeindegewegs berücksichtigen. Unter dieser Prämisse sowie mit Blick auf etwaige Anforderungen an die Grundstücksparzellierung darf die Lage des Fuß-/Radweges um bis zu 10 m von der zeichnerisch festgesetzten Lage abweichen.

§ 6 Abwasserbeseitigung, § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist zu verwenden oder örtlich zu versickern. Das auf den öfftl. Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist straßenbegleitende Mulden zu versickern. Ein Notüberlauf mit Anschluss an ein Regenwasserkanalnetz und (gedrosselter) Einleitung in den Vorfluter ist zulässig.

§ 7 Immissionsschutz, § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenlärm K 12) werden für Teilflächen des Baugebietes WA bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Auf der Grundlage der Regelungen in Abschnitt 5 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist ein hinreichender baulicher Schutz gegenüber Außenlärm nachzuweisen; dabei ist von den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen auszugehen. Im gesamten Plangebiet muss bei Schlafräumen und Kinderzimmern die erforderliche Raumluftung bei geschlossenen Fenstern möglich sein. Eine geeignete Raumbelüftung kann unter anderem gesichert werden durch:
- eine Querlüftung über Lüftungöffnungen oder Fenster in der der Lärmquelle abgewandten Hausseite oder durch
- schalldämmte Lüftungsöffnungen (mit einem Schalldämmmaß, dass das der Fenster nicht verschlechtert) oder durch
- eine zentrale Haus- oder Wohnungslüftungsanlage.

Folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Auszug aus Tabelle 8, DIN 4109) sind zu gewährleisten:

Table with 3 columns: Lärmpegelbereich, Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A), erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils in dB

Soweit durch vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse wirksame Pegelminderungen erwartet werden können, ist im Einzelfall der Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke zulässig.

§ 8 Öffentliche Grünflächen „Ackerweg“, § 9 (1) Nr. 10 BauGB
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ackerweg ist die Anlage eines unbefestigten Wirtschaftsweges, vornehmlich landwirtschaftlichen Zwecken dienend, zulässig. Entlang der Südkante ist die Erstellung einer wasserdurchlässig befestigten Notwegverbindung von der K 12 in das Plangebiet zulässig, vgl. auch § 5 der textl. Festsetzungen.

Die innerhalb der Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Kronen-/ Wurzelbereich ist vor Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenverdichtungen oder sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen.

§ 9 Naturschützerisch-grünordnerische Festsetzungen / Kompensation, § 9 (1) Nr. 20 BauGB, § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Entlang der Ränder von Baugrundstücken ist zur Bepflanzung ausschließlich die Verwendung standortheimischer Pflanzen gemäß Pflanzliste (vgl. exemplarisch Anhang zur Begründung) zulässig. Koniferen sind unzulässig.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mind. 10 standortheimische Laubgehölze zu pflanzen.

Die entlang der K 12 festgesetzte öfftl. Grünfläche / Maßnahmenfläche M 1 nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist mit standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste (siehe Anhang zur Begründung) zu bepflanzen. Es ist eine mehrreihige (mind. 3) Bepflanzung vorzunehmen: Abstände zwischen den Reihen 1,00 m, in den Reihen 1,50 m. Es sind mehrere Wuchshorizonte vorzusehen. Als Pflanzqualitäten sind vorzusehen: Heister: Zw. 100-125 cm, Sträucher 70-100 cm (Forstware). Zielsetzung ist eine flächendeckende Strauch-Baumhecke, HFM.

Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum (St.U 12/14 cm) / Obstbaum alter Sorten auf dem Grundstück zu setzen.

Die genannten Kompensationsmaßnahmen werden dem durch diesen Bebauungsplan verursachten Eingriff zugeordnet, § 9 Abs. 1a BauGB. Die Pflanz- und Kompensationsmaßnahmen auf den öfftl. Flächen werden durch die Gemeinde Wietendorf in der ersten Planperiode nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen hergestellt, gepflegt und dauerhaft erhalten. Die Pflanzungen auf den Grundstücken erfolgen durch die Grundstückseigentümer spätestens zum Zeitpunkt des Einzugs.

Darüber hinaus sind externe Kompensationsmaßnahmen mit einem Flächenwert von 9.100 Wertpunkten (gemäß Städtetagsmodell) durchzuführen. Deren verbindliche vertragliche Absicherung und Zuordnung zu diesem Verfahren muss bis zum Satzungsbeschluss erfolgen

ALLGEMEINE HINWEISE

I. Bei Bekannt werden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies können z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt etc.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens sein (Verfärbungen, Geruch etc.).

II. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht allgemein die Möglichkeit des Auftretens archaischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutage treten durch Baumaßnahmen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis Soltau-Fallingbostel anzuzeigen.

III. Infolge militärischen Flugbetriebes des Flugplatzes Fassberg sowie militärischen Übungsbetriebes der Truppenübungsplätze Bergen und Munster-Süd wirken unvermeidbare Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein.

IV. Im Plangebiet korrespondiert das Grundwasser mit dem Wasserstand der Wietze und kann dementsprechend bis auf ca. 0,5 m unter Geländeoberkante ansteigen. Es wird empfohlen vom Bau eines Kellers abzuweichen. Im Falle der Errichtung eines Kellers sind entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Grundwasser vorzusehen.

V. Nordöstlich des Allgemeinen Wohngebietes besteht eine Bienenhaltung (ca. 80 Völker), vgl. dazu die ausführlichen Hinweise in Abschnitt 6.3 der Begründung.

VI. Im östlichen Randbereich der K 12 verläuft eine Hochdruck-Gasleitung der SVO, Celle, siehe Abschnitt 5.5 der Begründung. Bei Bautätigkeiten in der Nähe der Leitung sind besondere Sicherheitsmaßnahmen erforderlich. Hierzu hat die SVO eine Datei „Schutzanweisung.pdf“ übermittelt, die die nötigen Informationen dazu enthält. Diese Datei kann bei der Gemeinde Wietendorf angefordert werden. Zu beachten ist, dass gemäß Punkt 5 ff. der Schutzanweisung eine gesonderte Bauanzeige erfolgen muss, bevor mit Bautätigkeiten begonnen wird.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ 1 Anwendungsbereich
Die örtlichen Bauvorschriften gelten für bauliche Anlagen in den Baugebieten WA. Sie gelten nicht für Garagen oder Nebenanlagen gemäß §§ 12, 14 BauNVO.

§ II Materialien und Farben von Außenwänden
Zulässig sind:
A) Bei Gebäuden, die an die K 12 oder an die südliche Geltungsbereichsgrenze angrenzen: Verbländmauerwerk, einschließlich Fachwerk, Putz und Holz in rot bis rotbraun und weiß (einschließlich gebrochene Verblender) analog § IV sowie Holz zusätzlich in „holzfärbend“.
B) Im übrigen Bereich die Regelung analog A) zzgl. Holz in gelb, blau und grün analog § IV.

Hochglänzende oder reflektierende Materialien sind generell unzulässig. Wintergärten und gläserne Fassadenvorbauten / -elemente sind von diesen Materialregelungen ausgenommen.

§ III Dächer
Zulässig sind:
A) Bei Gebäuden, die an die K 12 oder an die südliche Geltungsbereichsgrenze angrenzen:
- Mind. zweiseitig geneigte Dächer aus Dachziegeln bzw. -platten in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit analog § IV.
- Natürliche Materialien (z.B. Gras, Reet).
- Dächer mit integrierten Solarkollektoren oder Photovoltaikmodulen.
- Die Mindestneigung der Hauptdachflächen beträgt 30° bis 50°.
B) Im übrigen Bereich: Dachformen ohne Einschränkung in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit analog § IV. Die Mindestneigung der Hauptdachflächen beträgt 20°.

§ IV Farben
Zulässig im Sinne § II und § III dieser Vorschrift sind FarbTöne, die den folgenden Farben angelehnt an das Farbregister RAL 640 HVR entsprechen:

- für Klinker- und Putzfassaden:
Weiß / Beige: RAL 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 9001, 9010, 9016, 9018.
Grau: RAL 7012, 7015, 7024, 7032, 7035, 9002.

- zusätzlich für Klinkerfassaden:
Rot: RAL 2001 - 2004, 3000-3003, 3011, 3013, 3016.
Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8011, 8012, 8015.

- für Holzfassaden:
Rot: RAL 2001 - 2004, 3000-3003.
Gelb: RAL 1016, 1026.
Blau: RAL 5010, 5012.
Grün: RAL 5018, 5024, 6001, 6018, 6029.

- für Dacheindeckungen:
Rot: RAL 3000-3005, 3009, 3013.
Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8008, 8012, 8015, 8016, 8024.
Anthrazit: RAL 7016, 7021, 7024.

§ V Höhen
Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf höchstens 0,50 m höher liegen als die Oberkante Straße (Fahrbahnmitte Endausbau) vor dem Grundstück, gemessen in der Mitte des Straßenabschnitts des Grundstücks, bei Eckgrundstücken bei der Straßenseite, der das Haus bzw. die Zufahrt zugeordnet ist.

§ VI Einfriedungen
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 1,20 m sein. Dies gilt nicht für Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen.

§ VII Ordnungswidrigkeit
Verstöße gegen diese örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 Abs. 3 NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 Abs. 5 NBauO geahndet werden.

PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 80, 84 der Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 45) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wietendorf den Bebauungsplan Nr. 48 „Auf den Wöhren“ bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Wietendorf, den L. S.
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage

Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1.000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2015 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit neu zu bildender Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Soltau, den Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Sulingen-Verden - Katasteramt Soltau -

Im Auftrage Soltau, Siegel
Az.:

Planverfasser
Der Bebauungsplan Nr. 48 „Auf den Wöhren“ mit ÖBV wurde ausgearbeitet von: H&P Ingenieure GBR Albert-Schweitzer-Straße 1 30880 Laatzen

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Wietendorf hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 48 „Auf den Wöhren“ mit ÖBV und der Begründung zugestimmt und die Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wietendorf, den L. S.
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Wietendorf hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 48 „Auf den Wöhren“ mit ÖBV und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 48 mit ÖBV und der Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wietendorf, den L. S.
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Wietendorf hat den Bebauungsplan Nr. 48 „Auf den Wöhren“ mit ÖBV nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Wietendorf, den L. S.
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 48 „Auf den Wöhren“ mit ÖBV ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Böhme-Zeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Wietendorf, den L. S.
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 48 „Auf den Wöhren“ mit ÖBV sind
- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerkes gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
- eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Wietendorf, den L. S.
Bürgermeister



Gemeinde Wietendorf Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 48 „Auf den Wöhren“ mit örtlicher Bauvorschrift

