

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Wardenburg diesen Bebauungsplan Nr. 94 'Stapelriede' bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Wardenburg, den 05.03.2021 L.S. gez. C. Reents Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2019/2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.04.2020). 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.

Vermessungsbüro Kalus Bioherfelder Straße 144 26129 Oldenburg Oldenburg, den 10.11.2020

gez. T. Kalus Offenti. best. Verm.-Ing.

Planverfasser

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

Oldenburg, den 08.10.2020 gez. D. Janssen (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wardenburg hat in seiner Sitzung am 21.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Wardenburg, den 16.11.2020 L.S. gez. C. Reents Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wardenburg hat in seiner Sitzung am 01.07.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 17.09.2020 bis 17.09.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wardenburg, den 16.11.2020 L.S. gez. C. Reents Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wardenburg hat den Bebauungsplan Nr. 94 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.10.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wardenburg, den 16.11.2020 L.S. gez. C. Reents Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 05.03.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 94 ist damit am 05.03.2021 in Kraft getreten.

Wardenburg, den 05.03.2021 L.S. gez. C. Reents Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 94 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 94 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wardenburg, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Wardenburg, den GEMEINDE WARDENBURG Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKGemVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 9/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzielenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. März 2017 (BGBl. I S. 1057)

Es gilt die BauNVO 2017

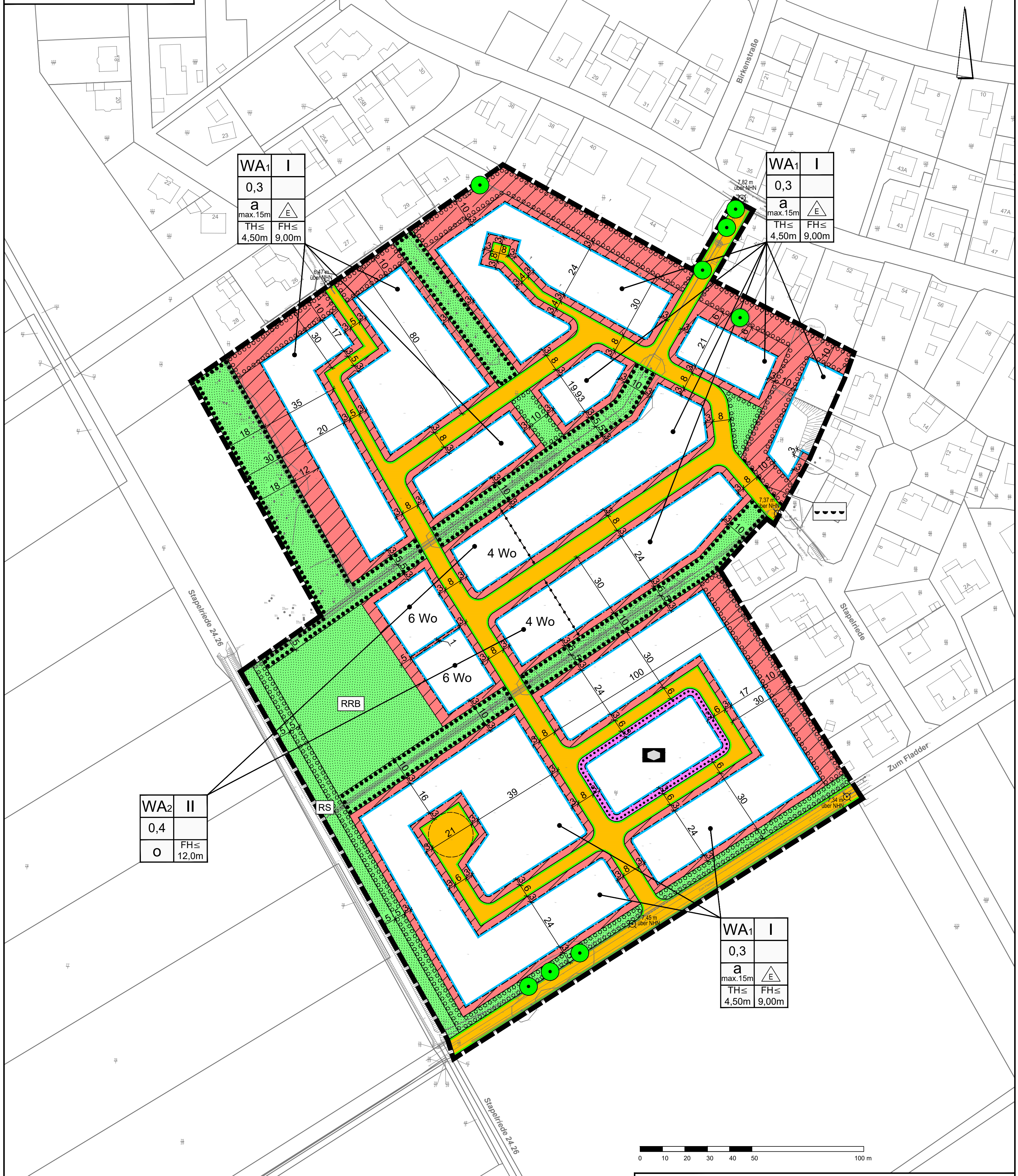


Table with 4 columns: WA1, I, a, TH. Values: 0,3, max. 15m, 4,50m, 9,00m.

Table with 4 columns: WA1, I, a, TH. Values: 0,3, max. 15m, 4,50m, 9,00m.

Table with 4 columns: WA2, II, a, FH. Values: 0,4, max. 15m, 12,0m.

Table with 4 columns: WA1, I, a, TH. Values: 0,3, max. 15m, 4,50m, 9,00m.

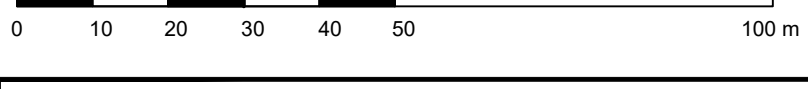


Table with 3 columns: Planunterlagen, Bezeichnung, Stand. Lists Vorläufige Unterlage, Katasteramt, and ÖBV with dates.

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung: Allgemeine Wohngebiete (WA)
2. Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (0,3), Zahl der Wohneinheiten (6 Wo)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: Offene Bauweise, Abweichende Bauweise
4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen...
5. Mindestgrundstücksgrößen
6. Verkehrsflächen: Öffentliche Straßenverkehrsfläche
9. Grünflächen: Öffentliche Grünfläche
13. Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen oder Flächen für Boden, Natur und Landschaft: zu erhaltender Baum

Table with 2 columns: Straucher, Bäume. Lists various plant species like Gemeiner Schneeball, Haselnuss, Eberesche, etc.

- 6.1 Anpflanzen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
6.2 Erhalt von Einzelbäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
6.3 Grünflächen mit Erhaltungsgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung: Allgemeine Wohngebiete (WA)
2. Maß der baulichen Nutzung: In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 gilt die maximale Firsthöhe von 9,0 m.
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: Die Angaben beziehen sich auf den jeweils nächstgelegenen, gekennzeichneten Höhenbezugspunkt.
4. Mindestgrundstücksgrößen: Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB darf die Größe der Baugrundstücke 500 m² in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 nicht unterschreiten.
5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB
6. Flächen für die soziale Wohnraumförderung gemäß § 9 (1) Nr. 7 BauGB
7. Maßnahmen für die Wasserversorgung gemäß § 9 (1) Nr. 15 und 16 BauGB
8.1 Grünflächen mit Anpflanzen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
8.2 Anpflanzen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB in den Allgemeinen Wohngebieten
8.3 Erhalt von Einzelbäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
8.4 Grünflächen mit Erhaltungsgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Örtliche Bauvorschriften

- 1. Geltungsbereich: Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem im Bebauungsplan Nr. 94 'Stapelriede', Wardenburg' der Gemeinde Wardenburg festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2.
2. Dachform: Es sind nur Gebäude mit einer Dachneigung von mind. 30 Grad in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 zulässig.
3. Dachmaterial: Als Material für die Dachdeckung sind nur naturrote (in Anlehnung an die RAL-Farbwerte 2001, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016), braunrote (in Anlehnung an die RAL-Farbwerte 8004, 8012) oder anthrazitfarbene (in Anlehnung an die RAL-Farbwerte 7009-7016, 7021, 7022, 7024, 9004, 9007, 9011, 9017), nicht reflektierende Tondachpfannen oder Betondachsteine zulässig.
4. Fassadenmaterial: Innerhalb des Plangebietes sind die Außenfassaden aller Haupt- und Nebengebäude sowie Nebenanlagen und Garagen ausschließlich als Verblendmauerwerk in rotm bzw. rotbraunem Farbton als Grundmaterial herzustellen.
5. Einstellplätze: Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO ist die Anzahl der privaten Einstellplätze (2 Stück pro Wohneinheit) auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.
6. Nicht überbaubare Grundstücksbereiche: Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO sind die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gärtnerisch zu gestalten und als Grünfläche anzulegen.
7. Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften: Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

Nachrichtliche Übernahme/Hinweise

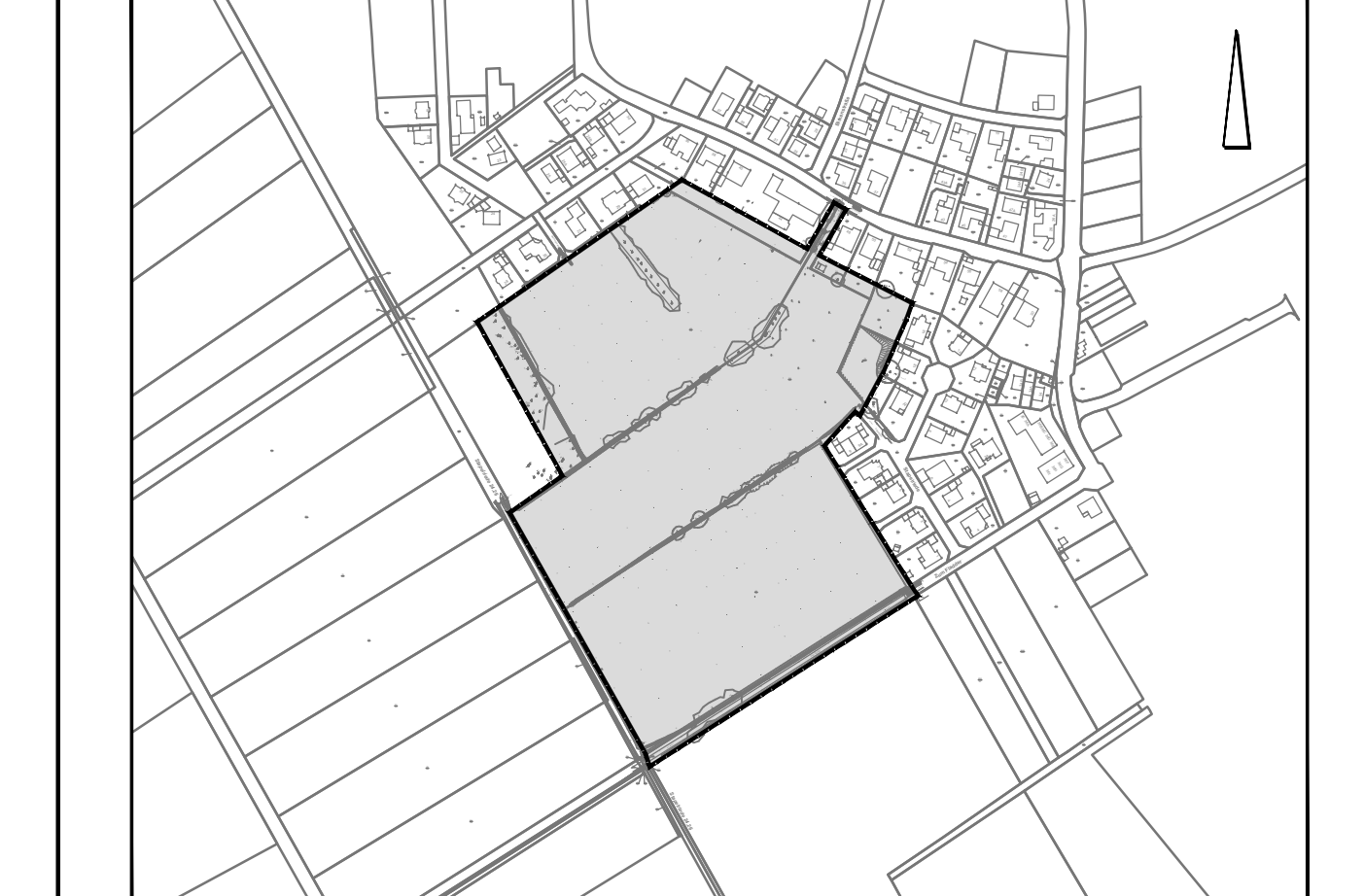
- 1. Bodenfunde: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.
2. Altlasten: Altlasten sind nach Aktenlage nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Alttablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Oldenburg zu benachrichtigen.
3. Versorgungsleitungen: Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.
4. Artenschutz: Die einschlägigen Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten.
5. Gehölzschutz bei Baumaßnahmen: Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen, ist die Entfernung Gehölzen nur außerhalb der Reproduktionsphase der Vogel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen.
6. Abfallentsorgung: Straßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit, gewichtsbeschränkt oder anderweitig (auch zeitweilig) in der Durchfahrt eingeschränkt, werden von der Abfallentsorgung nicht angefahren.

- 7. Militärischer Übungsbetrieb: Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der Standortübungsplätze Achternholt und Oldenburg.
8. DIN-Normen und technische Regelwerke: Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke (z.B. RAL-Farben) liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Wardenburg während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.
9. Anschluszwang von Grundstücken: Die verkehrliche Andienung und Erschließung der rückwärtig bebauenden Grundstücke am östlichen Rand des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 94 ist ausschließlich über die vorgelagerten Hauptgrundstücke im Osten (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68) zulässig.

Gemeinde Wardenburg Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 94 "Stapelriede"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO



Übersichtsplan M. 1 : 5.000 ABSCHRIFT M. 1 : 1.000