

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA)

- a) Gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO sind die innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt.
- b) Gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO werden die folgenden innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 gilt die maximale Firsthöhe von 9,0 m. In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 gilt eine maximale Firsthöhe von 12,0 m. Als Bezugspunkt gilt jeweils der höchste Punkt des Gebäudes.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 gilt die maximale Traufhöhe von 4,5 m. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der äußeren Seite der Außenwand und der Oberkante der Dachfläche.

Die maximale Sockelhöhe beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 0,3 m und im WA2 0,5 m. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschossfertigfußboden).

Die Angaben beziehen sich auf den jeweils nächstgelegenen, gekennzeichneten Höhenbezugspunkt. Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine) um bis zu 1 m sind zulässig.

3. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 In den gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten WA1 gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) S. 1 BauNVO. Die maximale Gebäudelänge beträgt 15,0 m.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.
- 3.2 Im gesamten Plangebiet ist gemäß § 12 (6) BauNVO die Errichtung von Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in den nicht überbaubaren Flächen unzulässig.

4. Mindestgrundstücksgrößen

Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB darf die Größe der Baugrundstücke 500 m² in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 nicht unterschreiten. In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 ist eine Mindestgrundstücksgröße von 900 m² einzuhalten.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 die höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude auf maximal zwei Wohneinheiten begrenzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 sind maximal 4 Wohneinheiten bzw. 6 Wohneinheiten in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

6. Flächen für die soziale Wohnraumförderung gemäß § 9 (1) Nr. 7 BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 sind nur Wohngebäude zulässig, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

7. Maßnahmen für die Wasserwirtschaft gemäß § 9 (1) Nr. 15 und 16 BauGB

- 7.1 Der an der westlichen Plangebietsgrenze entlang des Gewässers Stapelriede verlaufende Räumstreifen (**RS**) ist von Bebauung, Nebenanlagen und hochwachsenden Bepflanzungen freizuhalten.
- 7.2 Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ (**RRB**) ist ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken zur Speicherung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers anzulegen.

8. Grünordnerische Festsetzung / Natur und Landschaft

8.1 Grünflächen mit Anpflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen sind freiwachsende Laubgehölzhecken anzulegen. Die Bepflanzung ist aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (s. Gehölzauswahl nachfolgender Pflanzliste) flächig, lochversetzt, in Pflanz- und Reihenabständen von 1,2 m anzulegen. Großkronige Bäume sind in Pflanzabständen von etwa 6 m zu pflanzen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten; bei Abgang der Gehölze sind artgleiche Nachpflanzungen vorzunehmen.

Der Anpflanzstreifen westlich des Regenrückhaltebeckens darf zur Erreichbarkeit des Beckens zu Räumungszwecken auf einer Breite von 5 m unterbrochen werden.

Sträucher	
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Asch-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Bäume	
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>

8.2 Anpflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB in den Allgemeinen Wohngebieten

Zur Förderung der heimischen Artenvielfalt ist innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten bei Anpflanzungen nur die Verwendung heimischer Arten zulässig, (Stammumfang 12-14 cm). Für die Gehölzauswahl gilt die vorstehende Pflanzliste zzgl. alte, regionale Obstbaumsorten sowie klimaangepasste Baumarten:

Apfel, z. B. Grahams Jubiläumsapfel, Jakob Lebel, Krügers Dickstiel, Purpurroter Cousinot	
Birne, z. B. Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Holländische Zuckerbirne	
Süßkirsche (z. B. Lucienkirsche), Sauerkirsche (z. B. Schattenmorelle)	
Gewöhnliche Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>

8.3 Erhalt von Einzelbäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die festgesetzten Einzelbäume im Plangebiet sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Bei Abgang der bestehenden Gehölze sind Neu- bzw. Nachpflanzungen vorzunehmen.

8.4 Grünflächen mit Erhaltungsgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Innerhalb der festgesetzten Erhaltungsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB sind zum Schutz des Wurzelbereichs der Bepflanzungen jegliche bauliche Anlagen, Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Auffüllungen und gärtnerische Nutzungen unzulässig. In Bereichen lückiger Bestände sowie bei Abgang der bestehenden Gehölze sind Neu- bzw. Nachpflanzungen vorzunehmen.

9. Zu- und Abfahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Für die rückwärtig bebaubaren Grundstücke am östlichen Rand des Plangebietes wird an der an die Straße „Stapelriede“ anknüpfenden Planstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Zu- und Abfahrt sowie die Erschließung der Baugrundstücke ist ausschließlich über die vorgelagerten Hauptgrundstücke im Osten zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit den 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. Dies gilt nicht für begrünte Dächer (Grasdächer) sowie für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie von Garagen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO. Pultdächer sind nicht zulässig.

3. Dachmaterial

Als Material für die Dacheindeckung 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.

Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen bleiben davon unberührt.

4. Fassadenmaterial

Innerhalb des Plangebietes sind die Außenfassaden aller Haupt- und Nebengebäude sowie Nebenanlagen und Garagen ausschließlich als Verblendmauerwerk in rotem bzw. rotbraunem Farbton als Grundmaterial herzustellen. Die zulässigen Farbtöne sind in Anlehnung an die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000 – 3003, 3009, 3011, 3013 und 3016 auszuwählen.

Fassadengestaltungen aus dem Baumaterial Holz sind ausschließlich für untergeordnete Bauteile sowie Giebeldreiecke zulässig.

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 Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Beteinfassungen und Terrassennutzung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Wegebeziehungen und die Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Innerhalb der Gartenflächen ist straßenseitig eine einreihige Schnitthecke aus heimischen Laubgehölzen (z. B. Rot-Buche, Hainbuche, Feld-Ahorn, Weißdorn) mit einem Pflanzabstand von 0,5 m anzulegen. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten; Abgänge sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Die Schnitthecken dürfen pro Grundstück für eine Zufahrt/Zuwegung (Garagenzufahrt) in einer Breite von 5 m unterbrochen werden.

7. Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften

Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Die Höhe der Geldbuße obliegt der Ermessensentscheidung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde und bestimmt sich nach den Vorgaben der §§ 35 ff. OWiG.

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, Holzkohleansammlungen, 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, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Altlasten

Altlasten sind nach Aktenlage nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen 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. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

4. Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen, ist die Entfernung Gehölzen nur außerhalb der Reproduktionsphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d. h. nicht vom 1. März bis 30. September). Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung ist zeitnah vor Gehölzfällungen durch eine sachkundige Person zu überprüfen, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere an / in den Gehölzen vorhanden sind. Gleiches gilt für den Schuppen im Plangebiet. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung bzw. dem Abriss des Schuppens mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen und entsprechend der Abstimmung umzusetzen.

5. Gehölzschutz bei Baumaßnahmen

Bei unvermeidbaren Bauarbeiten im Kronentraufbereich von zu erhaltenden Gehölzen sind die Vorgaben der RAS-LP 4 sowie der DIN 18920 zu beachten. Alle notwendigen Pflegearbeiten am Baum sind fachgerecht durchzuführen, die aktuelle ZTV-Baumpflege der FLL ist zu beachten.

6. Abfallentsorgung

Straßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit, gewichtsbeschränkt oder anderweitig (auch zeitweilig) in der Durchfahrt eingeschränkt, werden von der Abfallentsorgung nicht angefahren. In diesen Fällen müssen die Anlieger die Abfallbehälter zur nächsten vom Entsorgungsfahrzeug angefahrenen Straße bringen.

7. Militärischer Übungsbetrieb

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der Standortübungsplätze Achternholt und Oldenburg. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb sowie vom Standortübungsplatz ausgehenden Emissionen wie Fluglärm, Schießlärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Durch die Lage der Gebiete am Standortübungsplatz Achternholt sowie Oldenburg können die durch die militärische Nutzung verursachten Lärm- und Abgasimmissionen zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen. Diese Immissionen sind jedoch nicht vermeidbar. Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk.

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. Anschlusszwang von Grundstücken

Die verkehrliche Andienung und Erschließung der rückwärtig bebaubaren Grundstücke am östlichen Rand des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 94 ist ausschließlich über die vorgelagerten Hauptgrundstücke im Osten (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68) zulässig.