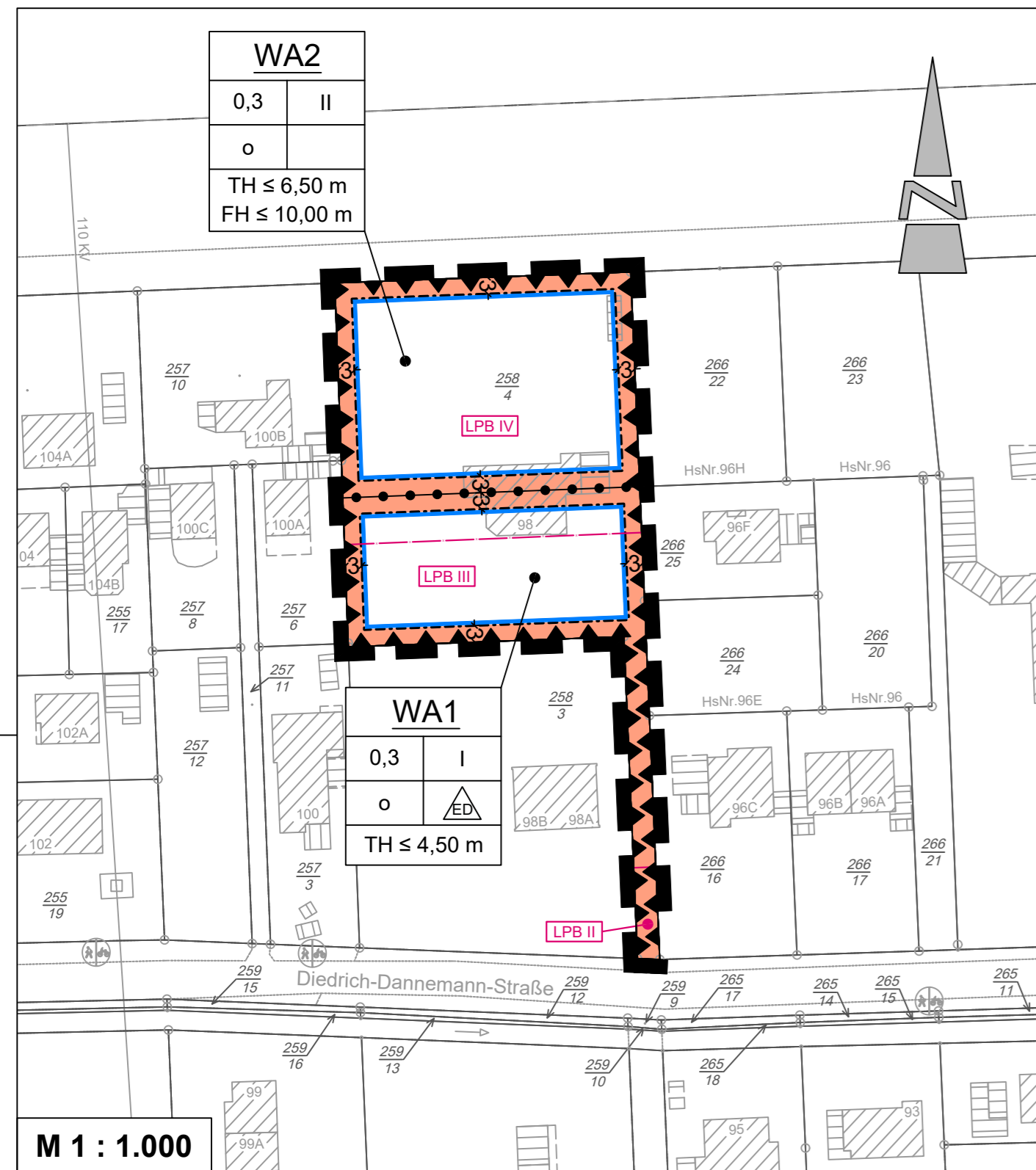


# Gemeinde Wardenburg

## 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Südmoslesfehn - Bereich Diederich-Dannemann- Straße 98"

mit örtlichen Bauvorschriften



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sind gem. § 1 (5) BauNVO folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:
  - Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO)
  - Gartenbaubetriebe (§ 4 (3) Nr. 4 BauNVO)
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind gem. § 22 (2) Satz 3 BauNVO ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Wohngebäude in Form von Einzelhäusern höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Wohngebäude in Form von Doppelhaushälften ist höchstens eine Wohnung zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB folgende Mindestgrößen für Baugrundstücke nicht unterschritten werden.
  - je Einzelhaus bis zu einer Wohnung mindestens 600 m<sup>2</sup>
  - je Einzelhaus bis zu zwei Wohnungen mindestens 700 m<sup>2</sup>
  - je Doppelhaushälfte mindestens 350 m<sup>2</sup>
- Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Traufhöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Dachgauben und andere Gebäudeteile, die aus der Dachhaut herausstehen, außerdem Krüppelwalme und Wintergärten. Gem. § 18 BauNVO sind von dieser Festsetzung Anbauten an bestehende Gebäude, die eine größere als die festgesetzte Traufhöhe aufweisen, ausgenommen.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStPlVO) sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- Auf den Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durchzuführen. Alle Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnzimmer, Schlafräume und Büroräume), sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 (2016) für die Lärmpegelbereiche III bzw. IV entsprechen. Für Schlafräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung eines Schalldruckpegels von  $\leq 30$  dB(A) zur Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) im Rauminnern sicherstellen. Die Zuordnung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen ergibt sich aus der Einteilung in der Planzeichnung.

Innerhalb der festgesetzten Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, sind typische Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen und Balkone) nur auf den der Nordmoslesfehner Straße (B 401) abgewandten Gebäudeseite, im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig. Alternativ hierzu sind diese Außenwohnbereiche durch entsprechend dimensionierte Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände) abzusichern. Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall davon abweichen, wenn nachgewiesen wird, dass die Schalldämm-Maße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionssituation unterschritten werden können. (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

- Dachmaterial**

Als Material für die Dacheindeckung sind nur naturrote (Nr. 2001, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016), braunrote (Nr. 8004, 8012) oder anthrazitfarbene, nicht glänzende Tondachpfannen oder Betondachsteine zulässig, die sich an den Farben des Farbregistres RAL-HR orientieren. Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt. Anbauten an bestehende Gebäude, die eine abweichende Eindeckung aufweisen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- Dachgestaltung**

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind nur Gebäude mit einer symmetrischen Dachneigung von 30 bis max. 50 Grad zulässig; Pultdächer sind nicht zulässig. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind nur Gebäude mit einer symmetrischen Dachneigung von 20 bis max. 50 Grad zulässig; Pultdächer sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für begrünte Dächer (Grasdächer) Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Wintergärten, Veranden sowie Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO. Anbauten an bestehende Gebäude, die eine abweichende Dachform aufweisen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 (3) NBauO, wer den vorstehenden Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

### HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bauarbeiten oder erforderlichen Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Die Baufeldräumung / Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 31. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung / Baufeldfreimachung ist in den o. g. Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen und Röhrichtern im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gem. BBodSchG zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Oldenburg zu benachrichtigen.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständige Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
- Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.
- Aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der B 401 keine Ansprüche auf Immissionsschutz.
- Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Gemeinde Wardenburg während der üblichen Öffnungszeiten aus.
- Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, anzuwenden.

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Wardenburg der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Südmoslesfehn - Bereich Diederich-Dannemann-Straße 98" mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Wardenburg, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

### VERFAHRENSVERMERKE

#### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© 2024 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg  
Katasteramt Wildeshausen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2024, Aktenzeichen L4-102/2024). Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wildeshausen, den ..... (Siegel) .....  
.....  
(Unterschrift)

#### PLANVERFASSER

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Südmoslesfehn - Bereich Diederich-Dannemann-Straße 98" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, .....  
.....  
Unterschrift

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wardenburg hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Südmoslesfehn - Bereich Diederich-Dannemann-Straße 98" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wardenburg, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wardenburg hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Südmoslesfehn - Bereich Diederich-Dannemann-Straße 98" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Südmoslesfehn - Bereich Diederich-Dannemann-Straße 98" mit örtlichen Bauvorschriften, hat mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Wardenburg, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Wardenburg hat der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Südmoslesfehn - Bereich Diederich-Dannemann-Straße 98" mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 BauGB und als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Wardenburg, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Südmoslesfehn - Bereich Diederich-Dannemann-Straße 98" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Südmoslesfehn - Bereich Diederich-Dannemann-Straße 98" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Wardenburg, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

### VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Südmoslesfehn - Bereich Diederich-Dannemann-Straße 98" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Südmoslesfehn - Bereich Diederich-Dannemann-Straße 98" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wardenburg, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
  - WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,3 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,3
  - II Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z. B. II
  - TH  $\leq 4,50$  m maximal zulässige Traufhöhe (TH), z. B. 6,50 m
  - FH  $\leq 9,50$  m maximal zulässige Firsthöhe (FH), z. B. 10,00 m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - o offene Bauweise
  - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- Sonstige Planzeichen**
  - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzungen innerhalb eines Baugebiets
- Informelle Darstellungen**
  - LPB II Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109, z. B. LPB II
  - Bemaßungen in m

# Gemeinde Wardenburg

## Landkreis Oldenburg

### 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Südmoslesfehn - Bereich Diederich-Dannemann-Straße 98" mit örtlichen Bauvorschriften

#### Übersichtsplan unmaßstäblich

WMS TopPlusOpen - Auszug aus den Geobasisdaten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) ©2024



Vorentwurf

12.08.2024

### Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement  
26180 Rastede Oldenburger Str. 86 Tel. (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de

