



**GEMEINDE WIETZEN**  
SAMTGEMEINDE Marklohe  
LANDKREIS NIENBURG / WESER

---

# B E B A U U N G S P L A N

---

Nr.1  
„An der Reherstraße“  
— 9. Änderung —

— Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB —



# ABSCHRIFT

---

planungsbüro für architektur stadt- und raumplanung  
r. unger - weichselweg 5 - 31608 marklohe

---

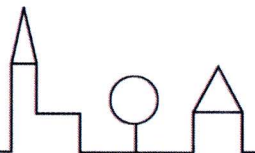
# Impressum

**Stand :** Juni 2017

## **Bearbeitung:**

planungsbüro für architektur  
stadt- u. raumplanung

weichselweg 5 / 31608 marklohe  
tel. 05021/911211  
fax 05021/910002  
eMail: Rolf.Unger@t-online.de



rolf unger  
dipl. - ing.  
architekt

Die Durchführung erfolgte in enger  
Zusammenarbeit mit der Samtge-  
meindeverwaltung Marklohe

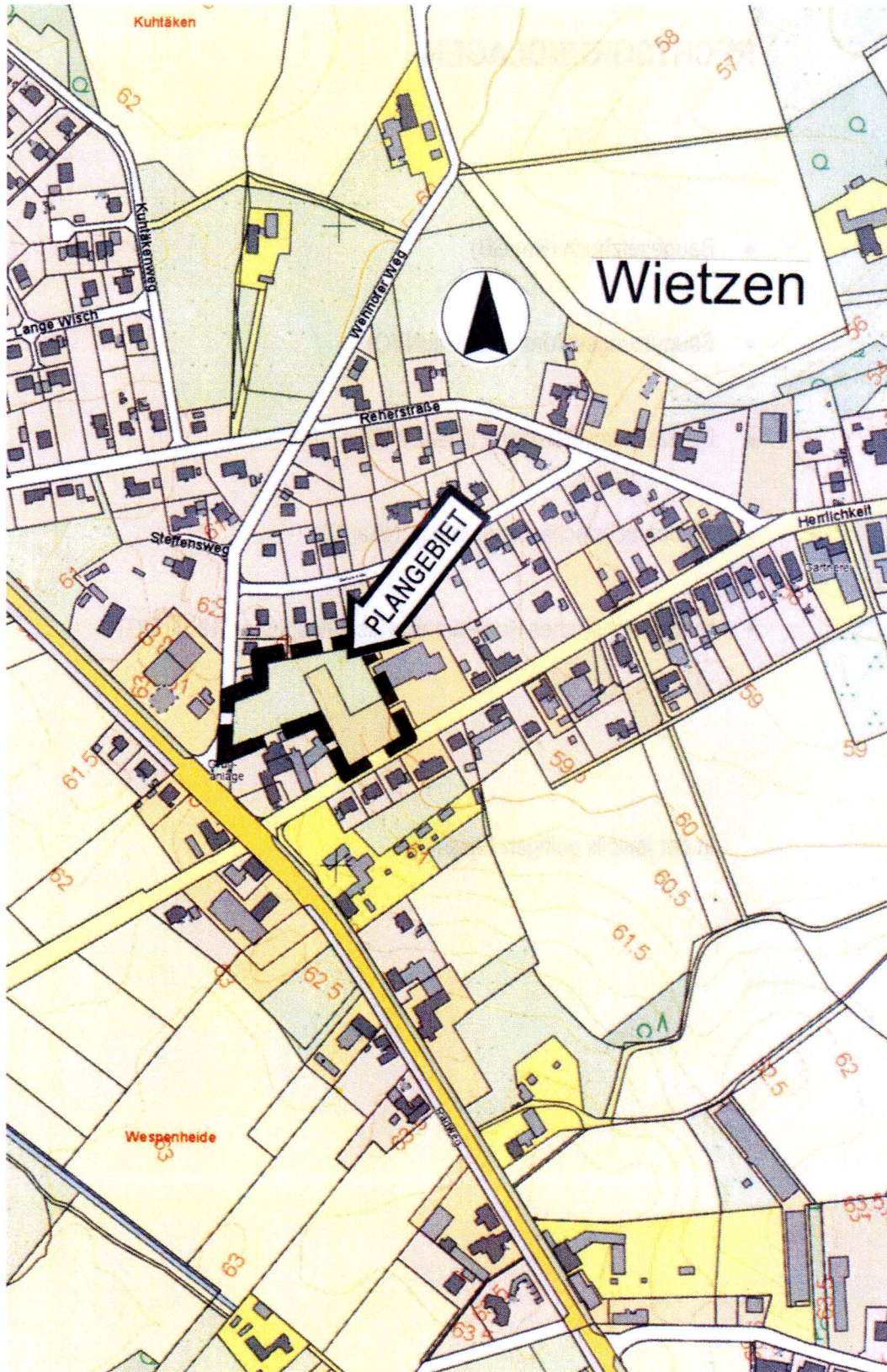
## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der jeweils gültigen Fassung



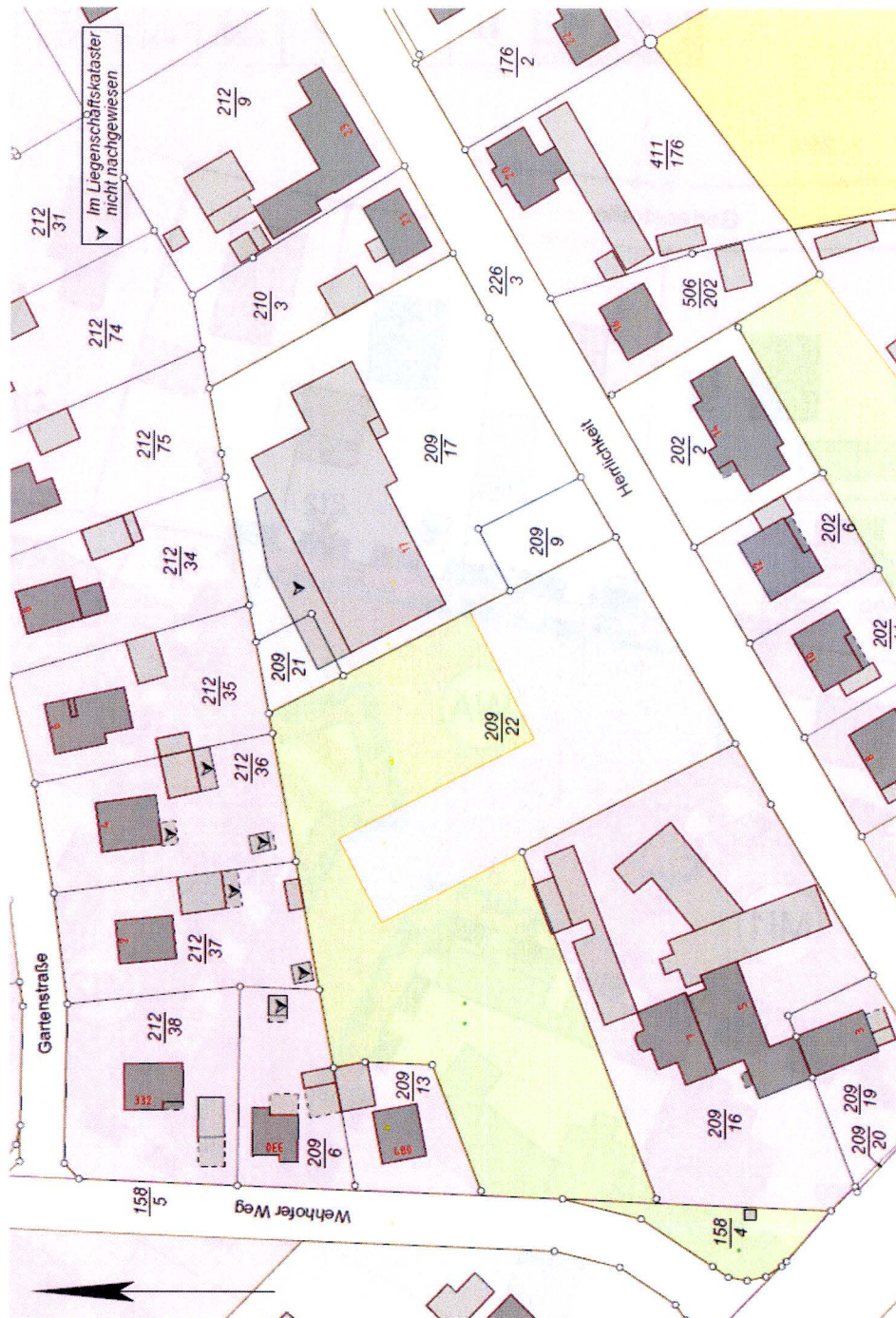
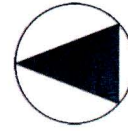
## ÜBERSICHTSKARTE





## PLANUNTERLAGE

(Verkleinerung)





# PLANZEICHNUNG

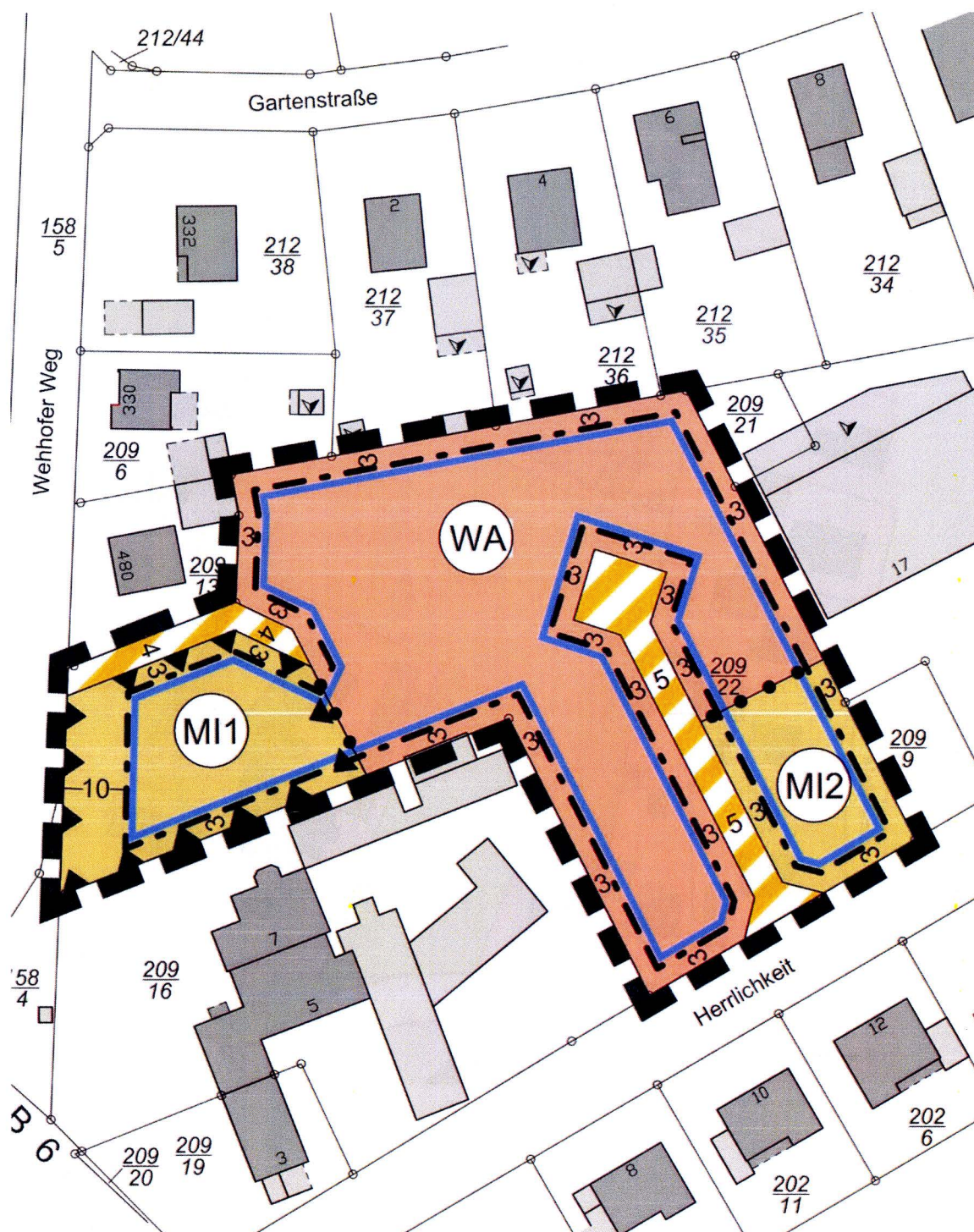
M.: 1: 1.000



## Rechtsgrundlage

Für die Festsetzungen der Satzung gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. IS. 1548)

WA	MI	II	0,4	O	ED	TH = 6,00m
						FH = 9,00m



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet



Mischgebiet

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

TH = 6m max. Höhe der Traufe

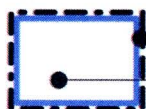
FH = 9m max. Höhe des Firstes

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

O offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

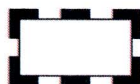
### VERKEHRSFLÄCHEN

— Straßenbegrenzungslinie



private Straßenverkehrsfläche

### SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Umgrenzung der Flächen für Nutzungs-  
beschränkung oder für Vorkehrungen zum  
Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen  
im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 16 Abs.2 Nr.4 und § 18 Abs.1 BauNVO)

Die maximal zulässige Traufhöhe wird auf 6,00 m und die maximale Firsthöhe baulicher Anlagen wird auf 9,00 m begrenzt. Als Firsthöhe gilt der oberste Punkt der Dachkonstruktion. Schornsteine, Antennen und sonstige Dachaufbauten sind nicht zu berücksichtigen.

Als Bezugsebene für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe gilt die Oberfläche der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche.

### 2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, sodass baulicher Schutz wie folgt erforderlich ist.

- 2.1 Der Bereich von MI1 liegt im Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (die Norm ist zu beziehen bei Beuth Verlag/Berlin) dort sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß  $R'_{w, res} \geq 35$  dB zu realisieren.
- 2.2 In Schlafräumen und Kinderzimmern sind im MI1 Bereich (Lärmpegelbereich III) schalldämpfende Lüftungseinrichtungen (bzw. alternativ vergleichbare Systeme) vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur B6 lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.
- 2.3 Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert.

### 3. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Das innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den privaten Baugrundstücken vollständig zu versickern.

Die Versickerung muss flächenhaft durch den belebten Oberboden erfolgen. Die Versickerungsflächen und -mulden müssen begrünt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.



## HINWEISE

### 1. Baunutzungsverordnung

Dieser Bebauungsplan ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) erstellt worden.

### 2. Bodenschutz

Sollten sich bei der Planung, Erschließung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, ist durch den Vorhabenträger unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nienburg/W. zu unterrichten.

### 3. Bodendenkmalschutz § 14 NDSchG

Die Hinweise der Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der Beteiligung berücksichtigt.

### 4. Insektenschutz

Im Plangebiet sind für die Objekt- und Stellplatzbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden. Insbesondere ist die Abschattung Richtung Offenland zu gewährleisten.

### 5. Bauzeiten

Die Räumung der Baufelder (Entfernen von Gehölzen, Gebäuden sowie die Bodenbearbeitung) ist nur außerhalb der Brutzeiten zwischen Ende Oktober und Ende Februar zulässig.

### 6. Teilaufhebung des Bebauungsplanes § 1 Abs. 8 BauGB

Mit Rechtsverbindlichkeit dieser 9. Änderung treten für diesen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 „An der Reherstraße“ außer Kraft.

## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311), hat der Rat der Gemeinde Wietzen den Bebauungsplan Nr. 1 „An der Reherstraße“ – 9. Änderung – bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und Hinweisen, als Satzung beschlossen.

Wietzen, den 12.Dez. 2017

gez. Bein  
Bürgermeister

Siegel

gez. Dr. Bast-Kemmerer  
Gemeindedirektorin

## VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wietzen hat in seiner Sitzung am 11.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „An der Reherstraße“ – 9. Änderung – beschlossen.

Wietzen, den 12.Dez. 2017

gez. Dr. Bast-Kemmerer  
Gemeindedirektorin

### PLANUNTERLAGE:

#### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemeinde Wietzen - Gemarkung Wietzen – Flur 5  
Maßstab 1:1000

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



Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.11.2016).

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet.  
(§§ Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr. 1/2003, Seite 5)

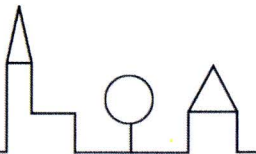
Nienburg, den 19.12.2017

gez. Kaupmann  
ÖbVI Stephan Kaupmann, Nienburg



## PLANVERFASSER

planungsbüro für architektur  
stadt- u. raumplanung



weichselweg 5 / 31608 marklohe  
tel. 05021/911211  
fax 05021/910002  
eMail: Rolf.Unger@t-online.de

rolf unger  
dipl. - ing.  
architekt



Marklohe, den 06.06.2017

## BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Rat der Gemeinde Wietzen hat am 04.04.2017 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 06.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 18.04.2017 bis einschließlich 19.05.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wietzen, den 12. Dez. 2017

gez. Dr. Bast-Kemmerer  
Gemeindedirektorin

## BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 25.04.2017 bis 19.05.2017 stattgefunden.

Wietzen, den 12. Dez. 2017

gez. Dr. Bast-Kemmerer  
Gemeindedirektorin

## **SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der Gemeinde Wietzen hat den Bebauungsplan nach Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.12.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wietzen, den 12.Dez. 2017

gez. Dr. Bast-Kemmerer  
Gemeindedirektorin

## **IN-KRAFT-TRETEN**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 1 „An der Reherstraße“ – 9. Änderung – ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 23.12.2017 rechtsverbindlich geworden.

Wietzen, den 27.12.2017

gez. Dr. Bast-Kemmerer  
Gemeindedirektorin

## **VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wietzen, den

\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektorin

## **MÄNGEL DER ABWÄGUNG**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wietzen, den

\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektorin