



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

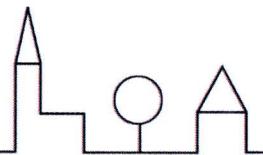
Impressum

Stand : Juni 2017

Bearbeitung:

planungsbüro für architektur
stadt- u. raumplanung

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



rolf unger
dipl. – ing.
architekt

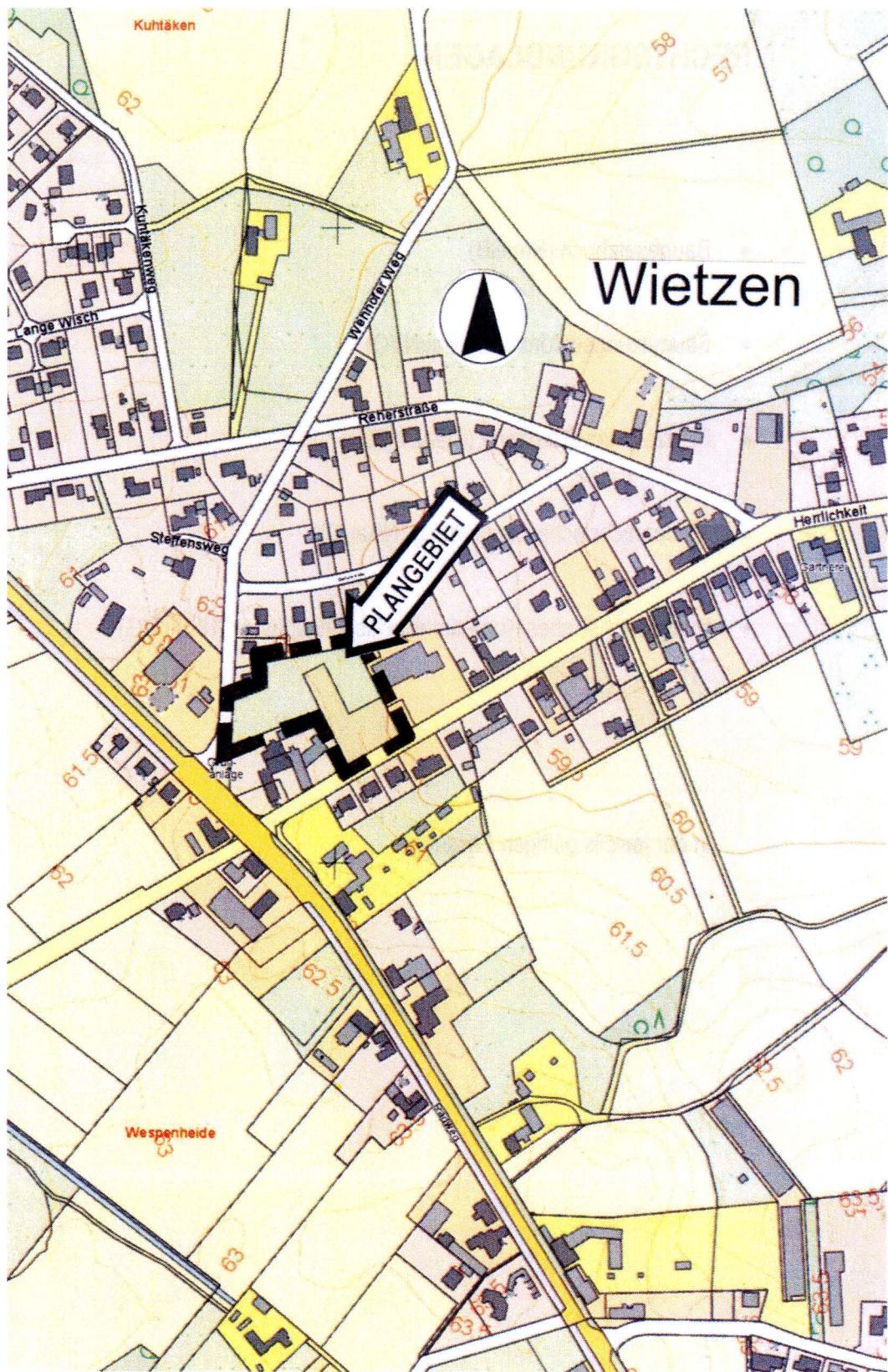
Die Durchführung erfolgte in enger
Zusammenarbeit mit der Samtge-
meindeverwaltung Marklohe

RECHTSGRUNDLAGEN

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

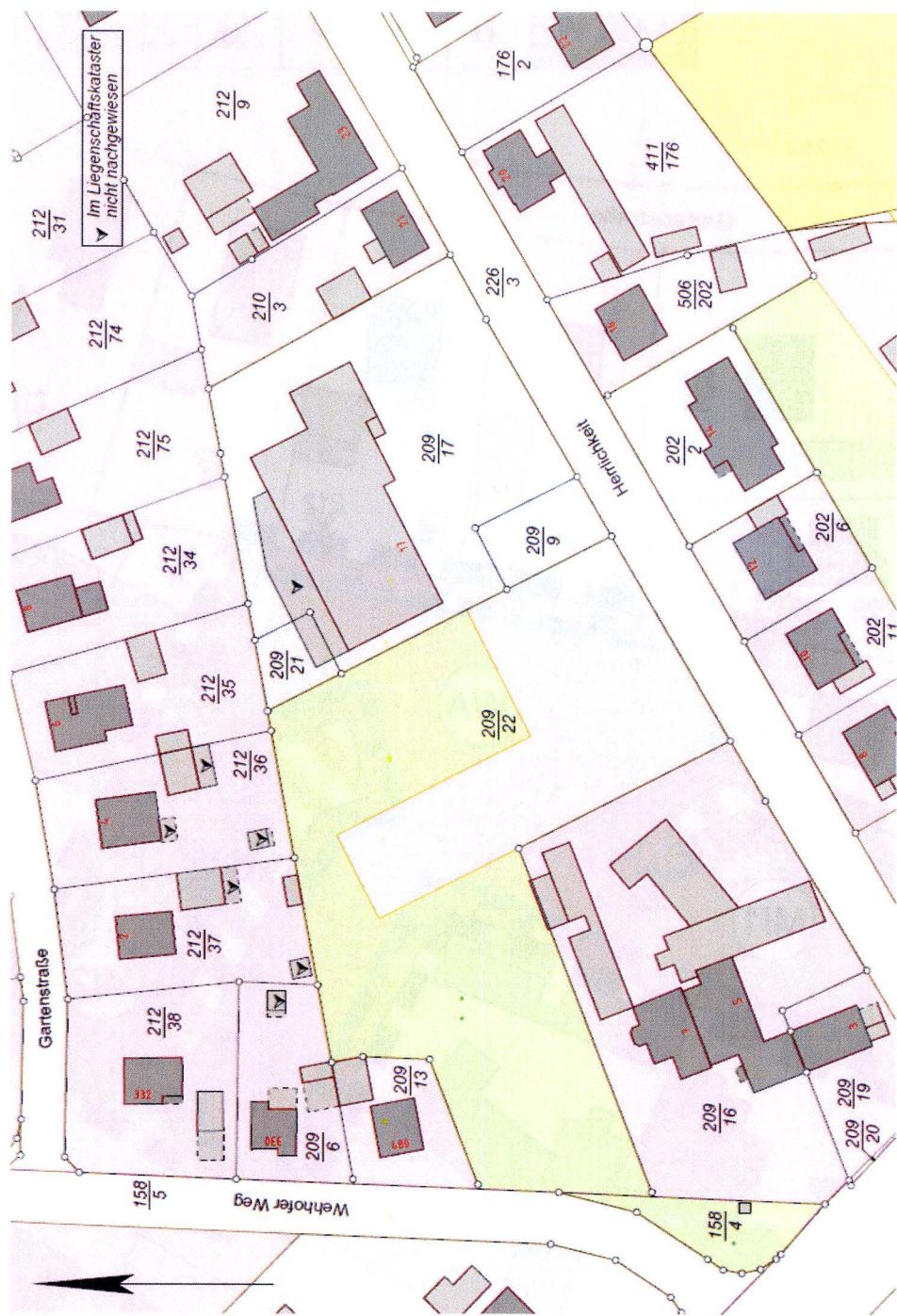
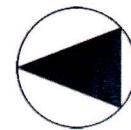
in der jeweils gültigen Fassung

ÜBERSICHTSKARTE



PLANUNTERLAGE

(Verkleinerung)



PLANZEICHNUNG

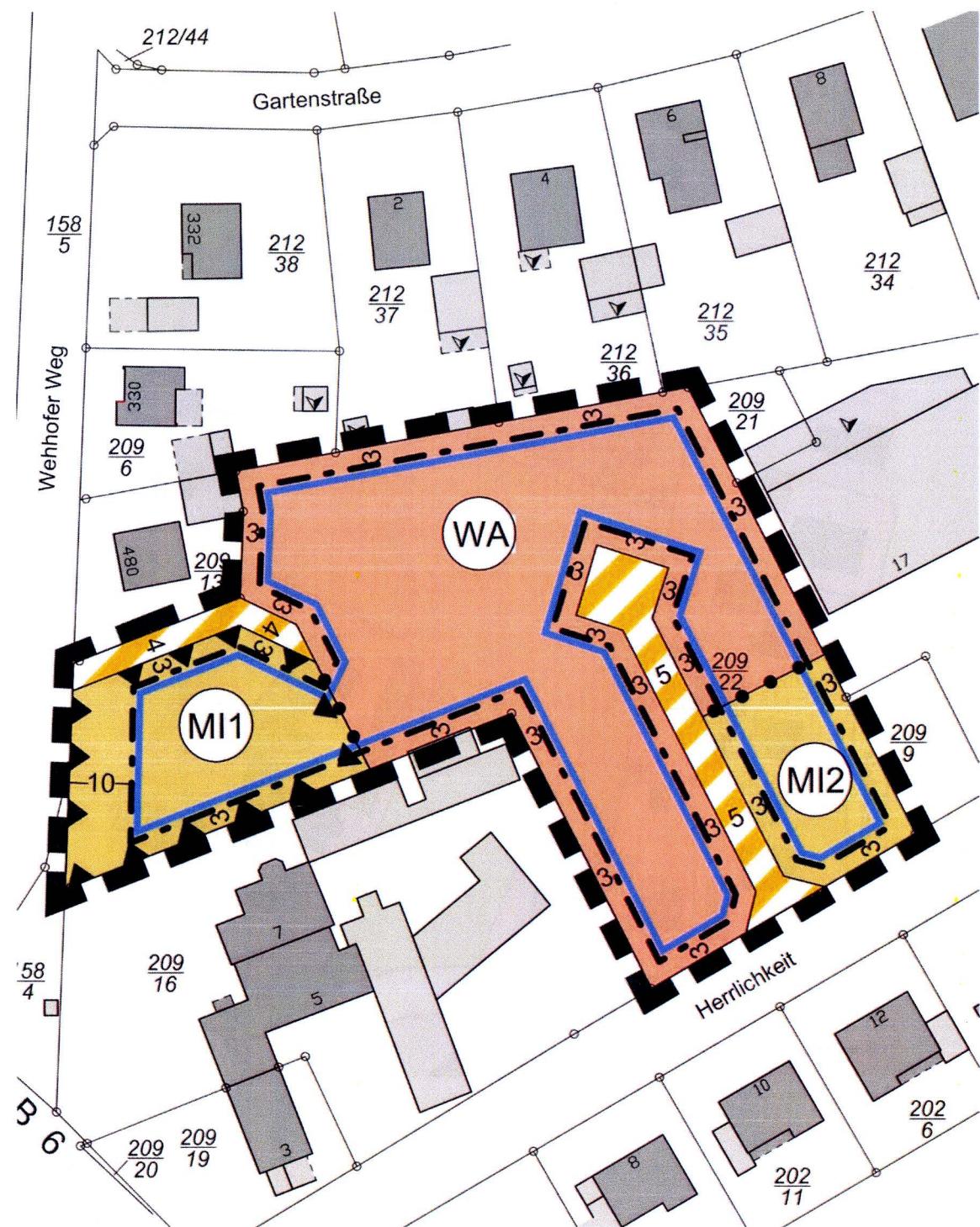
M.: 1: 1.000



Rechtsgrundlage

Für die Festsetzungen der Satzung gilt
die BauNVO in der Fassung der Bekannt-
machung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Geset-
zes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 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

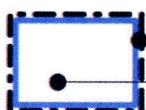
FH = 9m max. Höhe des Firstes

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

O offene Bauweise



nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche

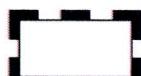
VERKEHRSFLÄCHEN

— 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 Bundesimmisionsschutzgesetzes

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.
(§9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMwG) vom 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr. 1/2003, Seite 5)

gez. Kaupmann

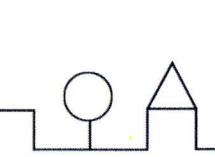
Nienburg, den 19.12.2017

ÖbVI Stephan Kaupmann, Nienburg

PLANVERFASSER

planungsbüro für architektur
stadt- u. raumplanung

wechselweg 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