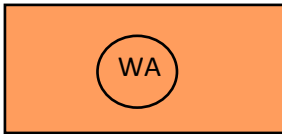


# Planzeichenerklärung

## Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

## Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen



Baugrenze

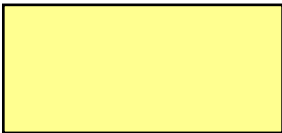
GRZ

Grundflächenzahl

GFZ

Geschossflächenzahl

## Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

## Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich der Änderung

## **A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **§ 1 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gebäudehöhe**

WA-Gebiet= max. 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, Einzelhaus oder Doppelhaus zulässig, GRZ 0,4; GFZ 0,6

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,4 m über Straßenoberfläche liegen. Maßgeblich ist die Mitte der Straße rechtwinklig zur Mitte des Gebäudes. Grenzt das Baugrundstück an zwei Straßen, ist die Straße maßgeblich, von der aus die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt. Erfolgt eine Zufahrt von beiden Straßen, ist die Straße maßgeblich, die näher an der Gebäudefläche liegt.

Die Traufenhöhe im WA-Gebiet darf max. 3,7 m betragen. Überschreitungen auf max. 6,0 m sind auf 50 % der Traufenlänge zulässig. Die Bauteile mit Überschreitungen der Traufenhöhe dürfen max. 2,5 m aus der Fassadenfront heraustreten. Die Traufenhöhe wird gemessen von der Oberkante (OK) des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut.

### **§ 2 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports**

Nebenanlagen nach § 14 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) sowie Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sind außerhalb des überbaubaren Bereiches allgemein zulässig. Sie sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie den überbaubaren Bereich zu öffentlichen Flächen überschreiten und die Gemeinde Wietmarschen zustimmt.

### **§ 3 Anzahl der zulässigen Wohnungen**

In dem WA-Gebiet ist je 250 qm Grundstücksfläche 1 Wohnung zulässig, jedoch maximal 3 Wohnungen insgesamt.

### **§ 4 Gestaltung der Außenanlagen der Privatgrundstücke**

Gem. § 9 (1) Nr. 20 Baugesetzbuch (BauGB) sind aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für die Avifauna) die sonstigen Außenanlagen im allgemeinen Wohngebiet mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/ oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

Zuwiderhandlungen gegen die o. g. Festsetzungen/ örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten. Auf § 80 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und auf das Ordnungswidrigkeitengesetz (OWiG) wird verwiesen.

## **B. Gestalterische Festsetzungen**

Dächer, mit Ausnahme von Dachaufbauten (Dachgauben) müssen mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad errichtet werden. Garagen und Nebenanlagen sowie untergeordnete Baukörper (Eingangs-, Erker- und Terrassenüberdachungen, Wintergärten u. ä.) sind auch in Flachdachbauweise oder mit einer abweichenden Dachneigung zulässig. Gebäudeteile gelten als untergeordnet, soweit sie die 1/2 Länge der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten und max. 2,5 m aus der Fassadenfront heraustreten. Gleiches gilt, sofern die Grundfläche des Gebäudeteiles max. 1/3 der Gesamtgrundfläche des Gebäudes beträgt.

## **C. Hinweise**

- Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132)
- Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 19, 16. vereinfachte Änderung, tritt der Bebauungsplan Nr. 19 (Ursprungsplan einschließlich der bislang rechtskräftigen Änderungen) für den Geltungsbereich dieser Änderung außer Kraft.
- Die o. g. Regelwerke werden im Bauamt der Gemeinde Wietmarschen (zu den allgemeinen Öffnungszeiten) zur Einsicht bereitgehalten.

## **Bebauungsplan Nr. 19**

### **„Ortskern Lohne“**

der Gemeinde Wietmarschen

## **16. vereinfachte Änderung**

---

Der Rat der Gemeinde Wietmarschen hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung dieser 16. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Ortskern Lohne“ als Satzung (§ 10 Abs. 1 Baugesetzbuch [BauGB]) sowie die Begründung beschlossen.

Wietmarschen,

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

---

Am \_\_\_\_\_ wurde die Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in den örtlichen Tageszeitungen vorgenommen. Diese Änderung ist damit rechtsverbindlich geworden.

Wietmarschen,

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

---

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Wietmarschen,

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

---

Diese Änderung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeinde Wietmarschen ausgearbeitet.

Wietmarschen,

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister