

Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Nordhorn -
Schiffstraße 6
48529 Nordhorn

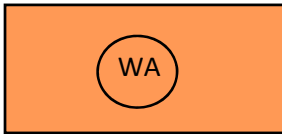
Bereitgestellt durch:
Gemeinde Wietmarschen
Hauptstraße 62
49835 Wietmarschen

Zeichen:

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen



Baugrenze

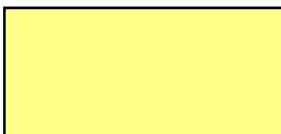
GRZ

Grundflächenzahl

GFZ

Geschossflächenzahl

Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich der Änderung



Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 2012 /RASt 06 (von ständigen Sichthindernissen freizuhalten Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante)

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gebäudehöhe

WA-1-Gebiet= max. 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, Einzelhaus oder Doppelhaus zulässig,
GRZ 0,4; GFZ 0,8

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 Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die Firsthöhe darf 9,50 m nicht überschreiten.

§ 2 Versickerung von Oberflächenwasser

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den privaten Grundstücken zu versickern. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

§ 3 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.

§ 4 Anzahl der zulässigen Wohnungen

In dem WA-1-Gebiet ist je 250 qm Grundstücksfläche 1 Wohnung zulässig, jedoch maximal 4 Wohnungen insgesamt.

§ 5 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße R'w, res. angegeben.

Teilbereich Ausweisung			WA1	WA3	WA2
Einstufung Lärmpegelbereiche	Westseiten der Gebäude; Vorderfronten (erforderlicher R'w, res.)	EG	LPB IV 40 dB(A)	-	LPB III 35 dB(A)
		OG	LPB IV 40 dB(A)	LPB II 30 dB(A)	LPB III 35 dB(A)
	Nordseiten der Gebäude; Seitenfront (erforderlicher R'w, res.)	EG	LPB III 35 dB(A)	-	LPB II 30 dB(A)
		OG	LPB III 35 dB(A)	-	LPB II 30 dB(A)
	Südseiten der Gebäude; Seitenfront (erforderlicher R'w, res.)	EG	LPB III 35 dB(A)	-	LPB II 30 dB(A)
		OG	LPB III 35 dB(A)	-	LPB II 30 dB(A)

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Die Außenwohnbereiche (AWB, z. B. Terrassen, Freisitze) der Gebäude sind folgendermaßen anzuordnen:

WA-1: östlich des Gebäudes oder im Lärmschatten hinter dem Gebäude, oder im Lärmschatten hinter anderen Gebäudeteilen (z. B. Garagen)

§ 6 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.

Zu widerhandlungen 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)
- Die Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jegliche Nutzung oberhalb 0,80 m unzulässig.
- Zur Herstellung der Versickerungsfähigkeit und der wasserwirtschaftlichen Entsorgungseinrichtungen muss die Höhe der Geländeoberfläche auf den privaten Baugrundstücken durch Aufschüttung angehoben werden. Die Höhenmaße sind vor Baubeginn bei der Gemeinde Wietmarschen zu erfragen.
- Das Plangebiet liegt innerhalb des Flugbeschränkungsgebietes ED R 37 b, in dem Windkraftanlagen und andere hochaufragende Hindernisse nicht errichtet werden dürfen.
- Das Plangebiet wird von der vorhandenen Landesstraße L 45 im Südwesten tangiert. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Straßenbaulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Bauverbotszone (§ 24 (1) Nieders. Straßengesetz (NStrG))
Außerhalb der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraße L 45 Hochbauten jeder Art, in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Ausgenommen hiervon ist das Grundstück Lingener Straße Nr. 54.
- Baubeschränkungszone (§ 24 (2) NStrG)
Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen im Sinne der NBauO längs der Landesstraße L 45 in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen. Für Werbeanlagen bedarf es der Zustimmung nur außerhalb der Ortsdurchfahrt. Die Zustimmungsbedürftigkeit gilt entsprechend für bauliche Anlagen im Sinne der NBauO die anzeigepflichtig sind.
- Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 83, 6. vereinfachte Änderung, tritt der Bebauungsplan Nr. 83 (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.