

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauartzonierungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Furttüchlein- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Flurstücknummer
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im Übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

- II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
- Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - Allgemeine Wohngebiete (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
 - Grünflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
 - öffentliche Grünflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
 - Spielfläche
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Sonstige Planzeichen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)
 - Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)
 - Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen (gemäß RA 2012 / RAS 06 (von ständigen Sichtdreiecken freizuhaltende Flächen zwischen 0,80 m und 2,50 m oberhalb Fahrbahnoberkante))

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gebäudehöhe (gemäß § 9 (1) Nr. 1 u. 2, BauGB i. V. m. § 16 ff. BauNVO)

WA-1-Gebiete = max. 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8.

WA-2-Gebiete = max. 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, GRZ 0,4, GFZ 0,8.

WA-3-Gebiete = max. 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, GRZ 0,4, GFZ 0,8.

WA-4-Gebiete = max. 1 Vollgeschoss, offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, GRZ 0,4, GFZ 0,4.

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (in WA-1, WA-2, WA-3 und WA-4) darf nicht höher als 0,4 m über die Straßenebene liegen. Maßgeblich ist die Mitte der Straße rechthöhen 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 Gebäudeseite liegt.

In den WA-1-, WA-2- und WA-3-Gebieten darf die Traufenhöhe max. 3,7 m betragen. Überschreitungen auf max. 6,0 m sind auf 50% der Traufenhöhe zulässig. Die Bauteile mit Überschreitungen der Traufenhöhe dürfen max. 2,5 m aus der Fassadenfront herausragen. Die Traufenhöhe wird gemessen von der Oberkante (OK) des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufstehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut.

In den WA-1-, WA-2- und WA-3-Gebieten darf die Firsthöhe 9,5 m nicht überschreiten. In den WA-4-Gebieten darf die Firsthöhe 7,0 m nicht überschreiten und die max. Traufenhöhe wird mit 3,7 m festgesetzt. Kleinere Dachaufbauten sind hier zulässig. Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) für Garagen, Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO in allen WA-Gebieten bis zu einer GRZ von max. 0,6 überschritten werden.

§ 2 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports
Nebenanlagen nach § 14 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 Wiemarschen zustimmt.

§ 3 Anzahl der zulässigen Wohnungen
In den WA-1-Gebieten sind je 250 qm Grundstückfläche je 1 Wohnung zulässig, für jedes Grundstück maximal 4 Wohnungen insgesamt.
In den WA-2-Gebieten sind insgesamt maximal 5 Wohnungen zulässig.
In den WA-3-Gebieten sind je 250 qm Grundstückfläche je 1 Wohnung zulässig, für jedes Grundstück maximal 3 Wohnungen insgesamt.
In den WA-4-Gebieten ist für jedes Grundstück maximal 1 Wohnung zulässig.

§ 4 Gestaltung der Außenanlagen der Privatgrundstücke
Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Naturgrundlage für die Avifauna) die sonstigen Außenanlagen in den allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbetten und/oder Steinbetten ist nicht zulässig.

§ 5 Maßnahmen für den Artenschutz
Fällungen / Rodungen: Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Fällungen / Rodungen von Gehölzen oder Hecken, in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG, auf den Zeitraum vom 01.10. - 28.02. zu beschränken. Sind Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes unumgänglich, ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zwingend erforderlich. Vorhandene Bäume ab einem Brusthöhendurchmesser von 30 cm, die von einem Eingriff betroffen sind, sind grundsätzlich vor dem Abtrieb auf Höhen und Spalten (mögliche Brutablässe / Quartiere für Vögel und Fledermäuse) zu überprüfen. Die Untersuchung ist nur durch fachkundiges Personal durchzuführen und das Protokoll der Untersuchung ist der UNB zu übersenden. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z. B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen.
Freimachung Baufeld: Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem die restliche Freimachung des Baufeldes ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. März bis 31. Juli), also in der Zeit vom 01. August bis 28. Februar vorgenommen werden.

B. Gestalterische Festsetzungen/ Örtliche Bauvorschriften

1.) Dachneigung
Dächer, mit Ausnahme von Dachaufbauten (Dachgauben) müssen mit einer Dachneigung von mindestens 25° errichtet werden. Garagen und Nebenanlagen sowie untergeordnete Baukörper (Eingänge-, Enkai- und Terrassenüberdachungen, Wintergärten u.ä.) sind auch in Flachdachbauweise oder mit einer abweichenden Dachneigung zulässig.
Gebäudehöhen gelten als untergeordnet, soweit sie die 12-fache Länge der jeweiligen Traufenhöhe nicht überschreiten und max. 2,5 m aus der Fassadenfront herausragen. Gleiches gilt sofern die Grundfläche des Gebäudes max. 1/3 der Gesamtgrundfläche des Baubereichs beträgt.

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. Dazu ist das Gelände entsprechend aufzuheben, um eine vertikale Sickerraumhöhe von 1,0 m zu schaffen. Die Versickerung hat über Mulden mit einer belagten Oberbodenschicht von mind. 0,3 m zu erfolgen. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versickerung nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

3.) Einstellplätze
Für jede Wohnung in einem Einzelhaus sind mindestens 1,5 Einstellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen. Die Einstellplätze können auch hintereinander angeordnet werden.
Zwischenhandlungen gegen die o.g. Festsetzungen örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten auf § 80 NBauO und auf das Ordnungswidrigkeitengesetz (OWiG) wird verwiesen.

C. Hinweise

Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548).

- Zur Herstellung der Versickerungsfähigkeit und der wasserwirtschaftlichen Entsorgungseinrichtungen muss die Höhe der Geländeerhebung auf den privaten Grundstücken ggf. durch Aufschüttung angehoben werden. Die Höhenmaße sind vor Baubeginn bei der Gemeinde Wiemarschen zu erfragen.
- Das Plangebiet liegt innerhalb des Flugbeschränkungsgebietes ED R 37 b, in dem Windkraftanlagen und andere hochaufragende Hindernisse nicht errichtet werden dürfen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder fröhenhistorische Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinanzahlungen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim, NIND-Abt. 2, 48529 Nordhorn, Tel. 05921 96 3572, sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Odenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 205766-15, gemeldet werden.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Die o.g. Regelwerke werden im Baumbau der Gemeinde (zu den allgemeinen Öffnungszeiten) zur Einsicht bereitgehalten.
- Vorhandene Bäume ab einem Brusthöhendurchmesser von 30 cm, die vom Eingriff betroffen sind, sind grundsätzlich vor dem Abtrieb auf Höhen und Spalten (mögliche Brutablässe / Quartiere für Vögel und Fledermäuse) zu überprüfen. Die Untersuchung ist nur durch fachkundiges Personal durchzuführen und das Protokoll der Untersuchung ist der Unteren Naturschutzbehörde zu übersenden.
- Um Schäden an den zu erhaltenen Bäumen durch Baustelleneinrichtungen zu vermeiden, ist die DIN 18920 einzuhalten.
- Abbruch- / Umbauarbeiten an Gebäuden: Sollten Gebäude abgerissen, umgebaut oder saniert werden, sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die betroffenen Gebäude auf eine Nutzung durch Fledermäuse und gebäudeintende Vögelarten zu überprüfen. Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) ist über das Ergebnis entsprechender Überprüfungen zu informieren. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen. Abbruch- / Umbauarbeiten an Gebäuden sollen möglichst im Zeitraum November bis einschließlich Februar stattfinden.
- Die ordnungsgemäße Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bzw. landwirtschaftlicher Betriebe darf in keiner Weise eingeschränkt werden. Die ggf. zeitweise auftretenden landwirtschaftlichen Emissionen sind im Rahmen der gesetzlichen Rücksichtnahme als örtliche Vorbelastung hinzunehmen.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 64 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 676) in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Wiemarschen diesen Bebauungsplan Nr. 142 "Siedlung Schlackenböll", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Wiemarschen, den (SIEGEL) Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiemarschen hat in seiner Sitzung am 17.01.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wiemarschen, den Der Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2021 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Grafschaft Bentheim
Gemeinde Wiemarschen
Gemarkung: Wiemarschen
Flur: 21
Maßstab: 1:1000

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2002) geschützt. Die Verwertung für nichtgeneue oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4-133/2021 Stand vom 27.10.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nordhorn, den Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
(Siegel) Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Nordhorn -

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiemarschen hat in seiner Sitzung am 20.03.2023 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 03.04.2023 bis 03.05.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Wiemarschen, den Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiemarschen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.06.2023 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wiemarschen, den Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 142 "Siedlung Schlackenböll" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

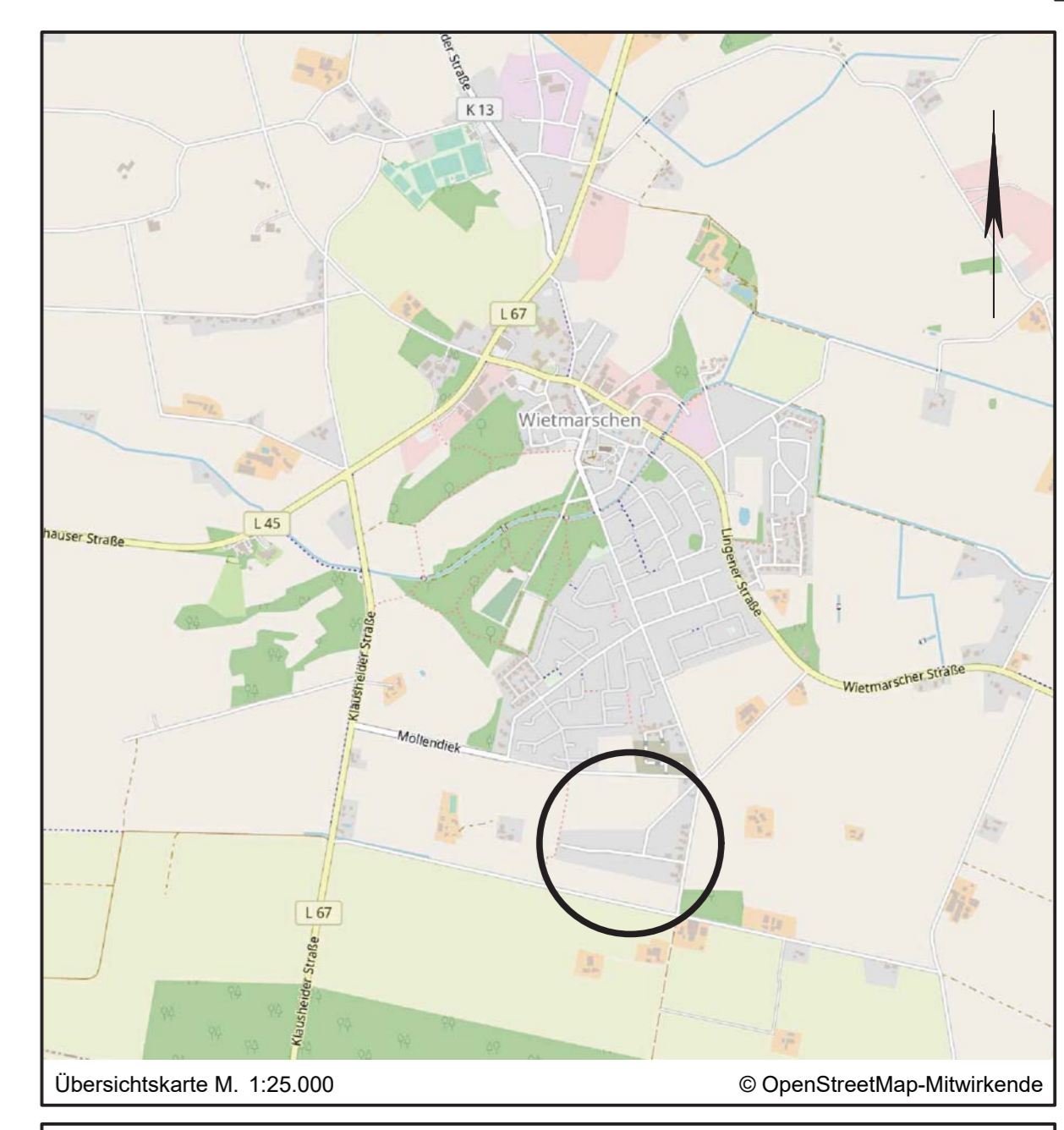
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Wiemarschen, den Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerthalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Wiemarschen, den Der Bürgermeister



Übersichtskarte M. 1:25.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
IPW <small>GENEPLANLEND UGmbH & Co. KG</small> <small>TEL 05407/880-0 • FAX 05407/880-10</small> <small>gez. gpa Desmarowitz</small>	bearbeitet	2023-06 Gr
	gezeichnet	2023-06 Hd
	geprüft	2023-06 Gr
	freigegeben	2023-06 Dv

Wallerhorst, 2023-06-20

Plan: H:\WIEMAR221489\PLANE\BSP\ppln_142_06_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

Gemeinde Wiemarschen
Bebauungsplan Nr. 142
"Siedlung Schlackenböll"

mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT Maßstab 1:2.000

Revisoren: 2023-06-02
Sachverwalter: 2023-06-02