

Zur eingeschränkten Verwendung

Zum Schlackenbödt

N = 5819516

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

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

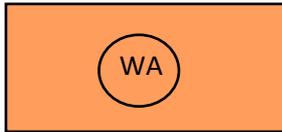
Bereitgestellt durch:
Gemeinde Wietmarschen
Hauptstraße 62
49835 Wietmarschen

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

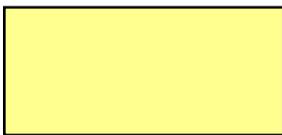
GRZ

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 WA-Gebiet = max. 2 Vollgeschoss, offene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 0,6

Die **Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens** darf nicht höher als 0,40 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.

§ 2 Traufenhöhe

Die Traufenhöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Dachhaut. Die Traufenhöhe darf 3,70 m nicht überschreiten. Bei Vorbauten, die bis zu 2,50 m aus der Fassadenfront bzw. Fassadenflucht heraustreten, darf die Traufenhöhe bis zu 6,0 m betragen. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf $\frac{1}{2}$ der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Der Vorbau ist so zu errichten, dass vom Ortgang ein Mindestabstand von 2,0 m eingehalten wird. Die v. g. Festsetzungen gelten nicht für Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) und Eingangsüberdachungen, wenn sie im Gesamtbild untergeordnet sind.

§ 3 Anzahl der zulässigen Wohnungen

Im WA-Gebiet ist je 250 qm Grundstücksfläche 1 Wohnung zulässig, jedoch maximal 4 Wohnungen pro Grundstück.

§ 4 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 Wietmarschen zustimmt.

§ 5 Gestaltung der Außenanlagen der Privatgrundstücke

Gem. § 9 (1) Nr. 20 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.

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1) Dachneigung

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen, Terrassenüberdachungen, und Carports gemäß § 12 BauNVO sowie untergeordnete Gebäudeteile sind auch in abweichender und Flachdachbauweise zulässig.

Gebäudeteile gelten als untergeordnet, soweit sie die $\frac{1}{2}$ Länge der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten und max. 2,5 m aus der Fassadenfront heraustreten. Gleiches gilt sofern die Grundfläche des Gebäudeteiles max. $\frac{1}{3}$ der Gesamtgrundfläche des Gebäudes 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 aufzuhöhen, um eine vertikale Sickerraummächtigkeit von 1,0 m zu schaffen. Die Versickerung hat hier über Mulden mit einer belebten Oberbodenschicht von mind. 0,30 m zu erfolgen. 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.

Zu widerhandlungen 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) i. 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).
- Die Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jegliche Nutzung oberhalb 0,80 m unzulässig.
- Die o.g. Regelwerke werden im Bauamt der Gemeinde (zu den allgemeinen Öffnungszeiten) zur Einsicht bereitgehalten.
- Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 4, 16. vereinfachte Änderung, tritt der Bebauungsplan Nr. 4 (Ursprungsplan und rechtskräftige Änderungen) für den Geltungsbereich dieser Änderung außer Kraft.