**Verantwortlich für den Inhalt:**

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Nordhorn -  
Schilfstraße 6  
48529 Nordhorn

**Bereitgestellt durch:**

Gemeinde Wietmarschen

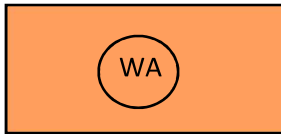
Hauptstraße 62  
49835 Wietmarschen

**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

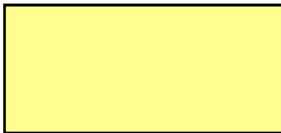
GRZ

Grundflächenzahl

GFZ

Geschossflächenzahl

### Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

### Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich der Änderung

## A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 WA-Gebiet = max. 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, Einzelhausbebauung, 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 (OK) 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. 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.

### § 6 Maßnahmen für den Artenschutz

Folgende allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen sind immer zu beachten:

Fällungen/ Rodungen: Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Fällungen/ Rodungen von Gehölzen oder Hecken, in Anlehnung an § 39 (5) BNatSchG, auf den Zeitraum 01.10. – 28.02. zu beschränken. Sind Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes unumgänglich, sind die Gehölze durch eine fachkundige Person auf evtl. besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu überprüfen.

Freimachung Baufeld: Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem die restliche Freimachung des Baufeldes ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. 03. – 31.07.), also in der Zeit vom 01.08. – 28.02. vorgenommen werden.

Sollten diese Maßnahmen außerhalb der vorgeannten Zeiträume erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern sowie eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe der Fledermäuse zu überprüfen. Von den zeitlichen Beschränkungen kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten und von Fledermäusen zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern oder Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

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 gebäudebrütende Vogelarten 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.

## B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

### 1) Dachneigung

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

Bei einem Bauvorhaben mit einer Zufahrt zur Straße „Kurze Straße“ 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.

Zuwiderhandlungen 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 o.g. Regelwerke werden im Bauamt der Gemeinde (zu den allgemeinen Öffnungszeiten) zur Einsicht bereitgehalten.
- Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 30, 2. vereinfachte Änderung, tritt der Bebauungsplan Nr. 30 (Ursprungsplan und rechtskräftige Änderungen) für den Geltungsbereich dieser Änderung außer Kraft.