

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Rat der Gemeinde Wohnste hat in seiner Sitzung am 02.05.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Zwischen den Wegen" (mit örtlichen Bauvorschriften) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 24.02.2017 bis 19.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wohnste, den 27.12.2017

L.S. gez. Klindworth
(Klindworth)
Bürgermeister

2. Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (ALKIS)

Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von November 2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bremervörde, den 21.12.2017

L.S. gez. Reimer
(Katasteramt)

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 "Zwischen den Wegen" (mit örtlichen Bauvorschriften) wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 042611 92930 Fax: 04261 / 929300
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den 20.12.2017

gez. Diercks
(Diercks)
Planverfasser

4. Der Rat der Gemeinde Wohnste hat in seiner Sitzung am 08.09.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 "Zwischen den Wegen" (mit örtlichen Bauvorschriften) und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden vom 08.09.2017 bis 27.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 "Zwischen den Wegen" (mit örtlichen Bauvorschriften) und der Begründung haben vom 25.09.2017 bis zum 26.10.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wohnste, den 27.12.2017

L.S. gez. Klindworth
(Klindworth)
Bürgermeister

5. Der Rat der Gemeinde Wohnste hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 "Zwischen den Wegen" (mit örtlichen Bauvorschriften) und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 "Zwischen den Wegen" (mit örtlichen Bauvorschriften) und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wohnste, den

(Klindworth)
Bürgermeister

6. Der Rat der Gemeinde Wohnste hat den Bebauungsplan Nr. 15 "Zwischen den Wegen" (mit örtlichen Bauvorschriften) nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.12.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wohnste, den 27.12.2017

L.S. gez. Klindworth
(Klindworth)
Bürgermeister

7. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 15 "Zwischen den Wegen" (mit örtlichen Bauvorschriften) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.12.2017 im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 15 "Zwischen den Wegen" (mit örtlichen Bauvorschriften) ist damit am 31.12.2017 rechtsverbindlich geworden.

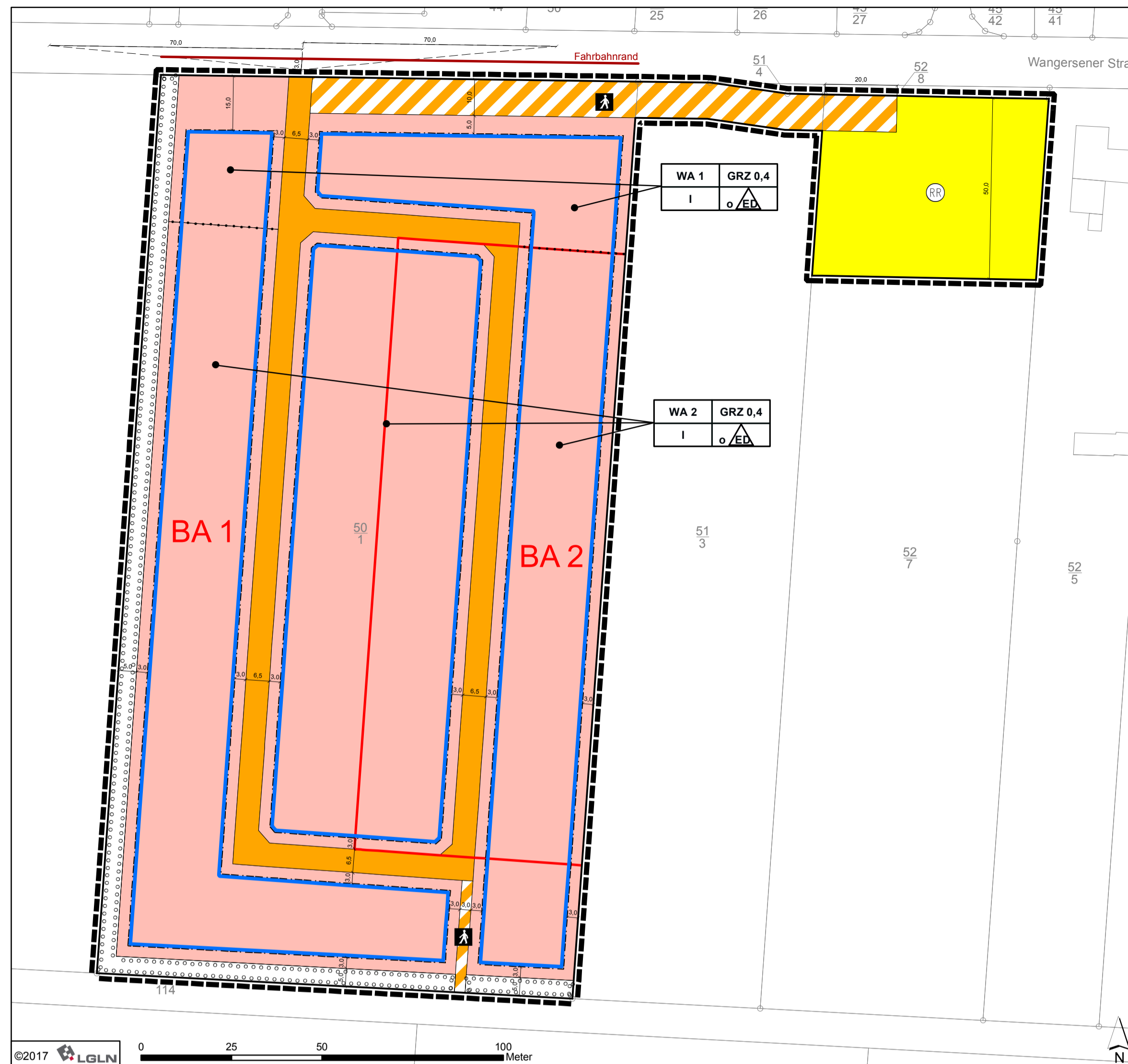
Wohnste, den 04.01.2018

L.S. gez. Klindworth
(Klindworth)
Bürgermeister

8. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 15 "Zwischen den Wegen" (mit örtlichen Bauvorschriften) sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wohnste, den

(Klindworth)
Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

In den WA sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. GRUNDFLÄCHE

In den WA darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.

3. ZAHL DER WOHNUNGEN

3.1 Im WA 1 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 4 Wohnungen je Einzelhaus und höchstens 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

3.2 Im WA 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und höchstens 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

4. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE

In den WA muss die Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mindestens 700 m² bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern mindestens 400 m² je Doppelhaushälfte betragen.

5. NEBENANLAGEN UND GARAGEN

In den WA sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die externen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 199/5 und 199/8 der Flur 4 in der Gemarkung Wohnste sind dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

7. BAUABSCHNITTE

Die Grundstücke im zweiten (östlichen) Bauabschnitt (BA 2) dürfen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst in Anspruch genommen werden, wenn im ersten (westlichen) Bauabschnitt (BA 1) mindestens 80% der Grundstücke in den WA bebaut sind.

8. FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3-reihige Baum-Strauchhecke anzupflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 j. v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 60/100
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 60/100 = 2 jährig, von Sammlungsunterlage, Stammhöhe 60 - 100 cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist alleseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre lang mit einem Wildschutzzäun einzuzäunen. Die Einzäunung ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung des allgemeinen Wohngebietes ist nur an der dem inneren Bereich des Plangebietes zugewandten Seite des Pflanzstreifens zulässig.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde Wohnste in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. DÄCHER

Im Plangebiet sind (mit Ausnahme von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen gemäß § 12 BauNVO und Wintergärten) nur Dächer mit Dacheindeckungen in den Farben rot, rotbraun, anthrazit und schwarz zulässig. Nurdachhäuser sind als Hauptgebäude nicht zulässig, wobei als Nurdachhäuser Gebäude mit einer Traufhöhe unter 2,00 m gelten. Bezugspunkt ist die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Straße, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

2. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (OKFF) dürfen höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen.

HINWEIS: ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

2. ALTLASTEN

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

3. SICHTDREIECKE

Die Fläche der Sichtdreiecke ist von jeder Sichtbehinderung über 80 cm über Fahrbahnoberfläche freizuhalten, ausgenommen hiervon sind Einzelbäume, deren Kronenansatz die Höhe von 2,50 m nicht unterschreitet.

PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Gemeinde Wohnste den Bebauungsplan Nr. 15 "Zwischen den Wegen", bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, als Satzung beschlossen.

Wohnste, den 18.12.2017

L.S. gez. Klindworth
(Klindworth)
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl, Höchstmaß

I Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o/ED Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg

Flächen für die Ver- und Entsorgung

RF Flächen für die Oberflächenwasserbeseitigung hier: Fläche für die Regenwasserrückhaltung

Naturschutz

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

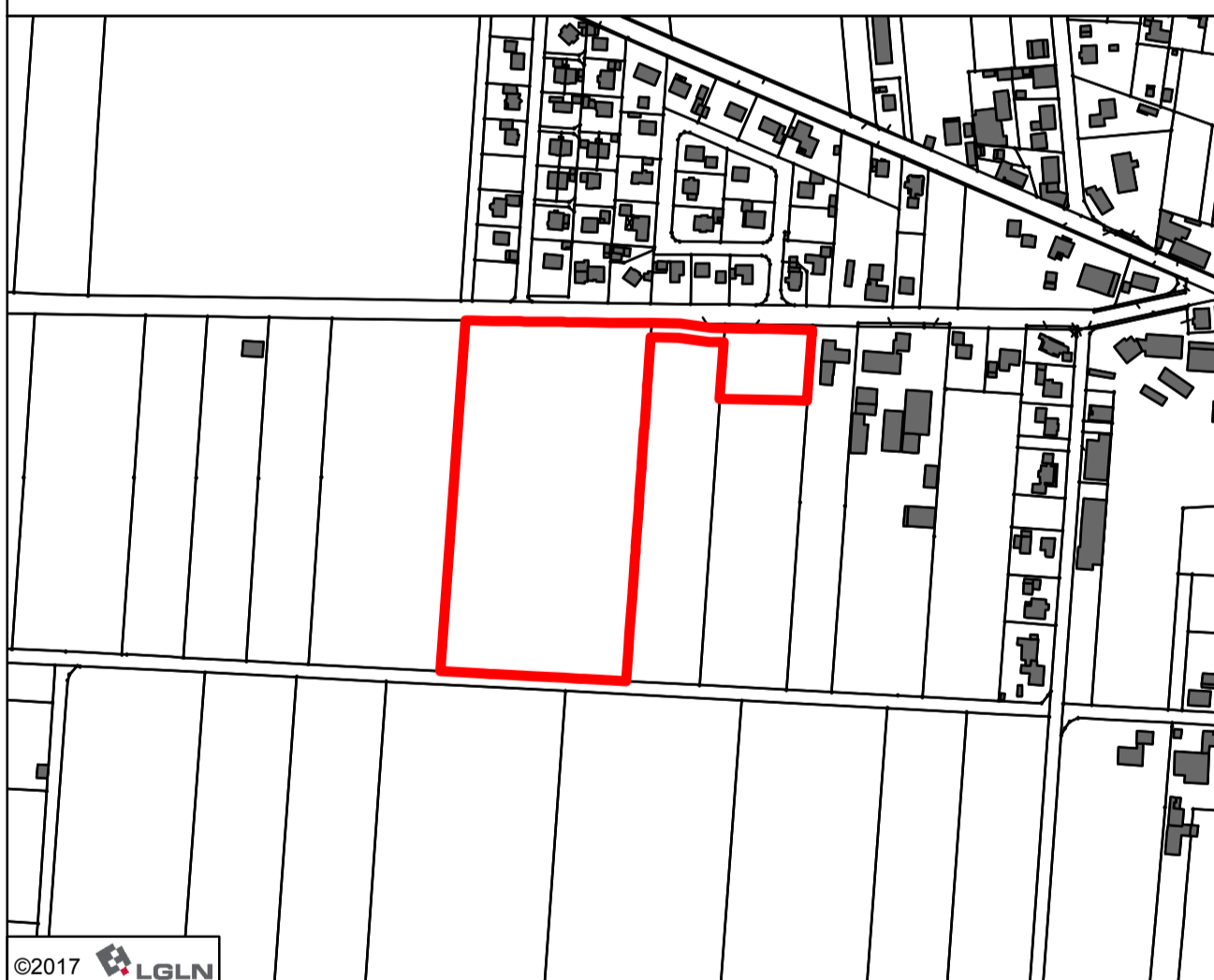
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

BA 1
BA 2 Gekennzeichneter Bauabschnitt

Sichtdreieck (Anfahrtsicht)

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5.000



GEMEINDE WOHNSTE

BEBAUUNGSPLAN NR. 15 „Zwischen den Wegen“

(Mit örtlichen Bauvorschriften)

Abschrift

Maßstab 1:1.000
Stand: 24.11.2017