



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die zulässigen Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2. ZAHL DER WOHNUNGEN**
Im Allgemeinen Wohngebiet sind höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und höchstens 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.
- 3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN**
Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO eine maximale Oberkante von 7,50 m nicht überschreiten. Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden privaten Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.
- 4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**
In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig.
- 5. FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN**
Die festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden zugunsten der Gemeinde und der jeweiligen Leitungsträger ausgewiesen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
- Allgemeine Wohngebiete
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze
- Füllschema der Nutzungsschablone**
- | | |
|-----------|--|
| WA | Art der baulichen Nutzung |
| 0,4 | Grundflächenzahl (GRZ) |
| ED,0 | Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche |
| OK 7,50 m | Bauweise |
| | max. Höhe baulicher Anlagen |
- Verkehrsflächen**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: private Erschließungsstraße
- Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Schmutz- und Regenwasserkanal
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Regenwasserkanal
- Müllbehälterstellplatz
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

VERFAHRENSVERMERKE

1. DER RAT/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE WILSTEDT HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 18 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

WILSTEDT, DEN _____

_____ BÜRGERMEISTER

_____ PLANVERFASSER

2. KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE (ALKIS) MASSTAB: 1:1000 QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG

© 2021 LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN REGIONALDIREKTION OTTERNDORF

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTS-KATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM _____). SIE IST HINSICTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWAND-FREI.

DIE ÜBERTRAGUNG DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

SCHAESESEL, DEN _____

_____ ÖFF. BEST. VERM.-ING.

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 18 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN WURDE AUSGEARBEITET VON DER PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH GROSSE STRASSE 49 27356 ROTENBURG (WÜMME) TELEFON 04261 / 92930 FAX 04261 / 929390 E-MAIL info@pgn-architekten.de

ROTENBURG (WÜMME), DEN _____

4. DER RAT/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE WILSTEDT HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 18 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 18 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

WILSTEDT, DEN _____

_____ BÜRGERMEISTER

5. DER RAT/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE WILSTEDT HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 18 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 4 A ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 18 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

WILSTEDT, DEN _____

_____ BÜRGERMEISTER

6. DER RAT DER GEMEINDE WILSTEDT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH PRÜFUNG DER STELLUNGSNAHMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

WILSTEDT, DEN _____

_____ BÜRGERMEISTER

7. DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS NR. 18 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT DES LANDKREISES ROTENBURG (WÜMME) BEKANNT GEMACHT WORDEN.

DER BEBAUUNGSPLAN NR. 18 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

WILSTEDT, DEN _____

_____ BÜRGERMEISTER

8. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 18 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN SIND EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN, EINE VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNISS DES BEBAUUNGSPLANS UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS ODER MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

WILSTEDT, DEN _____

_____ BÜRGERMEISTER

PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND DER §§ 10 UND 13A DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), DES § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAU) SOWIE DES § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE WILSTEDT DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

WILSTEDT, DEN _____

_____ BÜRGERMEISTER

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen gestaltet sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Anlage von flächigen Schotter- oder Steingärten ist nicht zulässig.

HINWEIS: ORDNUNGSWIDRIGKEITEN
Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwiderhandelt. 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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- 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. BAUMSCHUTZ**
Im Plangebiet gilt die Satzung über den Schutz von Bäumen innerhalb des Gebietes der Gemeinde Wilstedt (Baumschutzsatzung) in der Fassung vom 30.04.2013.
- 4. ARTENSCHUTZ**
Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können vermieden werden. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Rodung von Gehölzen und Gebäudeabriss außerhalb der Brut- und Setzzeit sowie Fledermausaktiven Zeit erfolgt. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Gehölzbeseitigungen nur im Zeitraum 01.10. bis 28/29.02. zulässig. Sollte dies nicht möglich sein, so ist das Plangebiet unmittelbar vor den Fällarbeiten auf Gehölz- bzw. Bodenbrüter zu kontrollieren. Des Weiteren sind die Gebäude vor Abriss und die Bäume vor der Rodung von einem Sachverständigen auf Besatz zu untersuchen. Bei positivem Besatz sind weitere Maßnahmen, wie bergen, versorgen, auswildern und das Anbringen einer künstlichen Nisthilfe für Fledermäuse durchzuführen.

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5.000



GEMEINDE WILSTEDT BEBAUUNGSPLAN NR. 18

"Hinter den Höfen"
mit örtlichen Bauvorschriften

ENTWURF

