

Öffentliche Auslegung	
Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 10.12.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.02.2019 ortsüblich bekanntgemacht.	
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 25.02.2019 bis 27.03.2019 einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. In diesem Zeitraum waren die ausliegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich im Internet unter: www.Rehden.de unter der Rubrik „Wirtschaft“ / „Aktuelle Bauleitplanverfahren“ sowie über das Landesportal https://wvp.niedersachsen.de zugänglich.	
Wetschen, den 03.07.2019	Gemeinde Wetschen ..... Gemeindedirektor
Satzungsbeschluss	
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.07.2019 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	
Wetschen, den 03.07.2019	Gemeinde Wetschen ..... Gemeindedirektor
Inkrafttreten	
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 21 "Südlich Sankt-Hülfer-Straße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.	
Der Bebauungsplan ist damit am 02.12.2019 rechtsverbindlich geworden.	
Wetschen, den 10.12.2019	Gemeinde Wetschen ..... Gemeindedirektor
Verletzung von Vorschriften	
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.	
Wetschen, den	(SIEGEL) Gemeinde Wetschen ..... Gemeindedirektor

### Planzeichenerklärung

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

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze
  - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
  - Flurstücksnummer
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

### II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)  
0,3 Grundflächenzahl **0,6** Geschossflächenzahl

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

o offene Bauweise **ED** nur Einzel- und Doppelhäuser  
Baugrenze

**6. Verkehrsflächen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen **—** Straßenbegrenzungslinie

**10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

**R** Regenrückhaltebecken

**15. Sonstige Planzeichen**

- Trafostation
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

**Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)**

- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 2012 / RAS1 06 von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**§ 1 Gebäudehöhe § 9 (3) BauGB**  
Der Bezugs-Höhepunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußbodens) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche - OK fertige Straßenoberfläche - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).

**Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens:**  
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf vorgeannten Bezugs-Höhepunkt maximal um 0,25 m überschreiten.

**Firsthöhe:**  
Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußbodens bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die Firsthöhe darf 10,50 m nicht überschreiten.

**§ 2 Anzahl der Wohnungen**  
Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in jedem Wohngebäude (Einzelhaus) insgesamt max. zwei Wohnungen zulässig sind.  
Bei Doppelhäusern gilt das gesamte Doppelhaus, bestehend aus zwei eigenständigen nutzbaren Gebäudeteilen (Doppelhaushälften) als ein Gebäude. In jedem eigenständig nutzbaren Gebäudeteil (Doppelhaushälfte) ist nur 1 Wohnung zulässig.

**§ 3 Anpflanzfestsetzung**  
In den Wohngebieten ist pro angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB). Das Niedersächsische Nachbarrechtsgesetz ist zu beachten.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 NBauO)

Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 18 Grad. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen, und Carports gemäß § 12 BauNVO sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

Zu widerhandlungen gegen die o.g. Festsetzungen/ örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten Auf § 91 NBauO und auf das Ordnungswidrigkeitengesetz (OWiG) wird verwiesen.

### NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Gemäß §§ 15 bis 16a LuftVG ist die Aufstellung von Baukränen mit der Flugsicherung des militärischen Flughafens Diepholz rechtzeitig vor Auf- und Abbau abzusprechen.

2. Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen werden gemäß § 6 (5) NStRG durch die Gemeinde Wetschen als Träger der Straßenbaulast für den öffentlichen Verkehr gewidmet (Straßengruppe: Gemeindestraßen, es werden keine Beschränkungen der Widmung festgelegt). Die Widmung wird mit der Verkehrsübergabe wirksam.

3. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäude-internen Netzkomponenten auszustatten.

4. Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 des BNatSchG durch den Bauherren zu beachten: Baufeldräumung (Brutvögel); Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände führen, müssen nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison (also zwischen 01. August und 01. März) stattfinden. Sollte die Entfernung von Gehölzen oder die Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

### 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 § 84 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. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Wetschen diesen Bebauungsplan Nr. 21 "Südlich Sankt-Hülfer-Straße", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Wetschen, den 02.07.2019  
Gemeinde Wetschen (SIEGEL) Gemeindedirektor  
Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.06.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wetschen, den 03.07.2019  
Gemeinde Wetschen  
Gemeindedirektor

### Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Gemarkung Wetschen; Flur 31  
Maßstab: 1:1000

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

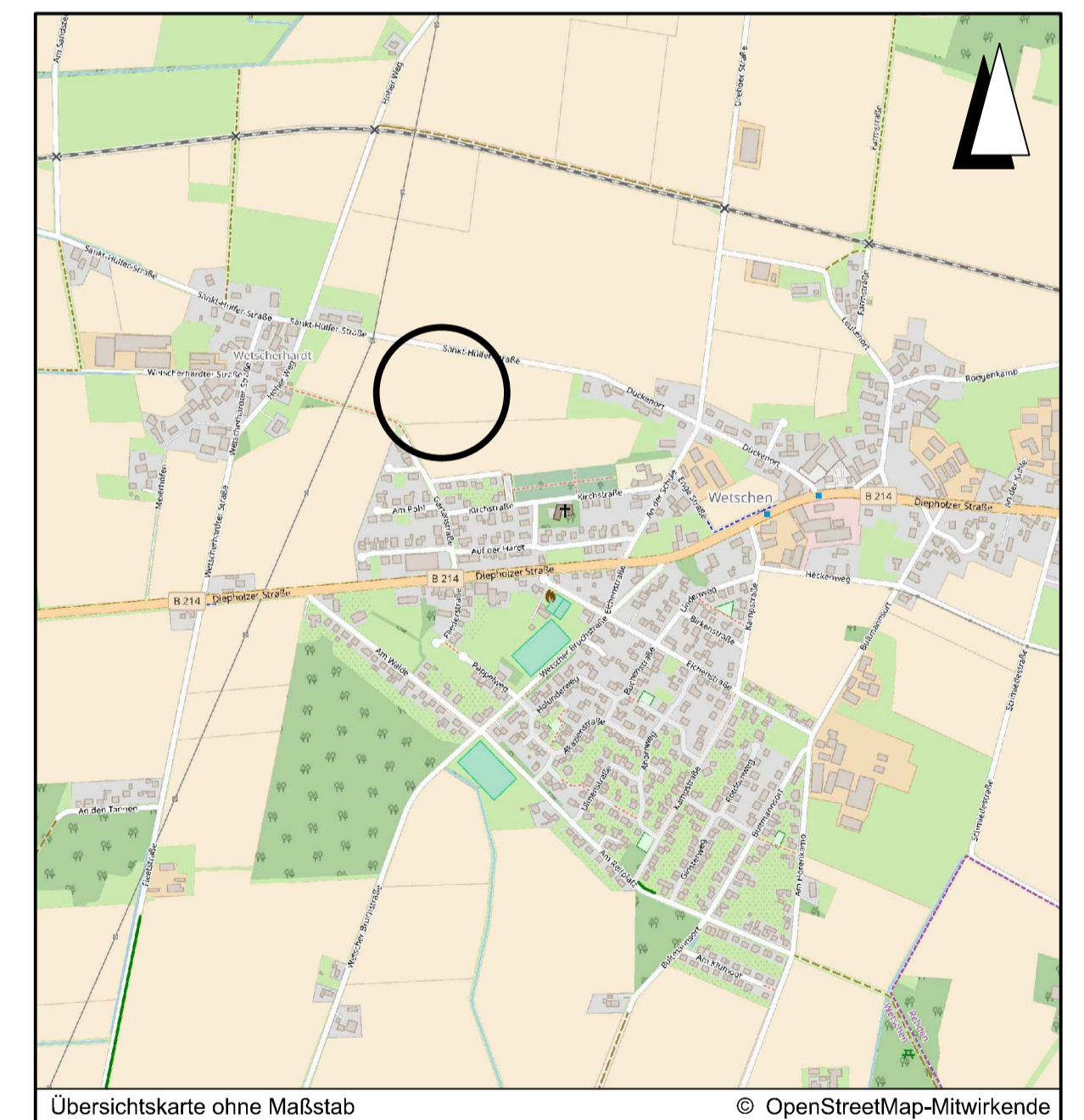


Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4 - 13/2020 Stand vom 11.01.2020). 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.

Sulingen, den  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Sulingen-Verden  
-Katasteramt Sulingen - (SIEGEL)



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88 gez. ppa. Desmarowitz	bearbeitet	2019-07 Gr
	gezeichnet	2019-07 Hd
	geprüft	2019-07 Gr
	freigegeben	2019-07 Dw

Plan-Nummer: H:\WETSCH\218003\PLAENE\BP\bp\_bplan-21\_04\_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

**GEMEINDE WETSCHEN**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 21**  
**"Südlich Sankt-Hülfer-Straße"**

mit örtlichen Bauvorschriften

**ABSCHRIFT** Maßstab 1 : 1.000