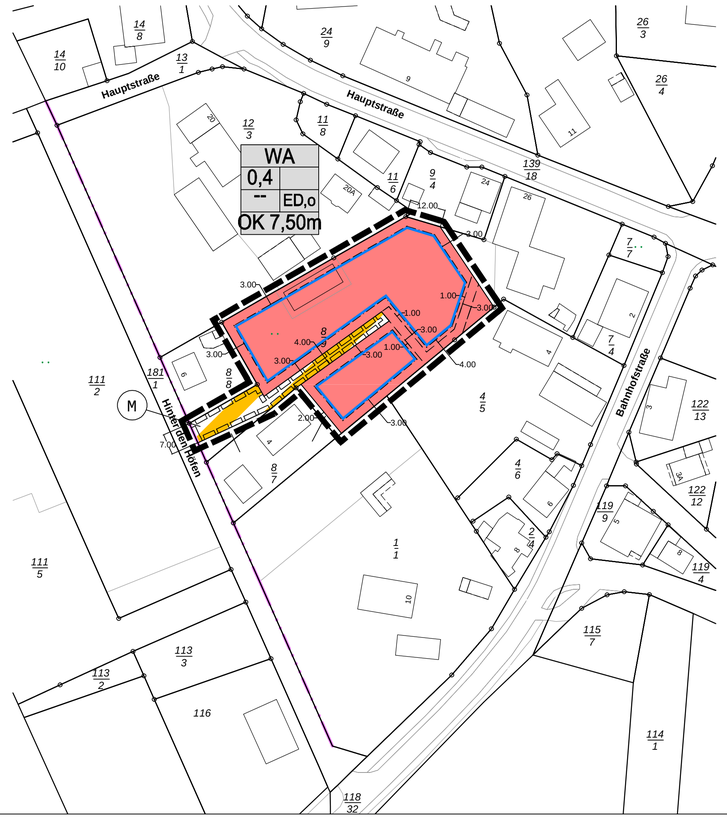


LGLN

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 GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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	
0,4	--
--	ED,o
OK 7,50 m	

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche

-- 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

M Müllbehälterstellplatz

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

VERFAHRENSVERMERKE

1. DER RAT DER GEMEINDE WILSTEDT HAT IN SEINER SITZUNG AM 12.04.2021 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 01.07.2021

LS gez. Riedesel
BÜRGERMEISTER

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

LGLN

© 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 15.03.2021). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWAND-FREI.

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

SCHEESSEL, DEN 19. JULI 2021

LS gez. Schröder
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 12.07.2021

gez. M. Diercks
PLANVERFASSER

4. DER RAT DER GEMEINDE WILSTEDT HAT IN SEINER SITZUNG AM 12.04.2021 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 15.04.2021 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 18 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 26.04.2021 BIS 28.05.2021 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

WILSTEDT, DEN 01.07.2021

LS gez. Riedesel
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 STELLUNGNAHMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 28.06.2021 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

WILSTEDT, DEN 01.07.2021

LS gez. Riedesel
BÜRGERMEISTER

7. DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS NR. 18 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM 15.07.2021 IM AMTSBLATT DES LANDKREISES ROTENBURG (WÜMME) BEKANNT GEMACHT WORDEN.

DER BEBAUUNGSPLAN NR. 18 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN IST DAMIT AM 15.07.2021 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

WILSTEDT, DEN 27.07.2021

LS gez. Riedesel
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 VERHÄLTNIS 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 (NBAUO) 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 28.06.2021

LS gez. Riedesel
BÜRGERMEISTER

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1.NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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.

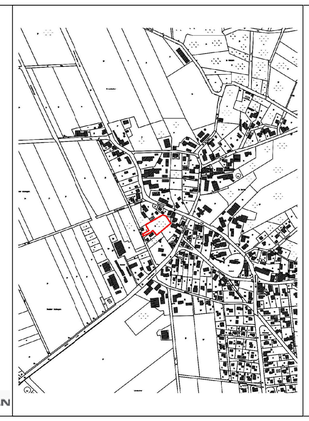
3.BAUMSCHUTZ

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 Gebäudeabrisse 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



© 2019 LGLN

GEMEINDE WILSTEDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 18

"Hinter den Höfen"

mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000 0 10 20 40 70
Stand: 18.06.2021