

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1 Art der baulichen Nutzung (gem § 4 BauNVO)**  
Der Versorgung des Gebietes dienende Laden gem § 4 Abs 2 Nr 3 BauNVO sind nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem § 4 Abs 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (gem § 16 Abs 2 iVm § 5 18 und 19 BauNVO)**  
1 zulässige Grundfläche  
Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen gem § 19 Abs 4 BauNVO um max 25 % überschritten werden.
- 3 Festsetzung der Mindestgrundstücksrößen (gem § 9 Abs 1 Nr 3 BauGB)**  
In dem WA 1-Gebiet gilt bei Einzelhäusern eine Mindestgrundstücksgröße von 550 m<sup>2</sup>, bei Doppelhaushälften eine Mindestgrundstücksgröße von 350 m<sup>2</sup> zulässig.
- 4 Festsetzung der Wohnheiten pro Gebäude (gem § 9 Abs 1 Nr 6 BauGB)**  
Für Einzelhäuser gilt:  
Es sind max. 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig.  
Für Doppelhäuser gilt:  
Es ist 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.
- 5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (gem § 23 Abs 5 BauNVO)**  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Garagen, offenen Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem § 12 und § 14 BauNVO nicht zulässig.

**GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

**Ornliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gem §§ 55, 97 und 98 NBauO)**

**WA 1**  
Es sind nur Gebäude mit einer Dachneigung von 30 bis 50 zulässig. Ausgenommen sind die Schrägflächen von Walm- oder Kruppelwalmhäusern, sowie die Dachflächen von Dachgärten und Dachterrassen und die Flächen von Garagen und Nebenanlagen gem § 12 und § 14 BauNVO, soweit diese eine Grundfläche von weniger als 35 m<sup>2</sup> aufweisen.

**TEXTLICHE HINWEISE**

**Meldepflicht von Bodenfunden**  
Im Plangebiet ist mit unbekanntem archaischen Fundstellen zu rechnen. Hierbei handelt es sich um Bodendenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes. In Vorfeld jeder Bau- und Erschließungsmaßnahme ist auf dem jeweiligen Areal zu klären, ob durch ein entsprechendes Raster von Suchschichten, ob weitere Bodendenkmäler vorhanden sind. Sollten bei den geplanten Bau- und Erschließungs- und/oder archaischen Bodenfunde gemacht werden (z.B. Leinwandreste, Holzwerkzeugreste, Scherben oder auffällige Bodenverfärbungen), wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Nach dem Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978) Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Oldenburg oder der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406, Archaische Denkmale, Heiligenstraße 26, 2650 Diederburg, zu melden. Bodenfunde und Fundstellen sind gem § 1 Abs 2 MDSchG bis 4 Tage nach der Anzeige unverändert zu lassen. Für den Schutz ist zu sorgen.

**Bau- und Erdarbeiten**  
Sind bei Bau- oder Erdarbeiten Näherungen an Versorgungsleitungen zu erwarten, sind die Versorgungsleiter zu benachrichtigen. Die genaue Lage der Versorgungsleitungen ist aus aktuellen Bestandsplänen der jeweiligen Versorgungsleiter zu entnehmen.

**10 KV-Leitung**  
Für die 10 KV-Freileitung besteht beidseitig ein Schutzbereich, für den Bauhöhen- und Befahrungsbeschränkungen der EDN gem DIN VDE 0210/12 85 gelten. Eine Befahrung mit Großfahrzeugen ist hier nur in Abstimmung mit der EDN zulässig. Weiterhin ist ein Schutzbereich der Freileitung beim Umgang mit sperrigen Baugeräten grifflos zu beachten.

**Oldenburg-Oldfrischer Wasserverbund**  
Bei der Durchführung der Planung ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen des Verbandes Rücksicht zu nehmen. Sie dürfen weder durch Hochbauten noch durch geschlossene Fahrbahndecken und Parkstreifen, ausgenommen an d. Kreuzungsstellen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauvorhaben sind Sicherungsmaßnahmen zu den Versorgungsleitungen anzunehmen. Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen in den Planstraßen muss ein durchgehender seitlicher Versorgungsstreifen angelegt werden. Dieser darf wegen erforderlicher Kartierung-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder beaufschlagt noch mit anderen Hindernissen (Bänke, Leitungen, etc.) versehen werden. Im Besonderen der DIN 1958 sind in diesem Zusammenhang geboten. Notwendige Änderungen und Unterlegungen können, sofern technisch möglich, nur zu Lasten des Veranlassers durchgeführt werden.

**Hunte-Wasserrecht**  
Das Plangebiet liegt im Gebiet der Hunte-Wasserrecht.

**Fernmelde-technische Versorgung**  
Die fernmelde-technische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg. Die Telekom weist darauf hin, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet so früh wie möglich der Telekom Oldenburg schriftlich anzugeben sind.

**Flugplatz Ahhorn**  
Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flugplatzes Ahhorn. Auf die von Flugplatz ausgehenden Lärmemissionen wird hingewiesen.

**BAUNUTZUNGSVERORDNUNG**

Für die Planzeichenverordnung und die textlichen Festsetzungen gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Bekanntmachung der Neuauflassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erreichung von Investitions- und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen vom 22.04.1993 / BGBl. I S. 466).

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

<b>FESTSETZUNG</b>	<b>sonstige Planzeichen</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs 1 Nr 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)	--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs 7 BauGB)
<b>WA</b> Allgemeine Wohngebiete	
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs 1 Nr 1 BauGB, § 5 BauNVO)	
0,3 Grundflächenzahl Geschossflächenzahl	
Zahl der Vollgeschosse gem Landesbauordnung I als Hochstuhl	--- Flurstücksgrenze --- Flurstücksummer
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§ 9 Abs 1 Nr 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
o offene Bauweise ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
--- Baulinie	

**PRÄAMBEL**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Wildeshausen diesen Bebauungsplan Nr. 57, "Beim Grauen Immenthun", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Wildeshausen, den ... L 5  
Der Bürgermeister

**PLANUNTERLAGE**

Kartengrundlage: Aktualisierte Liegenschaftskarte (ALK)  
Maßstab: 1:1000  
Diesem Plan liegen Angaben des amtlichen Vermessungswesens zugrunde. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, Seite 5).  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2004).  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Drückerei ist einwandfrei möglich.

Wildeshausen, den ...  
Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburg Land  
Katasteramt Wildeshausen  
Unterschrift

**PLANVERFASSER/IN**  
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von  
**MUMM UND PARTNER** Wildeshausen, den ...  
BERATUNGSFÜR NEUERE UND ARCHITECTEN  
In: Hagen 2 Telefon (0443) 9398-0 MUMM  
27793 Wildeshausen Telefax (0443) 9398-33

**VERFAHRENSVERMERKE**

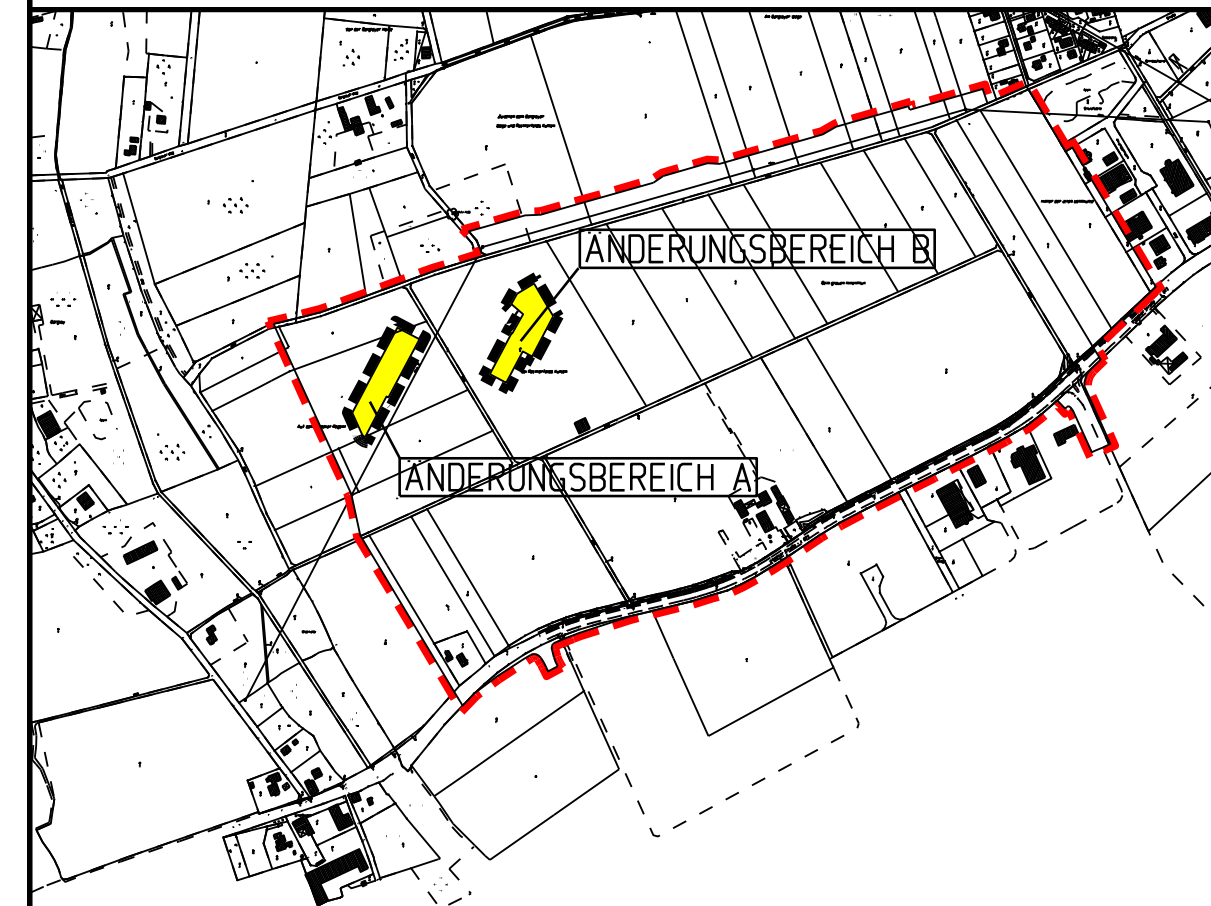
**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wildeshausen hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem § 2 Abs 1 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht.  
Wildeshausen, den ...  
Der Bürgermeister

**VEREINFACHTES VERFAHREN**  
Der Rat der Stadt Wildeshausen hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben gem § 13 Abs 2 iVm § 3 Abs 2 BauGB vom ... bis zum ... öffentlich ausgestellt.  
Wildeshausen, den ...  
Der Bürgermeister

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
Der Rat der Stadt Wildeshausen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gem § 3 Abs 2 BauGB in seiner Sitzung am ... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Wildeshausen, den ...  
Der Bürgermeister

**BEKANNTMACHUNG**  
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem § 10 Abs 3 BauGB am ... in / an ... bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ... in Kraft getreten.  
Wildeshausen, den ...  
Der Bürgermeister

**ÜBERSICHTSPLAN M 1 10 000**



**BEBAUUNGSPLAN NR. 57 DER STADT WILDESHAUSEN "BEIM GRAUEN IMMETHUN" MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN**

**1. ÄNDERUNG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN GEM § 13 BAUGB**  
MIT BEKANNTMACHUNG DIESER 1. ÄNDERUNG TRETEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG DIE BETROFFENEN FESTSETZUNGEN DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES AUSSER KRAFT

<b>PLANUNG - BAULEITUNG - BERATUNG - GUTACHTEN</b> Bauabteilung, Städtebau, Umweltverträglichkeitsstudien, Fernverkehrsplanung, Katasteramt, Verkehrsplanung, Straßenbau, Wasserbau	<b>MUMM UND PARTNER</b> BERATUNGSFÜR NEUERE UND ARCHITECTEN In: Hagen 2 Telefon (0443) 9398-0 27793 Wildeshausen Telefax (0443) 9398-33
Maßstab: 1:1000 Plangröße: 1,01 qm Blatt-Nr.: B57-1A8	Stand des Bebauungsplans: § 13 Abs 1 Vorverfahren: § 13 Erneuerung: § 13 Bauverfahren: § 13 Wildeshausen, den 08.07.09