



1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Zahl der Wohnungen
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

1.3 Grünordnerische Festsetzung (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

1.3.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die bestehenden Gehölze zu erhalten. Die gehölzfreien Flächen sind mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Es sind mindestens 4 Arten zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % beträgt. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 m² eine Pflanze zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Pflanzliste:

Acer campestre (Feldahorn)	Prunus avium (Vogelkirsche)
Betula pendula (Sandbirke)	Prunus padus (Traubenkirsche)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Quercus robur (Stieleiche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	Quercus petraea (Traubeneiche)
Corylus avellana (Haselnuss)	Rahmnus frangula (Faulbaum)
Crataegus monogyna (eingriff. Weißdorn)	Rosa canina (Hundsrose)
Cytisus scoparius (Ginster)	Rosa corymbifera (Heckenrose)
Fagus sylvatica (Rotbuche)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Ilex aquifolium (Stechpalme)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Ligustrum vulgare (Liguster)	Taxus baccata (Eibe)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)	Tilia cordata (Winterlinde)
Prunus spinosa (Schlehe)	Virburnum opulus (Gewöhnl. Schneeball)

2 Hinweise

2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 108 "Westerholt - Glumstraße" treten in seinem Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 72 "Glumstraße, Westerholt", rechtskräftig seit dem 15.10.2004, außer Kraft.
Unabhängig davon bleibt die bisher zugeordnete externe Kompensationsmaßnahme des Bebauungsplanes Nr. 72 bestehen.

2.2 Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2.3 Artenschutz
Die Bauflächenvorbereitung und eine Beseitigung von Gehölzen dürfen ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse sowie außerhalb der Laichzeit und der Jungtierabwanderung der Amphibien, d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden.
Sollen innerhalb der genannten Zeiten Bauflächenvorbereitungen oder Beseitigungen von Gehölzen durchgeführt werden, ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

2.4 Oberflächenentwässerung
Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser ist, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf den jeweiligen Grundstücken oberflächlich zu versickern.

2.5 Ver- und Entsorgungsleitungen
—○—○—○— Trinkwasserleitung des OOWV (nicht eingemessen)
—○—○—○— Abwasserleitung der Gemeinde Wardenburg (nicht eingemessen)

Im Fall von konkret anstehenden Baumaßnahmen ist die Leitung bei Bedarf in Abstimmung mit dem Leitungsträger zu verlegen.

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wardenburg diesen Bebauungsplan Nr. 108 "Westerholt - Glumstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wardenburg, den
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wardenburg hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Wardenburg, den
Bürgermeister

Erarbeiten des Planentwurfes
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: 0441 - 59 36 55
Oldenburg, den
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wardenburg hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis im Internet veröffentlicht und zusätzlich im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.
Wardenburg, den
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wardenburg hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Wardenburg, den
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Wardenburg hat den Bebauungsplan Nr. 108 "Westerholt - Glumstraße" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.
Wardenburg, den
Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 108 "Westerholt - Glumstraße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg Nr. bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 108 ist damit am in Kraft getreten.
Wardenburg, den
Bürgermeister

Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 108 sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Wardenburg, den
Bürgermeister

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 108 "Westerholt - Glumstraße" stimmt mit der Urschrift überein.
Wardenburg, den
Bürgermeister

Planunterlagen für einen Bebauungsplan
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Wardenburg
Maßstab: 1:1000
Flur: 4
Auftrag: 23-426-001
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2023 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.12.2023). 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.
Oldenburg, den
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Helmut Wegner
Ofener Straße 40
26121 Oldenburg
Siegel
(Unterschrift)

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

	WA	Allgemeine Wohngebiete
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
0,3	GRZ	Grundflächenzahl
I	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
O		Offene Bauweise
		nur Einzelhäuser zulässig
		Baugrenze
		Straßenverkehrsfläche
		Straßenbegrenzungslinie
		Einfahrtbereich
		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000

Gemeinde Wardenburg
Landkreis Oldenburg
Stand: 14.03.2024

Bebauungsplan Nr. 108

"Westerholt - Glumstraße"

- Entwurf -

BP108.DWG