

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des. § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Wardenburg diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13A "Nördlich Litteler Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wardenburg, den ..... Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2025



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 15.01.2025).

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wildeshausen, den .....

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), RD Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Wildeshausen

..... (Unterschrift)

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den ..... (Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wardenburg hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13A beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Wardenburg, den ..... Bürgermeister

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wardenburg hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13A mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Wardenburg, den ..... Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wardenburg hat die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 13A nach Prüfung der Begründungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wardenburg, den ..... Bürgermeister

## Ausfertigung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13A der Gemeinde Wardenburg wird hiermit ausgefertigt. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Wardenburg im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Wardenburg, den ..... Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13A ist damit am ..... in Kraft getreten.

Wardenburg, den ..... Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13A ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13A und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

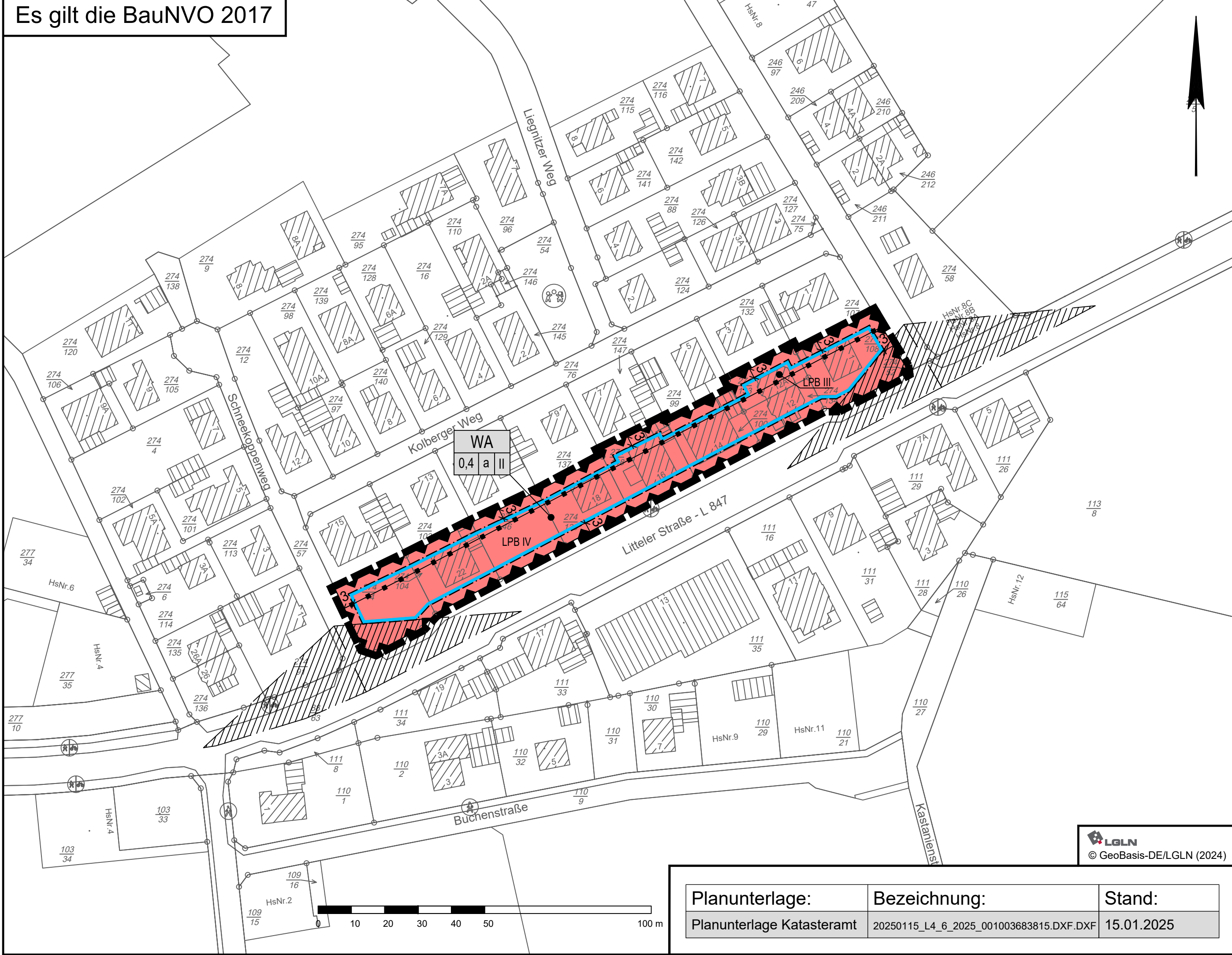
Wardenburg, den ..... Bürgermeister

## Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Wardenburg, den ..... GEMEINDE WARDENBURG Der Bürgermeister

## Es gilt die BauNVO 2017



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Planunterlage Katasteramt	20250115_L4_6_2025_001003683815.DXF DXF	15.01.2025

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise  
 Baugrenze  
 überbaubare Fläche  
 nicht überbaubare Fläche

### 15. Sonstige Planzeichen

Sichtdreieck  
 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes  
 Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 14. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

## Textliche Festsetzungen

### 1. Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

### 2. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt gem. § 22 Abs. 4 BauGB die abweichende Bauweise. Danach sind nur Gebäude mit Grenzabstand zulässig wie in der offenen Bauweise, allerdings darf die Gebäudelänge 20 m nicht überschreiten.

### 3. Beschränkung der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die zulässige Anzahl an Wohnungen in Wohngebäude auf maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

### 4. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Dabei sind für die jeweiligen Gebäude die gekennzeichneten Lärmpegelbereiche bzw. die maßgeblichen Außenlärmpegel zugrunde zu legen. Auf den lärmabgewandten Seiten kann ein um 5 dB(A) verringerter Außenlärmpegel - ein Lärmpegelbereich weniger – in Ansatz gebracht werden.

Lärmpegelbereich	Resultierendes Schalldämm-Maß dB(A)	
II	Wohn- und Schlafräume	Büroräume
	30	30
III	35	30
	40	35

Die Zuordnung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen ergibt sich aus der Einteilung in der Planzeichnung.

Für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenbauteile auch im Lüftungszustand, zum Beispiel durch schallgedämmte Lüftungssysteme, sichergestellt werden, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weisesichergestellt werden kann.

Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Loggien, Balkone) der straßenseitigen Baureihe zur „Litteler Straße“ sind nur auf der zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zulässig. Alternativ sind sie zulässig, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, Schallschutzwände, Positionierung im Schallschatten von Nebengebäuden) die Einhaltung eines Außenlärmpegels von 55 dB(A) sichergestellt werden kann.

Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmmaße, der Wohnraum-Innenpegel bzw. der Außenpegel bei Außenwohnbereichen ist bei Neubauten oder Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, im Zulassungsverfahren zu führen.

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## Hinweise

### Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, 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 unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oldenburg und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1 in 30175 Hannover 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.

### Altlasten

Sollten bei weiteren Planungen oder Bauarbeiten Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde sofort zu verständigen.

### Leitungen

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Bestandsleitungen (Hausanschlüsse). Vor Baubeginn sind die Leitungsauskünfte bei den zuständigen Leitungsträgern einzuholen und die Schutzansprüche zu berücksichtigen.

### Kampfmittel

Kampfmittel sind im Plangebiet nach Aktenlage nicht bekannt. Eine Untersuchung ist bei Verdacht auf der nachgeordneten Ebene durch den Bauvorhabenträger umzusetzen.

### Arten- und Baumschutz

Die Maßgaben der §§ 39 Abs. 5 Nr. 2 und 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz sind zu beachten.

### DIN-Normen und technische Regelwerke

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Wardenburg während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

### Niedersächsische Bauordnung / Photovoltaik auf Dächern

Es wird auf § 32a NBauO hingewiesen. Demzufolge sind bei der Errichtung von Wohngebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, die Tragkonstruktion des Gebäudes so zu bemessen, dass auf allen Dachflächen Photovoltaikanlagen errichtet werden können.

### Sichtdreieck

Sichtdreiecke müssen freigehalten werden (Nebenanlagen nicht zulässig). Bewuchs bis 80 cm zulässig.

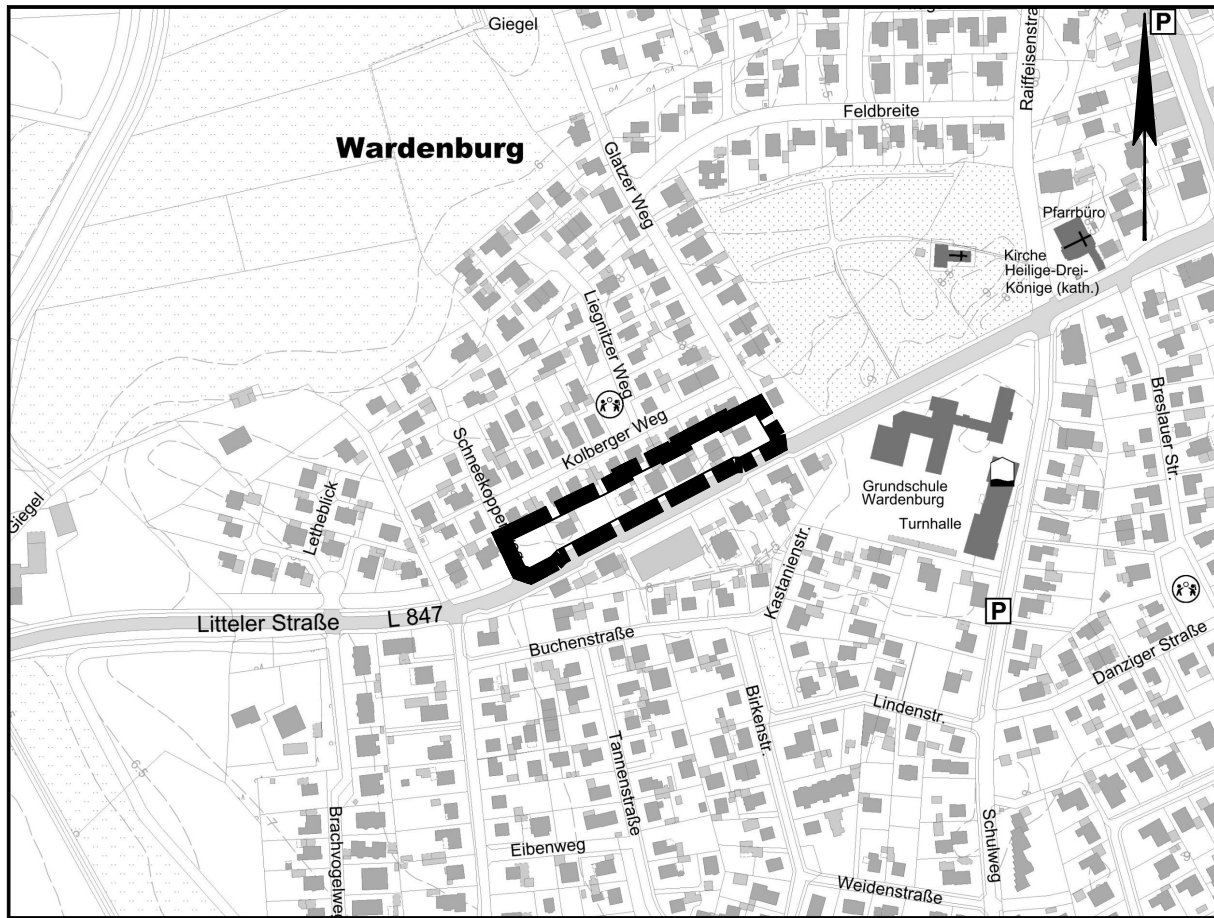
### Rechtskraft

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 A treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 A, in Kraft seit dem 10.04.1978 in dem sich überlagernden Bereich außer Kraft.

gezeichnet:	V. Schulz	V. Schulz	V. Schulz	V. Schulz	V. Schulz
Projektleiter:	L. Krönert	L. Krönert	L. Krönert	L. Krönert	L. Krönert
Projektbearbeiter:	S. Schmacker	S. Schmacker	S. Schmacker	S. Schmacker	S. Schmacker
Datum:	27.01.2025	31.03.2025	08.04.2025	01.09.2025	02.09.2025

# Gemeinde Wardenburg Landkreis Oldenburg

## 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13A "Nördlich der Litteler Straße"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

September 2025

ENTWURF

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH	Escherweg 1 26121 Oldenburg	Telefon 0441 97174 -0 Telefax 0441 97174 -73	
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung	Postfach 5335 26043 Oldenburg	E-Mail info@nwp-ol.de Internet www.nwp-ol.de	