

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



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

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 Stellungnahmen 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.

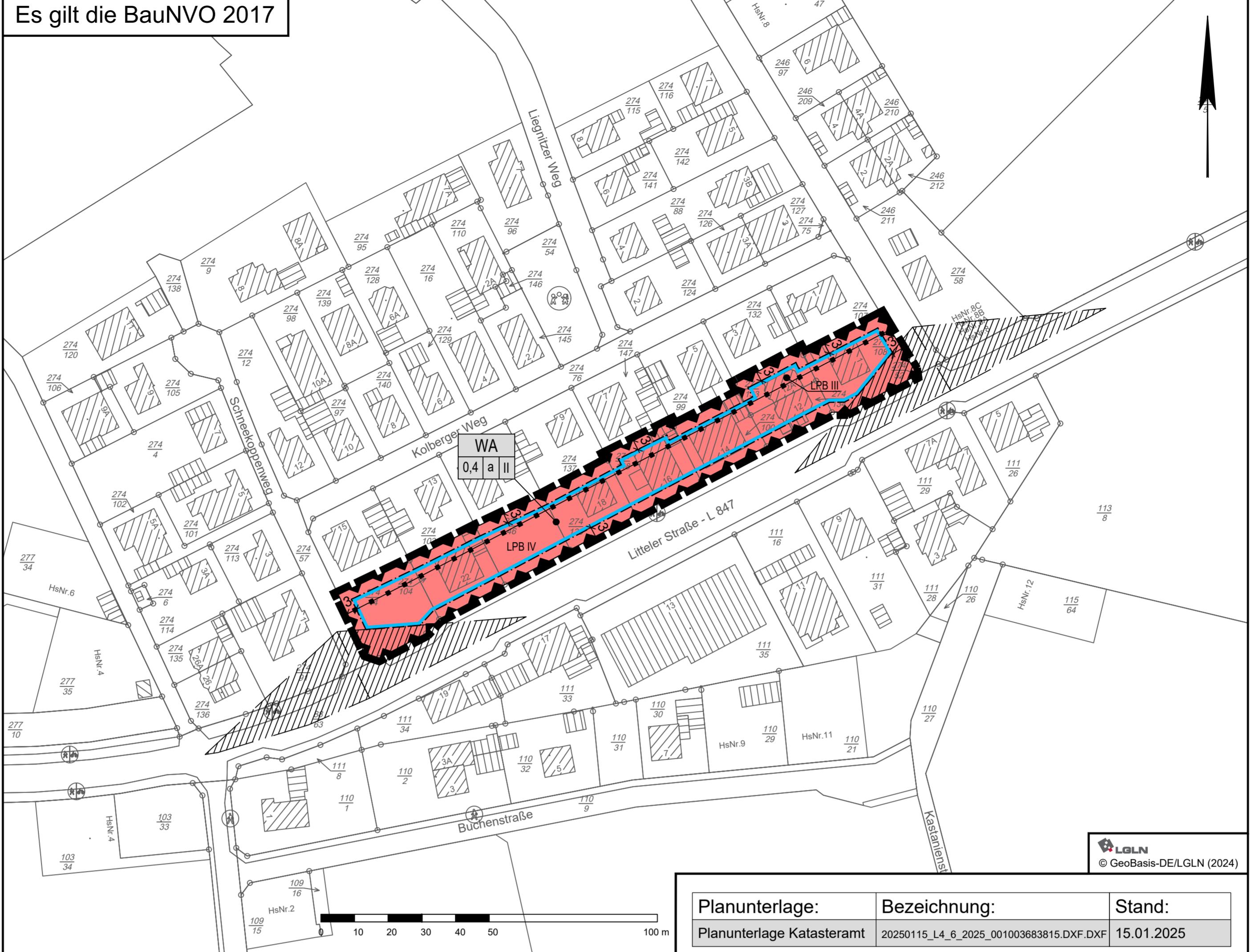
Wardenburg, den
Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Unterschrift überein.

Wardenburg, den
GEMEINDE WARDENBURG
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baullinen, 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 Lärmpiegelbereiche

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)

Baubausetzungsvorordnung (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)

Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdbarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefässerchen, Holzkohleansammlungen, Schläcken 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, Schamhorststraße 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 Baurbeiten 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 einzuhören und die Schutzzansprüche 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 vor.

Niedersächsische Bauordnung / Photovoltaik auf Dächern

Es wird auf § 32a NBau 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

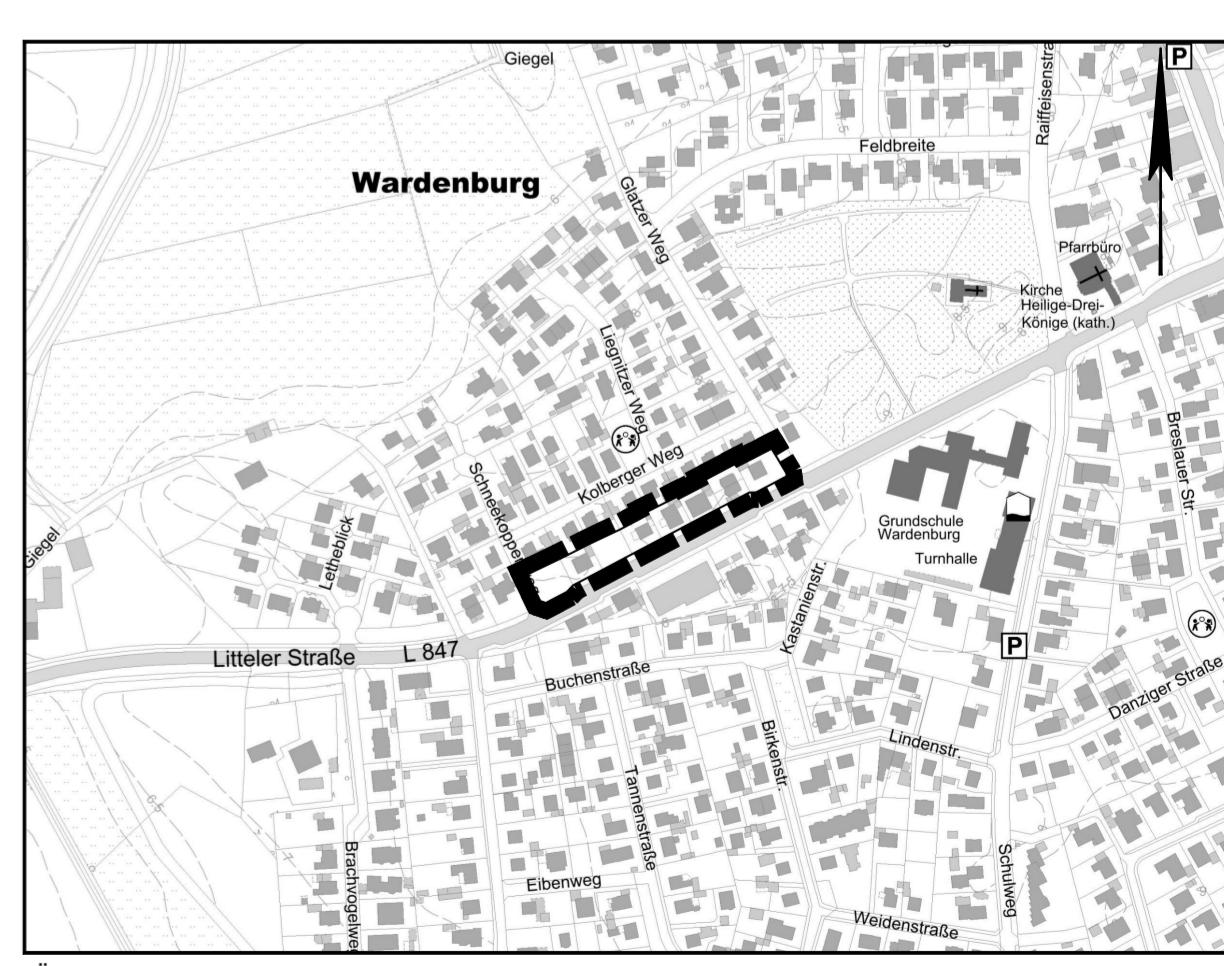
Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 A treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 A, in Kraft seit dem 10.04.1978 in dem sich überlagernden Bereich außer Kraft.

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
Telefax 0441 97174 -0

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postrfach 5335
26043 Oldenburg
E-Mail: info@nwp-old.de

Internet: www.nwp-old.de

NWP