

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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 "Hundsmühlen, südl. Diedrich-Dannemann-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

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

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

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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsbüchlich 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 1. 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 ortsbüchlich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 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 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 85 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 der Gemeinde Wardenburg wird hiermit ausfertigt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Wardenburg im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Wardenburg, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsbüchlich bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 ist damit am in Kraft getreten.

Wardenburg, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

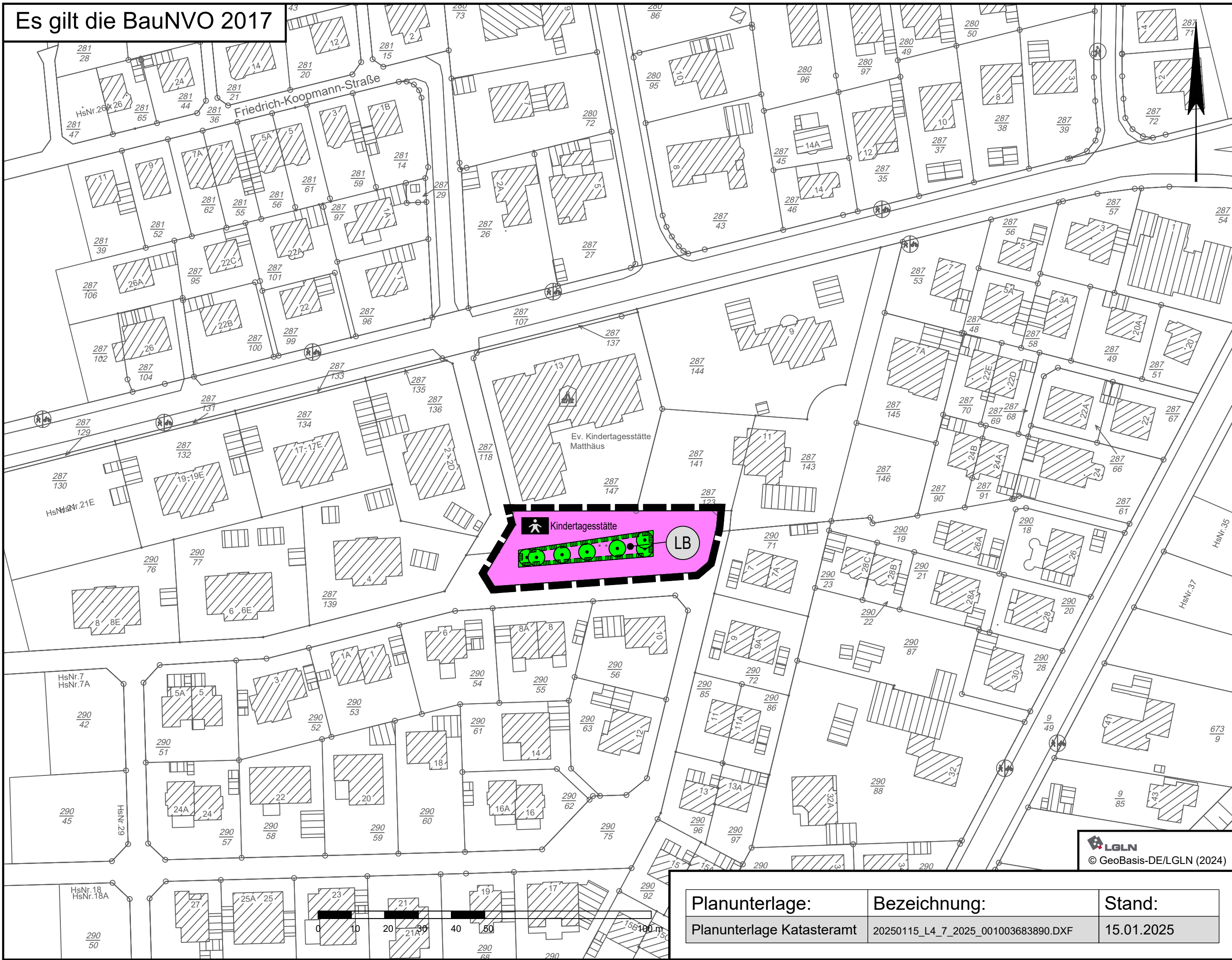
Wardenburg, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Wardenburg, den GEMEINDE WARDENBURG
Der Bürgermeister

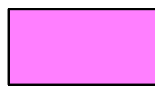
Es gilt die BauNVO 2017



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Planunterlage Katasteramt	20250115_L4_7_2025_001003683890.DXF	15.01.2025

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen



Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:

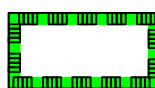


Kindertagesstätte

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



zu erhaltender Baum



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzbjekten im Sinne des Naturschutzrechts gemäß § 29 BNatSchG

Naturschutzrechtliche Festlegung:



Geschützter Landschaftsbestandteil: (Baum-)Wallhecke

Sonstige Planzeichen



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. Art der baulichen Nutzung

Auf den Flächen für Gemeinbedarf ist eine private Grünfläche zur Nutzung durch die Kindertagesstätte vorgesehen. Auf diesen Flächen ist die Errichtung von Hauptgebäuden nicht zulässig. Zudem ist eine Versiegelung dieser Flächen nur in einem geringen Maße (maximal zu 30 %) und als wassergebundene Wegedecke zulässig.

2. Grünplanerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

Die Wallhecke und die Einzelbäume werden zum Erhalt festgesetzt. Abgängige Einzelbäume sind durch Bäume der Art Stiel-Eiche (Quercus robur) mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm zu ersetzen. Sollten begleitende Gebüsche abgängig sein, sind diese durch heimische, ungiftige Gehölze zu ersetzen.

Zum Schutz des Wurzelbereiches der zu erhaltenden Bäume sind bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen unzulässig.

Hinweise

Arten- und Baumschutz

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

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine **Wallhecke**, die nach § 29 BNatSchG i.V.m. § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG geschützt ist. Der Schutz gilt dem Walkörper und dem Bewuchs insgesamt.

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.

Rechtskraft

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Hundsmühlen, südl. Diedrich-Dannemann-Straße“ treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 85 „Hundsmühlen, südl. Diedrich-Dannemann-Straße“, in Kraft seit dem 11.09.2015 in dem sich überlagernden Bereich außer Kraft.

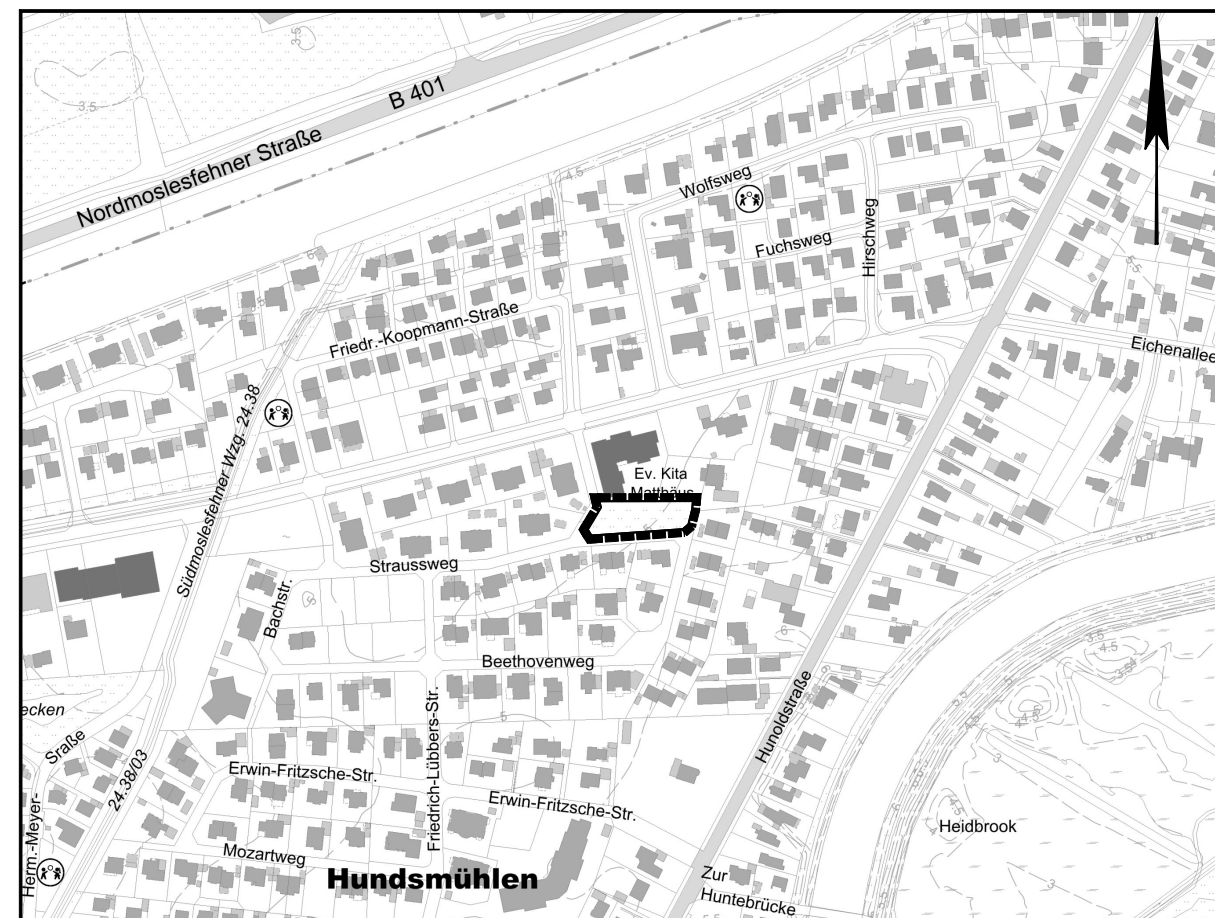
gezeichnet:	V. Schulz	V. Schulz	V. Schulz	V. Schulz	V. Schulz	K. Klostermann
Projektleiter:	L. Krönert	L. Krönert	L. Krönert	L. Krönert	L. Krönert	L. Krönert
Projektbearbeiter:	S. Schmacker	S. Schmacker	S. Schmacker	S. Schmacker	S. Schmacker	S. Schmacker
Datum:	27.01.2025	27.03.2025	04.06.2025	05.08.2025	02.09.2025	15.09.2025

Gemeinde Wardenburg

Landkreis Oldenburg

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85

"Hundsmühlen, südl. Diedrich-Dannemann-Straße"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

September 2025

ENTWURF

M. 1 : 1.000

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