Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wardenburg diesen Bebauungsplan Nr. 110 „Zum Fladder", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wardenburg, den .....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

© GeoBasis-DE/LGLN 2025

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). 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.

Westerstede, den .....
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

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 des Bebauungsplanes Nr. 110 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde 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 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 des Bebauungsplanes Nr. 110 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 den Bebauungsplan Nr. 110 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

Der Bebauungsplan Nr. 110 der Gemeinde Wardenburg wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Wardenburg zum Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Wardenburg, den .....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Wardenburg ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 110 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Wardenburg, den .....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 110 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 110 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

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 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

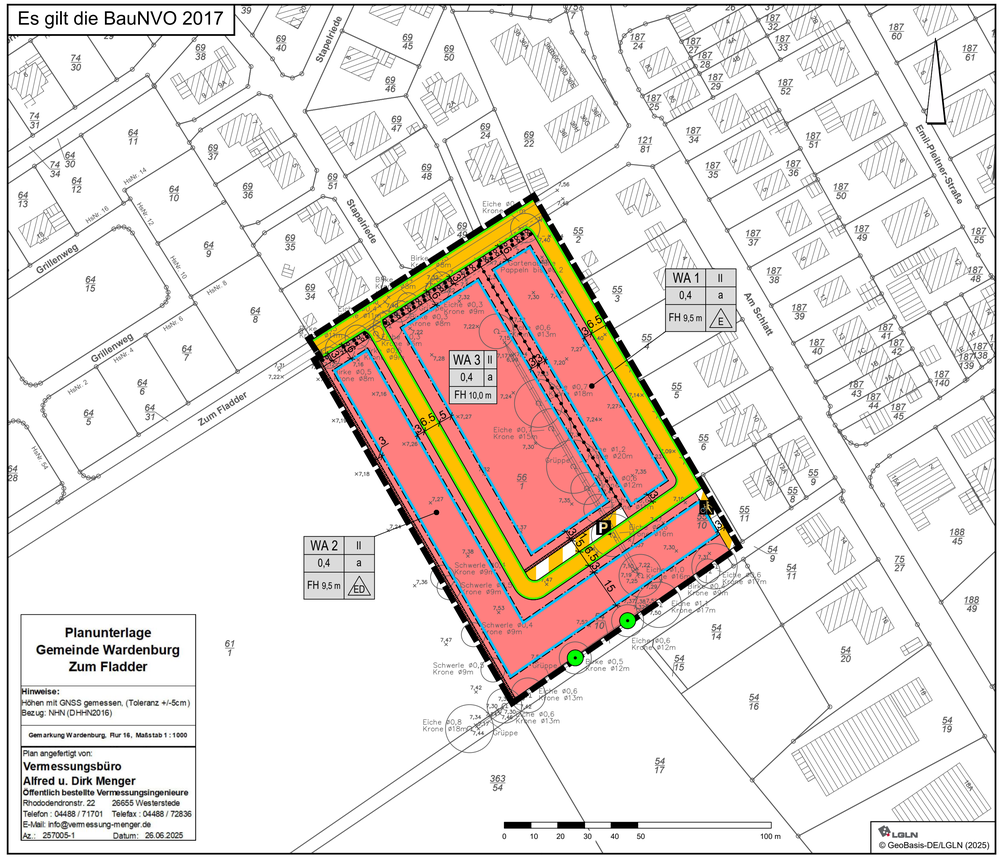
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)

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 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr.189)

Es gilt die BauNVO 2017



Planunterlage
Gemeinde Wardenburg
Zum Fladder

Hinweise:
Höhen mit GNSS gemessen, (Toleranz +/-5cm)
Bezug: NHN (DHHN2016)

Gemarkung Wardenburg, Flur 16, Maßstab 1 : 1000

Plan angefertigt von:
Vermessungsbüro
Alfred u. Dirk Menger
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Rhododendronstr. 22 26655 Westerstede
Telefon: 04488 / 71701 Telefax: 04488 / 72836
E-Mail: info@vermessung-menger.de
Az.: 257005-1 Datum: 26.06.2025

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 9,5 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß — FH= Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E — nur Einzelhäuser zulässig
H — nur Hausgruppen zulässig
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a — abweichende Bauweise
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
Zweckbestimmung: Parkplatz

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

zu erhaltender Baum
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahme/Hinweise

1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

2. Altlasten

Altlasten sind nach Aktenlage nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Oldenburg zu benachrichtigen.

3. Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

4. Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen, ist die Entfernung Gehölzen nur außerhalb der Reproduktionsphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d. h. nicht vom 1. März bis 30. September). Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung ist zeitnah vor Gehölzfällungen durch eine sachkundige Person zu überprüfen, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere an / in den Gehölzen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen und entsprechend der Abstimmung umzusetzen.

5. Gehölzschutz bei Baumaßnahmen

Bei unvermeidbaren Bauarbeiten im Kronentraufbereich von zu erhaltenden Gehölzen sind die Vorgaben der R SBB sowie der DIN 18920 zu beachten. Alle notwendigen Pflegearbeiten am Baum sind fachgerecht durchzuführen, die aktuelle ZTV-Baumpflege der FLL ist zu beachten.

6. Militärischer Übungsbetrieb

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der Standortübungsplätze Achternholt und Oldenburg. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb sowie vom Standortübungsplatz ausgehenden Emissionen wie Fluglärm, Schießlärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Durch die Lage der Gebiete am Standortübungsplatz Achternholt sowie Oldenburg können die durch die militärische Nutzung verursachten Lärm- und Abgasimmissionen zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen. Diese Immissionen sind jedoch nicht vermeidbar. Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk.

7. DIN-Normen und technische Regelwerke

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

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA)

a) Gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO sind die innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt.

b) Gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO werden die folgenden innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die in der Planzeichnung gekennzeichneten Firsthöhen nicht überschritten werden.

Oberer Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt des Gebäudes.

Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der zur Erschließung des Gebäudes dienenden Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mittig vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront. Es gilt die jeweils festgesetzte Angabe des Deckenhöhenplanes. Konkret anzuwenden ist die nächstgelegene Angabe im Deckenhöhenplan im Bereich der dort festgelegten Grundstückszufahrt für das jeweilige Grundstück.

Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine) um bis zu 1 m sind zulässig.

Die maximale Sockelhöhe beträgt 0,5 m. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschossfertigfußboden).

3. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

In den gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) S. 1 BauNVO. Die maximale Gebäudelänge beträgt:
- WA 1 = max. 15,0 m je Einzelhaus,
- WA 2 = max. 15,0 m je Einzelhaus und 20 m je Doppelhaus,
- WA 3 = max. 30,0 m.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird die Anzahl der Wohnungen wie folgt begrenzt:
  - bei Hausgruppen zwei Wohnungen je Wohngebäude,
  - bei Einzelhäusern 6 Wohnungen je Wohngebäude.

5. Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

a) Innerhalb der Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB sind zum Schutz des Wurzelbereichs der Gehölze jegliche bauliche Anlagen, Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Auffüllungen und gärtnerische Nutzungen unzulässig. In Bereichen lückiger Bestände sowie bei Abgang der bestehenden Gehölze sind Neu- bzw. Nachpflanzungen vorzunehmen.

b) Die festgesetzten Einzelbäume im Plangebiet sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Bei Abgang der bestehenden Gehölze sind Neu- bzw. Nachpflanzungen vorzunehmen.

c) Innerhalb der gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist eine Schnitthecke mit Arten der nachfolgenden Pflanzliste herzustellen.

d) In den Allgemeinen Wohngebieten sind auf den Grundstücken standortgerechte Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 bis 16 cm der nachstehenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind die Anpflanzungen der Laubbäume auf den Grundstücken zwischen der am südwestlichen Rand festgesetzten Schnitthecke und der nächstgelegenen Baugrenze vorzunehmen.

Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende artengleiche Nachpflanzungen vorzunehmen.

Es sind jeweils folgende Anzahl Bäume zu pflanzen:

- 1 Baum je Einzelhaus,
- 2 Bäume je Doppelhaus,
- 3 Bäume je Hausgruppe/Einzelhaus.

Gehölzliste Laubbäume mit Obstbaumsorten und klimaangepassten Baumarten

Baumhasel	*Corylus colurna*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Grauweide	*Salix cinerea*
Korbweide	*Salix viminalis*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Mehlbeere	*Sorbus aria*
Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Gewöhnliche Felsenbirne	*Amelanchier ovalis*
Schwarz-Erle	*Alnus glutinosa*
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*
Weißdorn	*Crataegus spec.*
Winter-Linde	*Tilia cordata*

Apfel, z. B. Grahams Jubiläumsapfel, Jakob Lebel, Krügers Dickstiel, Purpurroter Cousinot
Birne, z. B. Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Holländische Zuckerbirne
Süßkirsche z. B. Lucienkirsche, Sauerkirsche z. B. Schattenmorelle

Gehölzliste Schnitthecke

Gewöhnlicher Liguster	*Ligustrum vulgare*
Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Hundsrose	*Rosa canina*
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*
Weißdorn	*Crataegus spec.*

6. Maßnahmen zur Ableitung von Niederschlagswasser

Zur Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers sind auf den jeweiligen Baugrundstücken unterirdische Rigolenanlagen herzustellen (gemäß § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB).

gezeichnet:	A. Kampen	V. Schulz	M. Hackfeld	A. Kampen		
Projektleiter:	L. Krönert	L. Krönert	L. Krönert	L. Krönert		
Projektbearbeiter:	R. Abel	R. Abel	R. Abel	R. Abel		
Datum:	16.10.2025	17.02.2026	17.02.2026	10.03.2026		

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 110 „Zum Fladder" der Gemeinde Wardenburg.

2. Dachform

Es sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von mind. 25 Grad und Pultdächer mit einer Dachneigung von mind. 15 Grad zulässig. Dies gilt nicht für begrünte Dächer (Grasdächer) sowie für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie von Garagen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO.

Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen sind als begrünte Dächer (Grasdächer) auszuführen.

3. Dachmaterial

Als Material für die Dacheindeckung sind nur rote (in Anlehnung an die RAL-Farbwerte 2001, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016), braunrote (in Anlehnung an die RAL-Farbwerte 8004, 8012) oder anthrazitfarbene (in Anlehnung an die RAL-Farbwerte 7009-7016, 7021, 7022, 7024, 9004, 9007, 9011, 9017), nicht reflektierende Tondachpfannen oder Betondachsteine zulässig.

Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen bleiben davon unberührt.

4. Fassadenmaterial

Für Außenfassaden aller Haupt- und Nebengebäude sowie Nebenanlagen und Garagen sind folgende Materialien zulässig: Verblendmauerwerk in rotem bis rotbraunem Farbton, helle Putzfassaden und Holzfassaden.

Rote bis rotbraune Farbtöne sind in Anlehnung an die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000 – 3003, 3009, 3011, 3013 und 3016 auszuwählen.

Helle Farbtöne sind in Anlehnung an die RAL-Farbwerte 1000, 1001, 1002 (beige), 1013-1015, 9001-9003, 9010, 9016, 9018 (weiß) oder (RAL 7035, 7038, 7044 (hellgrau) auszuwählen.

5. Nicht überbaubare Grundstücksbereiche

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO sind die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststofflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Beeteinfassungen und Terrassennutzung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Wegebeziehungen und die Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

6. Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften

Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Die Höhe der Geldbuße obliegt der Ermessensentscheidung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde und bestimmt sich nach den Vorgaben der §§ 35 ff. OWiG.

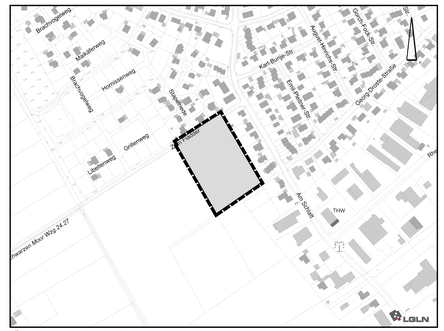
Gemeinde Wardenburg

Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 110

"Zum Fladder"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3
der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

März 2026 | geänderter Entwurf | M. 1 : 1.000

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