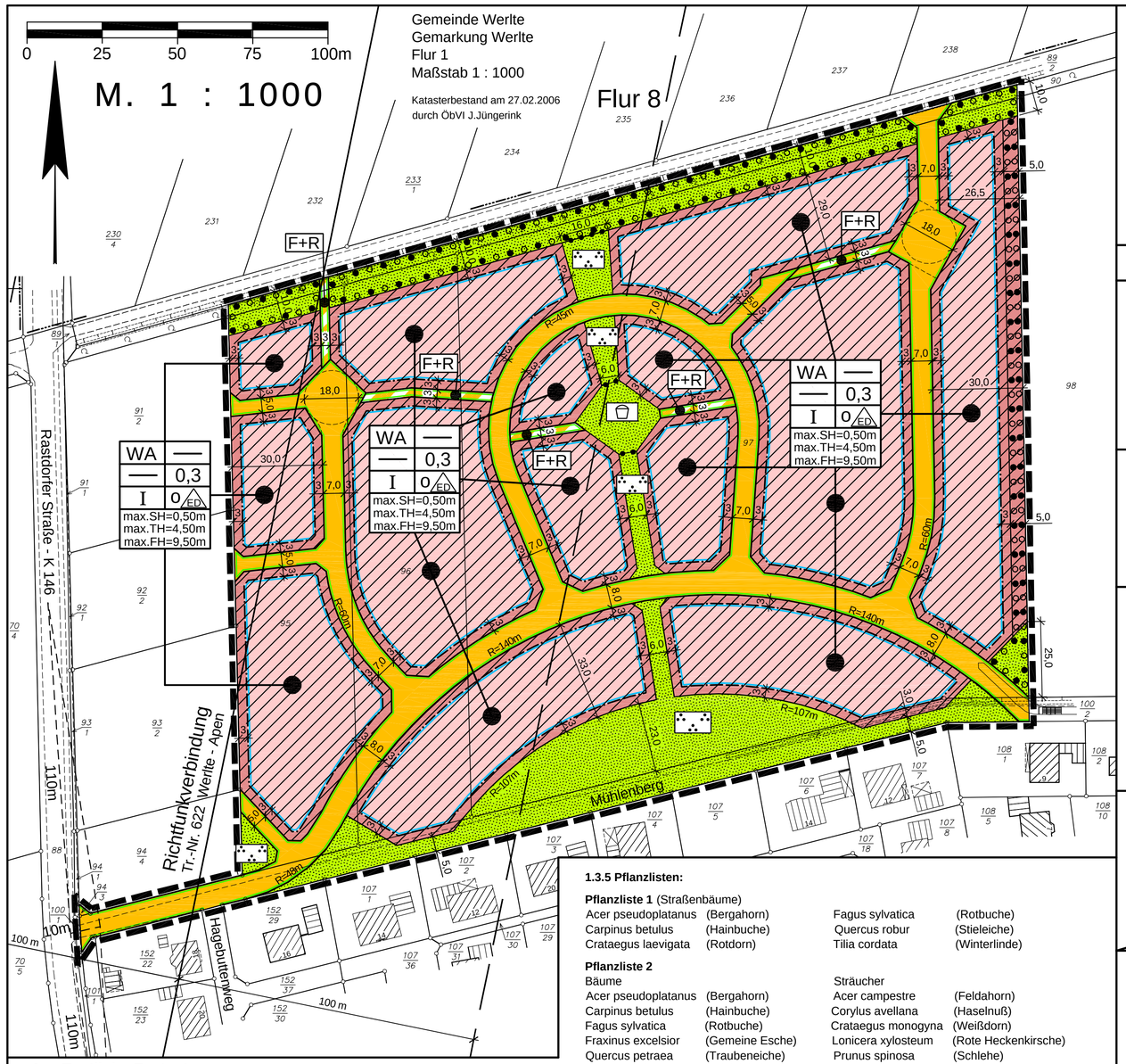


1. Textliche Festsetzungen: (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Wohneinheiten:
Pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

1.2 Höhe baulicher Anlagen:
Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnachse der Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.
Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 4,50 m über dem Bezugspunkt.
Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut parallel zum First zu verstehen.

Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,50 m über dem Bezugspunkt.

Bei Pultdächern ist die festgesetzte Traufhöhe nur an einer Gebäudeseite einzuhalten. Als maximale Gebäudehöhe ist für Gebäude mit Pultdächern die höchstzulässige Firsthöhe zu berücksichtigen.

1.3 Grünordnerische Festsetzungen:

1.3.1 Gehölzanpflanzungen:
Die Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind mit Arten der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Es sind mindestens vier Arten zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % betragen muss. Die Mindestpflanzenzahl wird auf eine Pflanze pro 1,5 qm festgesetzt.
Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.
Die Herstellung von naturnah gestalteten Anlagen zur Regenwasserversickerung und -verdunstung ist auf den Flächen zulässig.

1.3.2 Straßenbäume:
Innerhalb der Straßenverkehrsflächen ist je 100 qm Straßenverkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Das unversiegelte Pflanzbeet pro Baum darf 10 qm nicht unterschreiten. Es sind Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden.

1.3.3 Bestehender Gehölzstreifen:
Der vorhandene Gehölzstreifen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze auf dem Flurstück 90 ist in seinem Bestand zu erhalten. Der Unterwuchs ist extensiv zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

1.3.4 Öffentliche Grünfläche "Parkanlage":
In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind 20 % der Fläche zu bepflanzen. Je 1,5 qm Pflanzfläche ist ein Gehölz zu setzen. Bei der Anpflanzung sind die in der Pflanzliste 2 angegebenen Arten zu verwenden. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.
Die Herstellung von naturnah gestalteten Anlagen zur Regenwasserversickerung und -verdunstung ist auf den Flächen zulässig.

1.3.5 Pflanzlisten:

Pflanzliste 1 (Straßenbäume)

Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Quercus robur	(Stieleiche)
Crataegus laevigata	(Rotdorn)	Tilia cordata	(Winterlinde)

Pflanzliste 2

Bäume		Sträucher	
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Corylus avellana	(Haselnuß)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)	Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)	Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Quercus petraea	(Traubeneiche)	Prunus spinosa	(Schlehe)
Quercus robur	(Stieleiche)	Rosa canina	(Hundsrose)
		Sorbus aucuparia	(Eberesche)

1.3.6 Oberflächenwasser:
Das anfallende Oberflächenwasser der privaten Baugrundstücke ist möglichst auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist die Anlegung von flachen naturnah gestalteten Versickerungs- und Verdunstungsanlagen zulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften: (gemäß § 56 NBauO)

2.1 Dachform- und neigung:
Die Hauptdächer sind als Sattel-, Walm-, Pult-, Mansard- oder Krüppelwalmdach auszubilden. Bei den Hauptdächern ist eine Dachneigung von mindestens 30° einzuhalten. Bei Mansarddächern ist oberhalb der Mansardlinie (Oberdach) auch eine geringere Dachneigung zulässig.

2.2 Garagen:
Für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.

3. Hinweise:

3.1 Bodenfunde:
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).
Bodenfunde und Fundstellen sind 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 (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3.2 Richtfunkstrecke:
Richtfunkverbindung Tr.- Nr. 622 Werlte - Apen (mit Schutzstreifen) der Deutschen Telekom AG für den Fernmeldeverkehr.

3.3 Sichtdreiecke:
Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Bäume, Lichtsignale und ähnliches können zugelassen werden).

4. Nachrichtliche Übernahme:

4.1 Wasserschutzgebiet:
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Werlte. Die in der Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Werlte vom 15. August 1974 aufgeführten Verbote bzw. Handlungen sind zu beachten.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), hat der Rat der Gemeinde Werlte diesen Bebauungsplan Nr. 88 " Rastdorfer Straße ", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Werlte, den 21.12.2006

gez. Lübs (S) gez. i.A. Cloppenburg
Ratsvorsitzender Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Werlte hat in seiner Sitzung am 16.03.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 " Rastdorfer Straße " beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 12.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werlte, den 21.12.2006

(S) gez. i.A. Cloppenburg
Gemeindedirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH

Wehmer Straße 3 , 49757 Werlte , Tel.: (05951) 95 10 12

Werlte, den 14.12.2006

gez. i.V. Müller

Der Rat der Gemeinde Werlte hat in seiner Sitzung am 29.06.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.10.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 20.10.2006 bis 21.11.2006 (einschl.) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Werlte, den 21.12.2006

(S) gez. i.A. Cloppenburg
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Werlte 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.

Werlte, den .....

.....
Gemeinddirektor

Der Rat der Gemeinde Werlte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.12.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Werlte, den 21.12.2006

(S) gez. i.A. Cloppenburg
Gemeindedirektor

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 BauGB am 29.12.2006 bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Werlte diesen Bebauungsplan Nr. 88 " Rastdorfer Straße " beschlossen hat.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Werlte, den 29.01.2007

(S) gez. i.A. Cloppenburg
Gemeindedirektor

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Werlte, den .....

.....
Gemeindedirektor

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.02.2006). 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.

Werlte, den 21.12.2006 Geschäftszeichen: 06 - 7001

Dipl.- Ing. Jörg Jüngerink, Öffentl. best. Verm,-Ing.

gez. Jüngerink (S)

Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Gemarkung: Werlte Flur: 1 Maßstab: 1 : 1000

Erlaubnisvermerk:
Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (Paragraph 5 und Paragraph 9 NVermG vom 12.12.2002 - Nieders.GVBl. 1/2003).
Dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

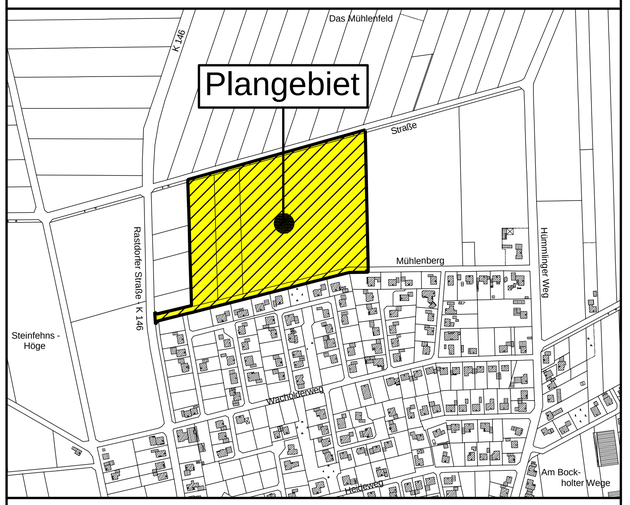
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

	WA	Allgemeines Wohngebiet
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
0,3	GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß
I	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
SH=0,50m	SH	Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
TH=4,50m	TH	Traufhöhe als Höchstmaß
FH=9,50m	FH	Firsthöhe als Höchstmaß
o		Offene Bauweise
	ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
		Baugrenze
		Straßenverkehrsfläche
		Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Hier: F+R = Fuß- und Radweg
		Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: = Parkanlage = Spielplatz
		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
maximale Sockelhöhe maximale Traufhöhe maximale Firsthöhe	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Werlte
Marktstraße 1
49757 Werlte

Bebauungsplan Nr. 88
" Rastdorfer Straße "

Mit örtlichen Bauvorschriften

BP88_End.DWG