

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 1 und 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Wildeshausen diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Stadtfläche“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Wildeshausen, den 14.10.2019  
L. S. **gez. Jens Kuraschinski**  
Der Bürgermeister  
Jens Kuraschinski

# Verfahrensvermerke

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2018 **LGLN**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
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 11.10.2019). 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 11.10.2019  
gez. Erhard Wilken, ObVI  
(öffentl. bestellter Vermessungsgenieuer)

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.  
Oldenburg, den 01.10.2019  
gez. Th. Aufleger  
(Unterschrift)

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wildeshausen hat in seiner Sitzung am 14.06.2018 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Wildeshausen, den 14.10.2019  
L. S. **gez. Jens Kuraschinski**  
Der Bürgermeister  
Jens Kuraschinski

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wildeshausen hat in seiner Sitzung am 21.02.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 09.03.2019 bis 09.04.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Wildeshausen, den 14.10.2019  
L. S. **gez. Jens Kuraschinski**  
Der Bürgermeister  
Jens Kuraschinski

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Wildeshausen hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.09.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wildeshausen, den 14.10.2019  
L. S. **gez. Jens Kuraschinski**  
Der Bürgermeister  
Jens Kuraschinski

**Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss der Stadt Wildeshausen ist gemäß § 10 (3) BauGB am 18.10.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 ist damit am 18.10.2019 in Kraft getreten.

Wildeshausen, den 21.10.2019  
L. S. **gez. Jens Kuraschinski**  
Der Bürgermeister  
Jens Kuraschinski

**Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wildeshausen, den .....  
Stadt Wildeshausen  
Der Bürgermeister  
Im Auftrage

**Beglaubigungsvermerk**  
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.  
Wildeshausen, den .....  
Stadt Wildeshausen  
Der Bürgermeister  
Im Auftrage

# Textliche Festsetzungen

**§ 1 Art der baulichen Nutzung**  
In allen Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme der in § 13 a BauNVO benannten Nutzungen,  
- Gartenbaubetriebe,  
- Tankstellen.  
Innerhalb des Mischgebietes MI sind gemäß § 1 Abs. 5 und § 6 BauNVO nicht zulässig:  
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme des Betriebsstyps „Bäcker“ (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),  
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),  
- Vergnügungsläden (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO).  
Innerhalb des Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung **„Sport und Wellness“** sind zulässig:  
- Sporthallen mit Umkleieräumen  
- Gastronomie sowie Bade-, Wellness- und Fitnessseinrichtungen mit einer maximalen Geschossfläche von 1500 m<sup>2</sup>  
- Stellplätze  
- die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen

**§ 2 Höhenfestsetzung**  
Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird bestimmt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe (Fristhöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) baulicher Anlagen gemäß Einschrieb im Planteil des Bebauungsplanes, jeweils gemessen zwischen der Unteren Bezugsebene und der Gebäudeoberkante, nicht überschritten werden darf. Untere Bezugsebene sind die in den Verkehrsmitteln eingezeichneten Höhenpunkte. Die zulässige Höhe ist im rechten Winkel von der Mitte des Gebäudes zur Verkehrsfläche zu messen. Es ist jeweils die Verkehrsfläche maßgeblich, von der die Haupterschließung des Baugrundstückes erfolgt. Dabei ist die zulässige Höhe des nächstgelegenen definierten Höhenpunktes maßgeblich, wenn nur ein Höhenpunkt vorhanden ist (z.B. am Ende einer Stichstraße). Liegt das Baugrundstück zwischen zwei Höhenpunkten ist die zulässige Höhe der zwei nächstgelegenen, in der Verkehrsfläche definierten Höhenpunkten, zu interpolieren.  
Gemäß § 9 (2) BauGB darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in den Allgemeinen Wohngebieten - gemessen in der Mitte des Gebäudes - nicht mehr als 0,30 m über dem in Absatz 1 dieser Festsetzung definierten unteren Höhenbezugspunkt liegen.

**§ 3 Bauweise**  
Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Grundsätzlich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Abweichend sind nur Gebäudeformen (maßgeblich Außenwand) bis 20 m (bei Doppelhäusern 10 m je Doppelhaushälfte) zulässig.  
Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO wird für die Mischgebiete (MI) und sonstigen Sondergebiete (SO) eine abweichende Bauweise festgesetzt. Grundsätzlich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Abweichend sind Gebäudeformen von mehr als 50 Metern zulässig.

**§ 4 Maß der baulichen Nutzung/Anzahl der Wohneinheiten**  
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 600 cm Baugrundstück eine Wohneinheit zulässig.  
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 1500 cm Baugrundstück eine Wohneinheit zulässig.  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind in allen Allgemeinen Wohngebieten oberhalb des 2 Vollgeschosses Staffelhörschüsse und/oder Räume für den dauernden Aufenthalt von Menschen unzulässig.

# Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

**§ 5 Grundstückszufahrten**  
Zur Erschließung der Baugrundstücke ist die Anlegung von Grundstückszufahrten mit einer Breite von insgesamt 5,0 m je Baugrundstück zulässig. Bei Wohngebäuden mit zwei und mehr Wohneinheiten sind ausnahmsweise Grundstückszufahrten mit einer maximalen Breite von insgesamt 7,0 m je Baugrundstück zulässig.

**§ 6 Randliche Eingrünung**  
Auf der privaten Grünfläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB eine randliche Anpflanzung anzulegen. Es sind Strauchgruppen in lockerer Anordnung aus standortgerechten und heimischen Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzqualität: Bäume: Hochstamm mit SU 12 – 14 cm, 3xv., mB, Sträucher 150 – 200 cm, Pflanzabstand 2 x 2 m. Geeignete Arten sind (Liste 1):

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchs
Birke	Betula pendula, B. pubescens	Baum
Eberesche	Sorbus aucuparia	Baum
Feldahorn	Acer campestre	Großstrauch
Hainbuche	Carpinus betulus	Baum
Hasele	Corylus avellana	Strauch
Hackenskrähe	Lonicera xylosteum	Strauch
Roter Hainthorn	Camus sanguinea	Strauch
Rose	Rosa canina	Strauch
Wildspindel	Malus silvestris	Baum

**§ 7 Begründung von Stellplatzanlagen**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist pro vollständige vier Stellplätze je Baugrundstück ein Baum mit einem Stammumfang von 12-14 cm, 3xv., mB, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten sind (Liste 2):

Botanischer Name	Deutscher Name
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"	Rötdorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus intermedia "Brouwers"	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

**§ 8 Erhalt von Gehölzen**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind fähig umschriebene Gehölzbestände oder Einzelbäume zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist eine Nachpflanzung vorzunehmen. Geeignete Gehölze s. Liste 1.

Im Umkreis von 5 m vom Stamm der als zu erhalten festgesetzten Bäume sind Erdarbeiten und Versiegelungen nicht zulässig.

**§ 9 Versickerung von Oberflächenwasser**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist zum Schutz des Wasserhaushaltes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücksflächen – zum Schutz des Grundwassers - schadlos zu versickern. Zulässig ist lediglich eine Versickerung über ein Mulden-Rigolen-System oder über die belietete Bodenzone, d.h. Flächen- oder Muldenversickerung.

# Örtliche Bauvorschriften

**§ 1 Geltungsbereich**  
Die örtlichen Bauvorschriften werden für die im Bebauungsplan Nr. 64, 3. Änderung „Stadtfläche“ festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete getroffen.

**§ 2 Dachformen**  
In allen Allgemeinen Wohngebieten sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer zulässig. Putzdächer sind ausschließlich im WA 1 zulässig.

**§ 3 Dacheindeckung - Materialien**  
In allen Allgemeinen Wohngebieten sind glasierte Dacheindeckungen unzulässig. Edelengobernte Dacheindeckungen sind zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind als Material für die Dacheindeckung nur Ziegel/ Dachsteine zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind als Material für die Dacheindeckung nur Tonziegel und -schindeln in dem Farbspektrum grau – braun – anthrazit zulässig. Dieses betrifft im WA 2 auch Nebenanlagen im Sinne des §§ 12 und 14, soweit diese als Hochbauten ausgeführt werden.

**§ 4 Dachneigung**  
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind die Dächer der Hauptgebäude und Nebengebäude, incl. Garagen und Carports, mit Dachneigungen zwischen 15 bis 42 Grad zu errichten.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind die Dächer der Hauptgebäude und Nebengebäude, incl. Garagen und Carports, mit Dachneigungen zwischen 20 bis 42 Grad zu errichten.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind auf 15 % der Grundfläche abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

**§ 5 Fassaden**  
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 ist bei der Gestaltung der Außenwände der Hauptgebäude, Nebengebäude, einschließlich Garagen und Carports unglasiertes Verbländemauerwerk zu verwenden. Ein Holzanteil von 60% oder bis 30 % heller Putz oder Fassadenplatten sind zulässig.  
Untergroendete Bauteile und Wintergärten dürfen auch mit anderen Baumaterialien errichtet werden.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 ist bei der Gestaltung der Außenwände der Hauptgebäude, Nebengebäude, einschließlich Garagen und Carports unglasiertes Verbländemauerwerk (mindestens 40 % der Außenwand) zu verwenden. Bis zu 60 % der Außenwände können in Holz oder Aluminium ausgeführt werden. Es sind vier Farben im Spektrum grau – braun – anthrazit – terrakotta entsprechend der nachfolgenden Farbskala zulässig.

Farben:

NCS			
S 3010-G90Y	S 2010-Y30R	S 2010-Y30R	S 4010-G30Y
S 6010-G90Y	S 2020-Y10R	S 3010-Y30R	S 5010-G30Y
S 5010-G90Y	S 2020-Y10R	S 4010-Y30R	S 6005-G90Y
S 4020-G90Y	S 2020-Y10R	S 5010-Y30R	S 4010-G50Y
S 2020-G90Y	S 3020-Y10R	S 6010-Y30R	S 2010-G70Y
S 1510-Y	S 4030-Y10R	S 5030-Y30R	S 4010-G70Y
S 3010-Y	S 2005-Y20R	S 2005-Y60R	S 5010-G70Y
S 2005-Y20R	S 3005-Y20R	S 3005-Y60R	S 3005-G80Y
S 4020-Y	S 5005-Y20R	S 4005-G80Y	S 4005-G80Y
S 6020-Y	S 6005-Y20R	S 3005-Y60R	S 5005-G80Y
S 5030-Y	S 7005-Y20R	S 5005-Y60R	S 7005-G80Y
S 2010-Y10R	S 1510-Y20R	S 2010-Y60R	S 4500-N
S 3010-Y10R	S 1510-Y20R	S 3010-Y60R	S 5000-N
S 4010-Y10R	S 3010-Y20R	S 4010-Y60R	S 5000-N
S 5010-Y10R	S 3020-Y20R	S 5010-Y60R	S 6500-N
S 6010-Y10R	S 4010-Y20R	S 4010-Y60R	S 2502-Y
S 7010-Y10R	S 5020-Y20R	S 6005-Y60R	S 3502-Y
S 1510-Y10R	S 3030-Y20R	S 5005-G20Y	S 4502-Y
	S 1505-Y20R	S 5005-G20Y	S 5502-Y
	S 2005-Y30R	S 6005-G20Y	S 6502-Y

RAL			
RAL 1001	RAL 7008	RAL 7024	RAL 7043
RAL 1019	RAL 7010	RAL 7030	RAL 7045
RAL 6008	RAL 7012	RAL 7034	RAL 7046
RAL 8014	RAL 7013	RAL 7036	RAL 8008
RAL 7002	RAL 7015	RAL 7037	RAL 8014
RAL 7003	RAL 7016	RAL 7038	RAL 8019
RAL 7004	RAL 7022	RAL 7039	RAL 8025
RAL 7005	RAL 7023	RAL 7042	RAL 8028

**§ 6 Grundstückseinfriedungen**  
Als Grundstückseinfriedung sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 entlang der Verkehrsflächen zulässig:

- lebende Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,6 m
- dauerhaft begrünter und grundstücksinnseitig gelegener Gitterstabszaun oder Mauer bis zu einer Höhe von 1,80 m.
- gemauerter Sockel, Stützmauer, Einzelpfeiler in Kombination mit blockdurchlässigem Zaun.

Ein Verzicht auf eine Grundstückseinfriedung ist zulässig.  
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen, die an eine Verkehrsfläche angrenzen, unzulässig.

**§ 7 Anzahl der Stellplätze**  
Gemäß § 84 (1) Nr. 2 NBauO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 mindestens 2 Einstellplätze je Wohneinheit zu errichten. Die Mindestanzahl der Einstellplätze ist als Garagen zu erstellen.

**§ 8 Ordnungswidrigkeiten**  
Gemäß § 80 (3) und (5) NBauO können Zuwiderhandlungen gegen die vorgenannten Örtlichen Bauvorschriften mit einer Geldbuße von bis zu 50.000,00 € geahndet werden.

# Hinweise

1. Im Plangebiet muss mit archäologischen Fundstellen gerechnet werden, wobei es sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche daraus resultierende Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG).

Im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten ist, z. B. durch ein entsprechendes Raster von Suchschritten, durch entsprechende Fachkräfte (Archäologen) auf dem Areal zu klären, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist. Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodendenkmale (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Stenkonzentrationen, 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, Offener 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. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlagierungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

3. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdzernat direkt.

4. Die Lage der Versorgungsleitungen ist in den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

5. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64 und seiner 2. Änderung treten im Überschneidungsbereich mit dieser 3. Änderung mit der Bekanntmachung dieses Planes gemäß § 10 BauGB außer Kraft.

6. Die Maßgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten. Die Gehörfazungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung ist unmittelbar vor der Gehölzfällung und dem Gebäudeschleiss durch eine fachkundige Person (z.B. Biologen) zu prüfen, ob eine Nutzung durch Fledermäuse (Winterquartier, Wochenstube) oder Vögel gegeben ist. Sollte dies der Fall sein, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Quartiersnutzung beendet bzw. die Brut- und Aufzucht abgeschlossen ist. Werden bei der Kartierung/Begehung Höhlen oder andere dauerhaft genutzte Lebensstätten festgestellt, ist entsprechend vor einer Fällung bzw. Gebäudeschleiss ein geeigneter Ausgleich (Vogelnistkästen, Fledermauskästen) zu schaffen, damit die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bestehen bleibt.

7. Bei sämtlichen unvermeidbaren Bauarbeiten im Kronenraumbereich sind die RAS-LP 4 sowie die DIN 18920 zu beachten. Demnach ist ein möglichst großer Wurzelbereich um den Baum mit einem 2,00 m hohen, ortsfesten Zaun zu umgeben. Ist dies in Ausnahmefällen nicht möglich, ist der Stamm mit einer gegen den Stamm abgepolierten 2,00 m hohen Bohlenumrandung zu versehen.

8. Die DIN Vorschriften können bei der Stadt Wildeshausen während der Dienststunden eingesehen werden.

9. **Im Plangebiet befinden sich sowohl Strom- als auch Gasleitungen der EWE Netz GmbH. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ist daher unbedingt die Netzauskunft der EWE Netz GmbH unter <https://www.ewe-netz.de/geschaefts-kundenservice/leitungspläne-abfragen>.**

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

**1. Art der baulichen Nutzung**

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet
- SO** Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Sport und Wellness

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,6 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH≤10m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- o Offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a Abweichende Bauweise
- Baugrenze

**6. Verkehrsflächen**

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- VI Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich / Privatstraße
- Straßenbegrenzungslinie

**9. Grünflächen**

- Private Grünfläche

**13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder 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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

**15. Sonstige Planzeichen**

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Höhenbezugspunkt (Höhenangabe über Normalhöhennull, Höhenbezugssystem: DE\_DHHN2016\_NH)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

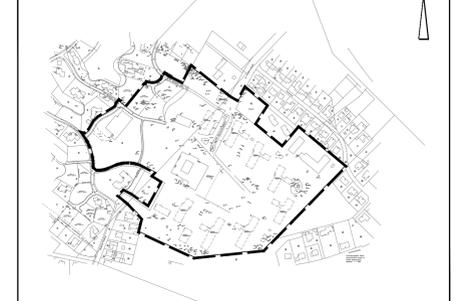
# Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2016 (Nds. GVBl. S. 113)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. September 2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253)
- Baumutzungsverordnung (BauMVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

# Stadt Wildeshausen Landkreis Oldenburg

# 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 64 "Stadtfläche"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 1 und 3 der Niedersächsischen Bauordnung im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtspl. M. 1 : 5.000  
September 2019  
M. 1 : 1.000