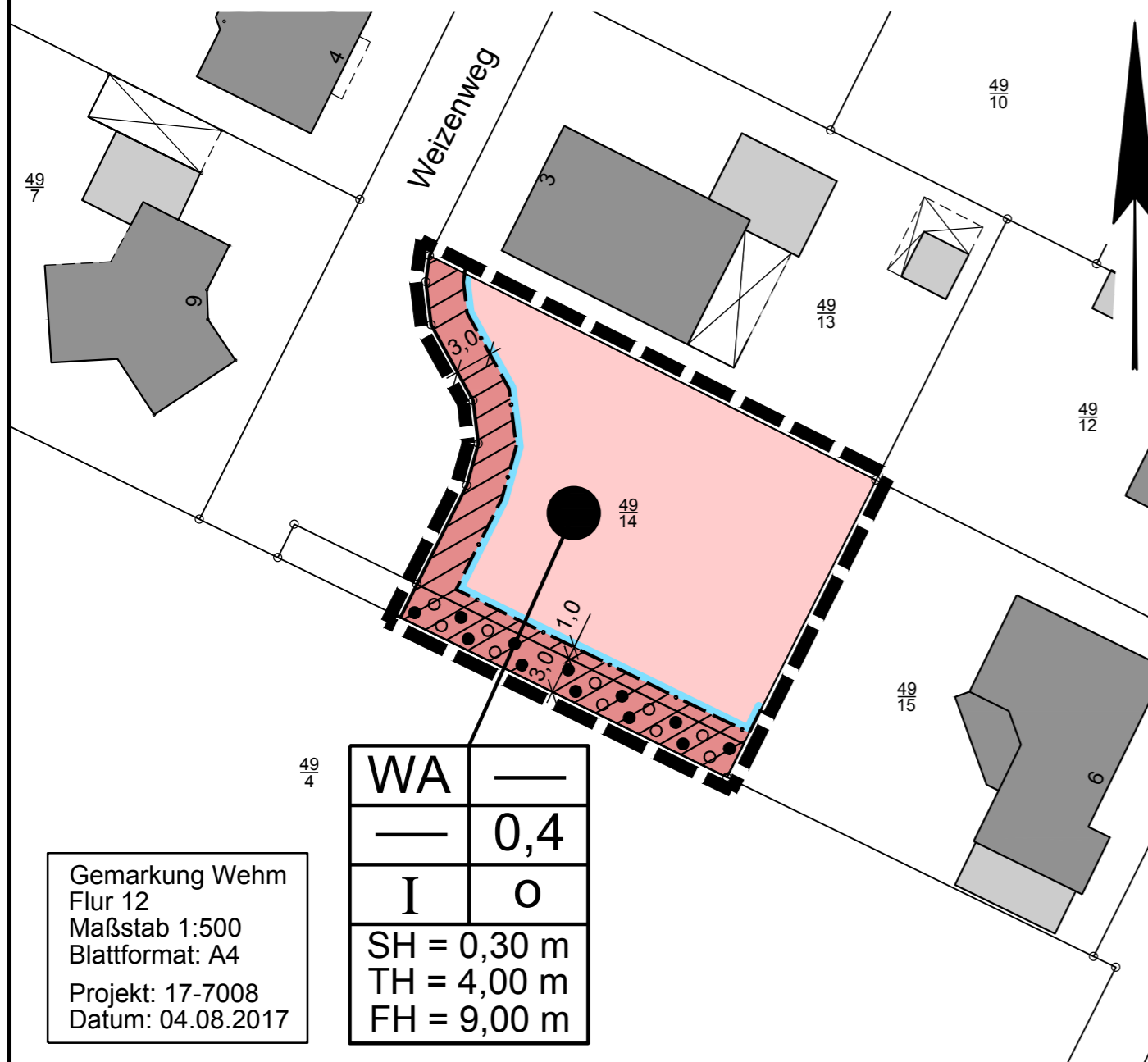


M. 1 : 500



WA	—
—	0,4
I	0
SH = 0,30 m	
TH = 4,00 m	
FH = 9,00 m	

Gemarkung Wehm
Flur 12
Maßstab 1:500
Blattformat: A4
Projekt: 17-7008
Datum: 04.08.2017

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Stadt Werlte diesen Bebauungsplan Nr. 60 "Wehm - Schnelthörn II", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Werlte, den 18.04.2018

gez. Thele L.S. gez. i.A. Cloppenburg
Bürgermeister Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Werlte hat in seiner Sitzung am 16.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Wehm - Schnelthörn II", 1. Änderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 17.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werlte, den 18.04.2018

L.S. gez. i.A. Cloppenburg
Stadtdirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH

Raddeweg 8, 49757 Werlte, Tel.: 05951 - 95 10 12

Werlte, den 15.03.2018

gez. Müller

Der Rat der Stadt Werlte hat in seiner Sitzung am 16.02.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltschadenprüfung abgesehen wird. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27.10.2017 bis 27.11.2017 (einschl.) gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Werlte, den 18.04.2018

L.S. gez. i.A. Cloppenburg
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Werlte hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung 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

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Werlte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.03.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Werlte, den 18.04.2018

L.S. gez. i.A. Cloppenburg
Stadtdirektor

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 BauGB am 31.05.2018 bekannt gemacht worden, dass die Stadt Werlte diesen Bebauungsplan Nr. 60 "Wehm - Schnelthörn II", 1. Änderung beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 60, 1. Änderung in Kraft.

Werlte, den 13.06.2018

L.S. gez. i.A. Cloppenburg
Stadtdirektor

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

Werlte, den

Stadtdirektor

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 04.08.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Ein örtlicher Feldvergleich hat nicht stattgefunden. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Werlte, den 15.03.2018

Geschäftszeichen: 17 - 7008

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

gez. Jüngerink L.S.

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Gemarkung: Wehm Flur: 12 Maßstab: 1 : 500

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 1990

	WA	Allgemeines Wohngebiet
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
0,4	GRZ	Grundflächenzahl
I	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
SH = 0,30 m	SH	Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
TH = 4,00 m	TH	Traufhöhe als Höchstmaß
FH = 9,00 m	FH	Firsthöhe als Höchstmaß
O		Offene Bauweise
		Baugrenze
		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Sockelhöhe (SH) Traufhöhe (TH) Firsthöhe (FH)	

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1.1 Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

1.2 Zahl der Wohnungen

Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt im allgemeinen Wohngebiet (WA) maximal 4,0 m über dem Bezugspunkt. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäudeteile bzw. Gebäuderücksprünge ausgenommen.

Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) im WA beträgt 9,0 m über dem Bezugspunkt. Untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

1.4 Grünordnerische Festsetzung (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

1.4.1 Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Die Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind mit den in der Pflanzliste angegebenen Arten zu bepflanzen. Es sind insgesamt mindestens vier Arten zu verwenden. Der Mindestanteil je Art muss 10 % betragen. Die Mindestpflanzenzahl wird auf 1 Pflanze pro 1,5 qm festgesetzt. Abgängige Gehölze sind gemäß der Pflanzliste zu ersetzen.

Pflanzliste

Bäume

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Quercus petraea (Traubeneiche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)	Quercus robur (Stieleiche)

Sträucher

Acer campestre (Feldahorn)	Prunus spinosa (Schlehe)
Crataegus monogyna (Weißdorn)	Rosa canina (Hundsrose)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)	Sorbus aucuparia (Eberesche)

2 Örtliche Bauvorschrift (§ 84 NBauO)

2.1 Dachneigung

Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer zu errichten. Bei den geneigten Dächern sind bezüglich der Hauptdächer Dachneigungen von mindestens 20° einzuhalten.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen und Nebengebäude sowie Wintergärten (mit verglasten Außenwänden) und untergeordnete Gebäudeteile.

3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 60 "Wehm - Schnelthörn II", 1. Änderung treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60 "Wehm - Schnelthörn II", rechtskräftig seit dem 16.06.1995, außer Kraft.

3.2 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).

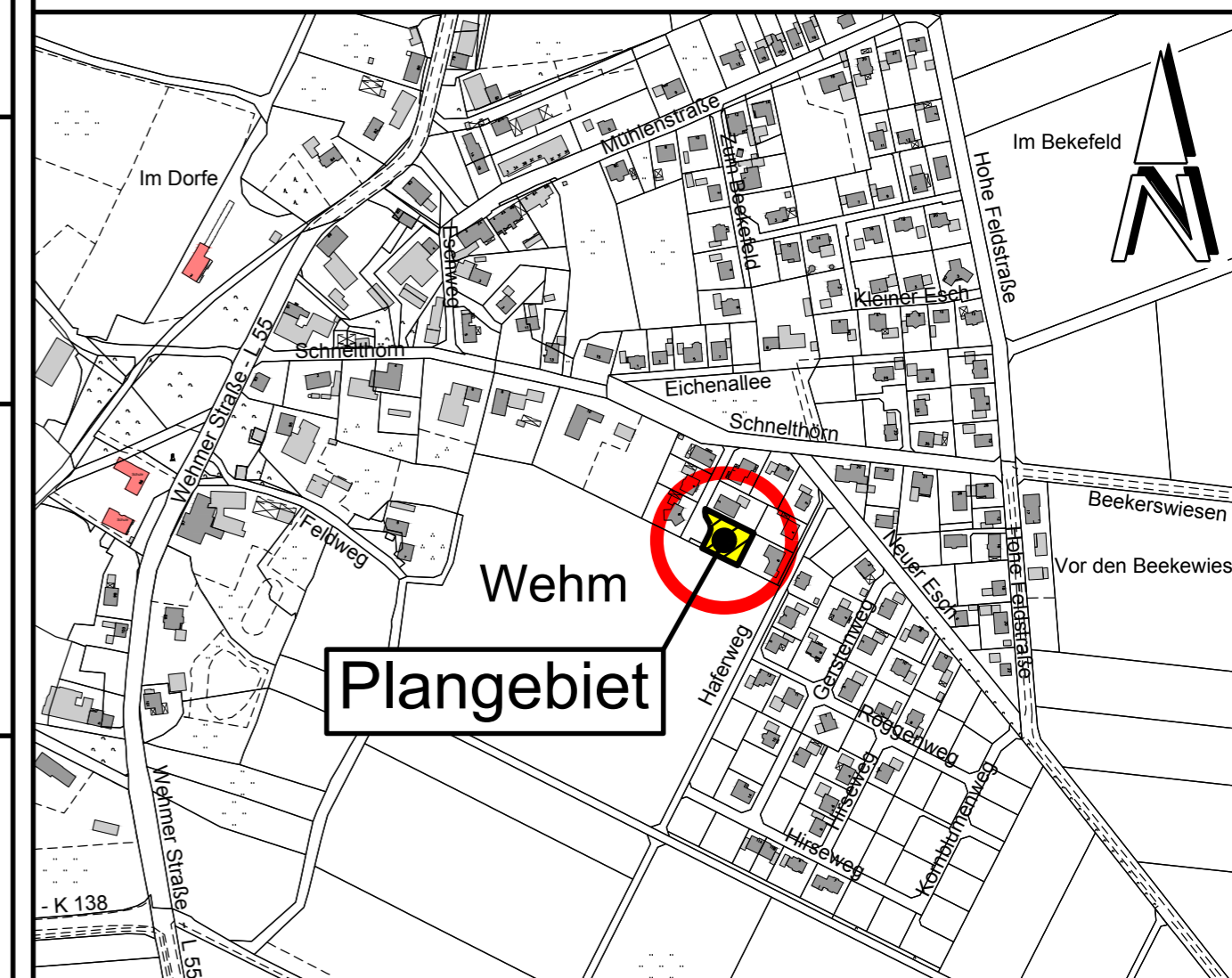
Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Telefon – Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde (05931) 44-1468 oder 44-1466.

3.3 Artenschutz

Eine Beseitigung von Gehölzen, oder die Bauflächenvorbereitung, darf nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse, d.h. ausschließlich in den Wintermonaten von Ende Oktober bis Ende Februar, stattfinden. In Ausnahmefällen ist bei Fällungen, oder Bauflächenvorbereitungen außerhalb des genannten Zeitfensters das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Stadt Werlte

Marktstraße 1
49757 Werlte

Bebauungsplan Nr. 60

" Wehm - Schnelthörn II ",

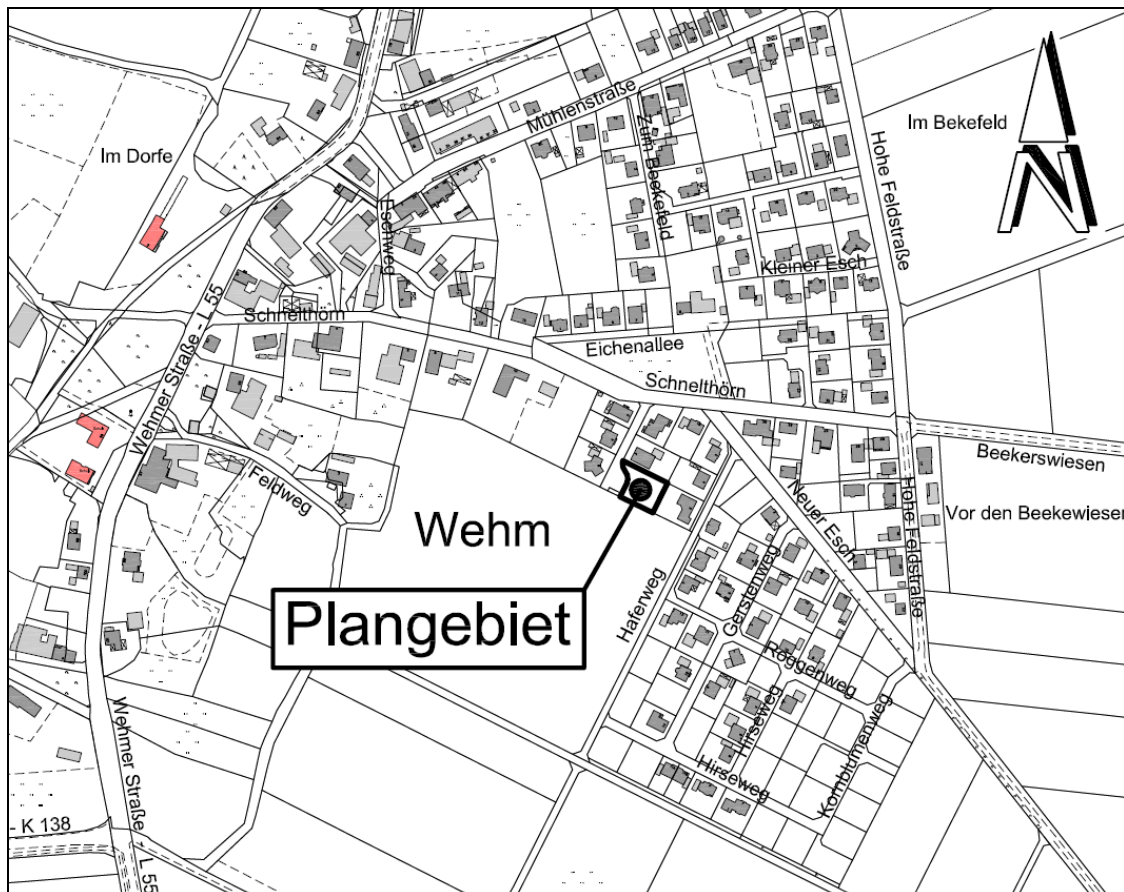
1. Änderung

Mit örtlicher Bauvorschrift

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)



Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 60
„Wehm – Schnelthörn II“
1. Änderung
Mit örtlicher Bauvorschrift
(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)



Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES.....	2
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE.....	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS.....	2
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN.....	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG / FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND DEREN PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG.....	4
2.5 IMMISSIONSSITUATION.....	5
3 GEPLANTE FESTSETZUNG.....	5
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	5
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	5
3.3 BAUWEISE / ZAHL DER WOHNUNGEN / BAUGRENZEN.....	7
3.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 84 BAUNVO.....	7
3.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	8
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	8
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN.....	8
4.2 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG.....	8
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG.....	9
5.1 VERKEHRERSCHLIEßUNG.....	9
5.2 WASSERWIRTSCHAFTLICHE ERSCHLIEßUNG / ENERGIEVERSORGUNG.....	9
5.3 ABFALLBESEITIGUNG.....	9
6 HINWEISE.....	9
7 VERFAHREN.....	10
ANLAGEN.....	11

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Wehm – Schnelthörn II" befindet sich im Osten des Ortsteils Wehm der Stadt Werlte und umfasst das Flurstück Nr. 49/14 der Flur 12, Gemarkung Wehm. Im Westen wird das Plangebiet durch den Weizenweg begrenzt.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 60, rechtskräftig seit dem 16.09.1995, sind die Flächen überwiegend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das vorliegende Änderungsgebiet ist im Ursprungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt (s. Anlage 1).

Der festgesetzte Spielplatz wurde mangels Bedarf nicht realisiert und stellt sich zurzeit als Rasenfläche dar. Ein Erfordernis ist auch zukünftig, aufgrund der aufgelockerten Bebauungsstruktur im Umfeld des Plangebietes und dem direkt angrenzenden Außenbereich, nicht zu erwarten. Mit der ersatzlosen Aufhebung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG) am 10.12.2008 ist ein Spielplatz rechtlich ebenfalls nicht mehr erforderlich.

Die Stadt Werlte beabsichtigt daher im Bereich des bisher festgesetzten Spielplatzes eine ergänzende Bebauung mit einem Wohnhaus zu ermöglichen. Aufgrund der Lage des Gebietes mit umliegender Wohnbebauung und der vorhandenen Erschließung ist eine Nachverdichtung am vorliegenden Standort städtebaulich sinnvoll. Der Bereich des Plangebietes soll daher, angepasst an den Bedarf, als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, um die Errichtung eines Wohnhauses zu ermöglichen.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann eine Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 qm
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 870 qm. Es schließt im Norden, Osten und Westen an ein festgesetztes Wohngebiet mit bestehender Bebauung an. Das Gebiet ist somit von Bebauung umgeben und stellt eine Freifläche innerhalb des Siedlungsbereichs von Wehm dar.

Der Schwellenwert einer gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und einer damit zulässigen Grundfläche von ca. 345 qm erheblich unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird

nicht vorbereitet oder begründet. Die geplante Nutzung kann somit im Rahmen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ermöglicht werden.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben.

Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Werlte als Wohnbaufläche dargestellt. Dem § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist somit entsprochen.

Der südliche Rand des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Diese Darstellung setzt sich nach Osten und Westen fort. In diesem Bereich ist innerhalb des Plangebietes die Anpflanzung eines Gehölzstreifens vorgesehen.

Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes befinden sich nördlich, östlich und westlich des Plangebietes ebenfalls Wohnbauflächen. Die Flächen südlich des Plangebietes sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

2.4 Örtliche Gegebenheiten und deren planungsrechtliche Einordnung

Wie beschrieben, ist im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 60 das Plangebiet als öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ festgesetzt. Das Gebiet ist entsprechend unbebaut und stellt sich derzeit als Rasenfläche dar. Unmittelbar westlich verläuft der Weizenweg, der die angrenzenden Wohngrundstücke erschließt.

Die westlich, nördlich und östlich anliegenden Flächen sind ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 60 und als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen (s. Anlage 1). Entsprechend den getroffenen Festsetzungen hat sich auf den umliegenden Grundstücken eine wohnbauliche Nutzung mit eingeschossigen Einzelhäusern entwickelt. Die Freibereiche der Wohngrundstücke werden überwiegend gärtnerisch genutzt.

Im Süden grenzt landwirtschaftlich genutzte Fläche an das Plangebiet, die durch eine Baumreihe vom Plangebiet getrennt ist.

2.5 Immissionssituation

Mit der Wehmer Straße (L 55) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße ca. 350 m westlich des geplanten Wohngebietes. Aufgrund der innerörtlichen Lage ist dem Gebiet zu der Straße durchgängig vorhandene Bebauung vorgelagert. Unzumutbare Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung durch Verkehrslärm sind somit nicht zu erwarten.

Emittierende gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe, deren Emissionen zu erheblichen Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind ebenfalls nicht vorhanden. Es sind im Plangebiet daher keine Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

3 Geplante Festsetzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet stellt eine Erweiterung des nördlich, östlich und westlich angrenzenden Wohngebietes dar und soll für die Errichtung eines Einfamilienhauses genutzt werden. Es wird daher als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ein solches Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleingebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke zulässig.

Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen oder Gartenbaubetriebe, sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll an die angrenzend im dortigen Wohngebiet vorhandene Gebäudestruktur angepasst werden. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lehnen sich daher an die in dem Ursprungsplan für das allgemeine Wohngebiet getroffenen Regelungen an, bzw. werden an Festsetzungen in neueren Bebauungsplänen der Stadt angepasst.

Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf den Wert von 0,4 festgesetzt und damit der im § 17 (1) BauNVO genannte Maximalwert für allgemeine Wohngebiete gewählt. Zur Vermeidung eines zusätzlichen Landschaftsverbrauchs ist die Ausnutzung von bereits in Anspruch genommenem Boden und die Gewährleistung optimaler Bebauungsmöglichkeiten bei gleichzeitiger Anpassung

an die umgebende Struktur städtebaulich sinnvoll. Die Festsetzung entspricht der in den angrenzenden Wohngebieten getroffenen Regelung.

Gleichzeitig wird durch textliche Festsetzung eine Überschreitung der GRZ im Sinne von § 19 (4) BauNVO ausgeschlossen. Diese Festsetzung dient dazu, insbesondere das Maß der Bodenversiegelung zu begrenzen. Der Ausschluss des § 19 (4) BauNVO begründet andererseits den Höchstwert von 0,4 bei der Festsetzung der GRZ, um trotzdem optimale Bebauungsmöglichkeiten bei gleichzeitiger Anpassung an die vorhandene Bebauungsstruktur von Wehm zu gewährleisten.

Bauhöhe und Zahl der Vollgeschosse

Aufgrund des konkreten Vorhabens und in Anpassung an die umliegend vorhandene Bebauung wird die Geschosszahl im Plangebiet auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Um Fehlentwicklungen bezüglich der Gebäudehöhen vorzubeugen, wird die Höhenentwicklung im Plangebiet darüber hinaus durch die Festsetzung einer maximalen Sockel-, Trauf- und Firsthöhe begrenzt werden. Unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberkante der Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe - SH) im Plangebiet darf maximal 0,3 m über dem Bezugspunkt liegen. Mit Hilfe dieser Festsetzung werden sowohl eine der ortstypischen Bauweise entsprechende Anpassung der Erdgeschosszonen an die Geländehöhen gewährleistet sowie einer übermäßigen Geländemodellierung entgegengewirkt.

Die Traufhöhe darf max. 4,0 m und die Firsthöhe max. 9,0 m über dem Bezugspunkt liegen. „Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder Traufrinne befindet.“ [(OVG Münster, U.v. 28.08.75 – XIA 1081/74 -, BRS 29 Nr. 103 usw.) aus Fickert/Fieseler, 12. Aufl., BauNVO § 16, Rn 31].

Durch die Festsetzung der max. Traufhöhe wird vermieden, dass durch hohe Drempele und die dadurch entstehenden hohen Dachansätze teilweise der äußerliche Charakter von zweigeschossigen Gebäuden entstehen kann. Von der Einhaltung der Traufhöhe werden jedoch untergeordnete Dachgauben, Zwerchgiebel, Gebäuderücksprünge und Gebäudeteile ausgenommen, um den Bauwilligen bei der Baugestaltung einen weiten Spielraum zu belassen.

Mit der Zulässigkeit von max. einem Vollgeschoss und der einheitlich festgesetzten Gebäudehöhen ist in Verbindung mit der festgesetzten Dachneigung (s. Kap. 3.5) eine Anpassung an die umliegende Bebauung gewährleistet und das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 (3) BauNVO dreidimensional und damit hinreichend konkret bestimmt.

3.3 Bauweise / Zahl der Wohnungen / Baugrenzen

Im ursprünglichen Bebauungsplan ist für das angrenzende allgemeine Wohngebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung wird für das vorliegende Plangebiet übernommen. Damit sind im Plangebiet Gebäude mit einer maximalen Länge von 50 m zulässig.

Darüber hinaus soll im Plangebiet die geplante homogene städtebauliche Nutzungsstruktur nicht durch verdichtete Bauweisen wie größere Einzelhäuser mit mehreren Wohnungen gefährdet werden. Es ist nach Auffassung der Stadt daher erforderlich, die Zahl der Wohneinheiten zu beschränken. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird deshalb festgesetzt, dass pro Einzelhaus höchstens zwei Wohneinheiten zulässig sind. Durch diese Festsetzung soll die planerische Voraussetzung für die Errichtung von Familienheimen geschaffen und die Eigentumsbildung gefördert werden.

Durch die Einbeziehung des Plangebietes in das allgemeine Wohngebiet wird der bislang als Wohngebiet festgesetzte Bereich nach Westen und Süden ausgeweitet. Entlang der westlich angrenzenden Verkehrsfläche wird dabei ein nicht überbaubarer Bereich festgesetzt, um an der Verkehrsfläche gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten.

Entlang der Südgrenze wird entlang der hier festgesetzten 3 m breiten Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern, zum Schutz der Anpflanzungen eine nicht überbaubare Fläche von 1 m festgesetzt. Damit ergibt sich im Süden des Plangebietes eine nicht überbaubare Fläche von insgesamt 4 m Breite.

3.4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 BauNVO

Das Ortsbild wird u.a. wesentlich durch das Erscheinungsbild der Dachlandschaft geprägt. In der Stadt Werlte und insbesondere im Ortsteil Wehm finden sich nahezu ausschließlich geneigte Dachformen in unterschiedlicher Ausprägung. Um ein Mindestmaß an gestalterischer Anpassung an die ortstypische Bebauungsstruktur zu erreichen, wird daher festgelegt, dass die Gebäude im Plangebiet mit geneigten Dächern auszubilden sind.

Die vorhandene Bebauung in der Umgebung des Plangebietes ist durch freistehende eingeschossige Einfamilienhausbebauung mit Dachneigungen von mindestens 30° gekennzeichnet. Um eine Anpassung an diese angrenzend gewachsene Struktur im Plangebiet gewährleisten und gleichzeitig die Gestaltungsmöglichkeiten für Neubauten nicht zu sehr einzuschränken, wird textlich festgesetzt, dass die Hauptdächer als geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 20° auszubilden sind.

Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO dürfen aufgrund ihrer geringen Größe und ihrer damit untergeordneten Bedeutung für das städtebauliche Bild auch mit einem Flachdach errichtet werden.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Um die landschaftliche Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild weiterhin sicherzustellen, wird im Bereich der vorhandenen Baumreihe am Südrand des Plangebietes eine Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Damit soll insbesondere die hier vorhandene Baumreihe in ihrem Bestand erhalten werden und somit dauerhaft sowohl für das Landschaftsbild als auch für die Fauna des Gebietes gesichert werden.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Planung soll eine festgesetzte Spielplatzfläche zu einem Baugrundstück entwickelt werden. Zu diesem Zweck wird eine innerörtliche Freifläche in Anspruch genommen, die von Bebauung umgeben und bereits Bestandteil eines Bebauungsplanes ist. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden an die umliegend vorhandene Bebauungsstruktur angepasst. Insbesondere wird die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe an die Festsetzungen bzw. die Bebauung in der Nachbarschaft angepasst. Dadurch und durch die Begrenzung der zulässigen Geschosshöhe auf ein Vollgeschoss ist sichergestellt, dass sich die ergänzend geplante Bebauung in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügt.

Da für die Fläche des Plangebietes die Nutzungsmöglichkeiten an die der umliegenden Flächen angepasst werden und die mögliche Bebauung im Übrigen die Abstandsvorschriften nach der NBauO zu beachten hat, werden die nachbarlichen Belange aufgrund der vorliegenden Planung nicht unzumutbar beeinträchtigt.

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist, wie in Kap. 2.2 dargelegt, von Bebauung umgeben und dem Siedlungsbereich von Wehm zuzurechnen. Das geplante Wohngebiet kann daher im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ausgewiesen werden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt.

Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich eine ca. 870 qm große innerörtliche Fläche. Die zulässige Grundfläche beträgt bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ca. 345 qm. Der durch die Nachverdichtung bzw. die zusätzliche Bo-

denversiegelung mögliche Eingriff braucht daher bei diesem Bebauungsplan nicht ausgeglichen werden.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Norden bzw. Westen über den angrenzenden Weizenweg. Der Weizenweg hat über weitere Straßenzüge Anschluss an die Wehmer Straße (L 55), welche westlich des Plangebietes verläuft. Der Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit gewährleistet.

5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung / Energieversorgung

Das Plangebiet ist Teil eines technisch vollständig erschlossenen Siedlungsbereiches. Für die geplante Bebauung auf dem vorliegenden Grundstück ist der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen möglich. Die Erschließungsanlagen befinden sich innerhalb der Verkehrsfläche des angrenzenden Weizenweges, Die Ver- und Entsorgungssituation wird durch die vorliegende Änderung somit gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 60 nicht wesentlich geändert.

5.3 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer, den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

6 Hinweise

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) und Energieeinsparverordnung (EnEV 2014)

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So müssen u.a. seit 1.1.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderun-

gen erfüllen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Denkmalschutz

Der Stadt Werlte sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadt oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.

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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).“

7 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 27.10.2017 bis einschließlich 27.11.2017 öffentlich im Rathaus von Werlte ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 15.03.2018.

Werlte, den 18.04.2018

Bürgermeister
gez. Thele

L.S.

Stadtdirektor
gez. i.A. Cloppenburg

Anlagen

- 1 Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60



41
1

WA	—
—	0,4
I	0

Die Flurst durch Zer entstanden nicht in d...
Stand von

Legende:

- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 60, 1. Änderung
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 60
- Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60:**
- WA Allgemeines Wohngebiet
- 0,4 GRZ Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse
- o Offene Bauweise
- Öffentliche Grünfläche, ♻ Spielplatz
- Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen i.S.d. Naturschutzrechts
- LB Geschützter Landschaftsbestandteil (Wallhecke)
- Zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- VG Verkehrsgrün

Stadt Werlte

**Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 60,
1. Änderung**

**Bisherige
zeichnerische
Festsetzungen im
Bebauungsplan Nr. 60
- unmaßstäblich -**