



**1 Textliche Festsetzungen** (BauNVO 1990)

**1.1 Zahl der Wohnungen**  
Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.

**1.2 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) mind. 3,5 m und höchstens 8,0 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 10,0 m über dem Bezugspunkt. Untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

**1.3 Nebenanlagen / nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen - zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze - Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an öffentliche Straßenverkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" angrenzen, dürfen die o.g. Anlagen abweichend von Satz 1 mit einem Abstand von mind. 1,0 m zur Verkehrsfläche errichtet werden.

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

**1.4.1 Straßenbäume**  
Innerhalb der Straßenverkehrsflächen ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste je 100 qm Verkehrsfläche zu pflanzen und zu erhalten.

**Pflanzliste** (Straßenbäume)

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Fagus sylvatica (Rotbuche)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Quercus robur (Stieleiche)
Corylus avellana (Haselnuss)	

**2 Örtliche Bauvorschriften** (§ 84 NBauO)

**2.1 Dachneigung**  
Die Hauptdächer sind als symmetrisch geneigte Dächer zu errichten. Bei Traufhöhen zwischen 3,5 - 5 m sind Dachneigungen von mindestens 35° und bei Traufhöhen über 5 m Dachneigungen von mindestens 22° einzuhalten.  
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen und Nebengebäude sowie Wintergärten (mit verglasten Außenwänden) und untergeordnete Gebäudeteile.

**2.2 Dacheindeckung**  
Für die Eindeckung der geneigten Hauptdächer sind nur Ton- oder Betondachziegel bzw. Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Schwarz zulässig. Zwischenräume sind zulässig, nicht jedoch Leucht- oder Signalfarben. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Dachteile (z.B. Dachgauben) sowie Solaranlagen und Wintergärten.

**2.3 Außenwandflächen**  
Die Außenwandflächen der Gebäude sind in nichtglasiertem Ziegelsichtmauerwerk oder in Putzbauweise in den Farben Rot, Rotbraun, Braun, Ocker-Sandfarben oder Anthrazitgrau auszuführen. Leucht- oder Signalfarben sind unzulässig.  
Für Gliederungszwecke ist die Verwendung von Holz mit entsprechendem Farbanstrich oder in Naturtönen, bis zu maximal 1/3 der jeweiligen Außenwand zulässig. In den zulässigen Anteil sind Tür- und Fensteröffnungen nicht einzurechnen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wintergärten (mit verglasten Außenwänden) und Wandsysteme, die der aktiven Energiegewinnung dienen.

**2.4 Einfriedung**  
Als Grundstückseinfriedung entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur lebende Hecken, Mauern oder Zäune bis zu einer Höhe von 0,8 m, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Fahrbahn, zulässig. Entlang Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" sind solche Einfriedungen auch mit größeren Höhen bis 1,8 m zulässig.

**2.5 Oberflächenwasser**  
Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.  
Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf benachbarte Grundstücke oder in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

**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).  
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 Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

**3.2 Artenschutz**  
Baufächenvorbereitungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (d.h. nicht von Mitte März bis Ende Juli) stattfinden. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Bodenbrütern im entsprechenden Jahr unmittelbar vor dem Eingriff nochmals nachzuweisen.

**3.3 Wehrtechnische Dienststelle - WTD 91-**  
Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes Meppen der WTD 91. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Emissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit örtlicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (WTD 91 Meppen) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden.  
Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

**3.4 Sichtdreieck**  
Das dargestellte Sichtdreieck ist von jeder sichtsichernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Bäume, Lichtsignalanlagen und ähnliches können zugelassen werden).

**4 Nachrichtliche Übernahme**

**4.1 Bauverbotszone**  
20m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStRG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.  
Innerhalb der 20m-Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStRG dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Das gilt auch für Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO.

**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 Gemeinde Wipplingen diesen Bebauungsplan Nr. 22 "Erweiterung Fehnstraße / Sonderburgstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.  
Wipplingen, den .....

.....  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

Der Rat der Gemeinde Wipplingen hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Erweiterung Fehnstraße / Sonderburgstraße" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Wipplingen, den .....

.....  
Bürgermeister

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 .....

.....

Der Rat der Gemeinde Wipplingen hat in seiner Sitzung am ..... 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 ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom ..... bis ..... (einschl.) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Wipplingen, den .....

.....  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Wipplingen 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.  
Wipplingen, den .....

.....  
Bürgermeister

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

.....  
Bürgermeister

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 BauGB am ..... bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Wipplingen diesen Bebauungsplan Nr. 22 "Erweiterung Fehnstraße / Sonderburgstraße" beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 22 in Kraft.  
Wipplingen, den .....

.....  
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres 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.  
Wipplingen, den .....

.....  
Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen © 2017

Planunterlage erstellt von: Auftragsnummer: 170739  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Dipl.-Ing. Bernd Haarmann  
Forst-Arenberg-Str. 1  
26892 Dörpen

**Gemarkung:** Wipplingen **Flur:** 12  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.06.2017). 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.  
Dörpen, den .....

**ÖbVI Haarmann, Dörpen**  
(Amtliche Vermessungsstelle)

.....  
(Unterschrift)

# Planzeichenerklärung

## Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 1990

	WA	Allgemeines Wohngebiet
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
0,3	GRZ	Grundflächenzahl
I	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
O		Offene Bauweise
	ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
SH = 0,30 m	SH	Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
TH = 3,5 - 8,0 m	TH	Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß
FH = 10,0 m	FH	Firsthöhe als Höchstmaß
		Baugrenze
		Straßenverkehrsfläche
		Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
		F+R = Fuß- und Radweg
		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**Füllschema der Nutzungsschablone:**

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

## ÜBERSICHTSKARTE

Maßstab 1 : 5000

**Gemeinde Wipplingen**  
Schulstraße 6  
26892 Wipplingen  
Stand: 15.08.2017

# Bebauungsplan Nr. 22

## " Erweiterung Fehnstraße / Sonderburgstraße "

Mit örtlichen Bauvorschriften  
- Entwurf -

BP22.DWG