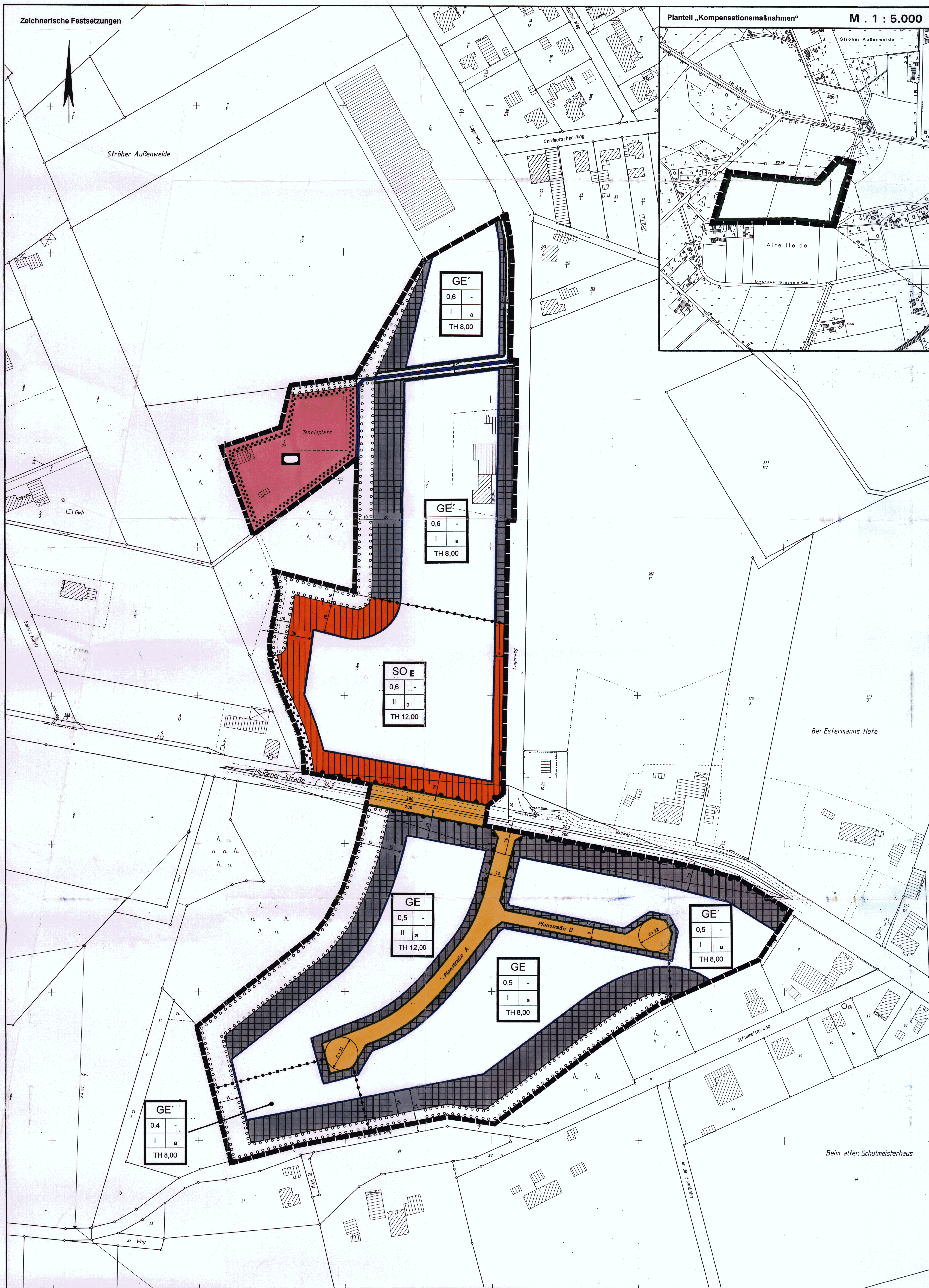


Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ gem. § 11 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO dient der Unterbringung einer Möbelausstellungs- und Verkaufshalle mit insgesamt bis zu 10.000 m² Verkaufsfläche. Andere großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind unzulässig.

1.2 In den mit GE´ gekennzeichneten und als „Eingeschränkte Gewerbegebiete“ bezeichneten Gebieten sind aufgrund des § 1 Abs. 4 BauNVO nur das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen gem. § 6 BauNVO zulässig.

1.3 In den Gewerbegebieten und den Eingeschränkten Gewerbegebieten sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke unzulässig.

1.4 Folgende flächenbezogene Schalleistungspegel sind zulässig:

im Eingeschränkten Gewerbegebiet	Tag/Nacht	60/45 dB(A) je m²
im Gewerbegebiet	Tag/Nacht	65/50 dB(A) je m²
im Sondergebiet Einkaufszentrum	Tag/Nacht	65/50 dB(A) je m²

Die flächenbezogenen Schalleistungspegel können im Einzelfall (z.B. bei Abschirmung durch Gebäude o.ä.; jeweils auf Einzelnachweis des Betreibers) erhöht werden, wenn die dem jeweiligen Grundstück zustehenden, anteiligen Immissionspegel an den umgebenden Immissionsorten nicht überschritten werden.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

2.1 Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

2.2 Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

3.1 Zu beseitigendes, unbelastetes und schwach belastetes Oberflächenwasser ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf den Grundstücken zu versickern. Für die Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 NWG bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

3.2 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nördlich, südlich und westlich des Grabens sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB der natürlichen Sukzession zu überlassen. Mahd zur Durchführung der Grabenräumung ist zulässig.

3.3 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die im Planteil „Kompensationsmaßnahmen“ im Maßstab 1:5.000 festgesetzt ist, sind gem. ~~§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB~~ auf 2,25 ha Wald der potentiell natürlichen Vegetation anzulegen und 0,75 ha der Sukzession zu überlassen, beides gem. der Eingriffsbeurteilung zu diesem Bebauungsplan, Kap. 5, Teil „Ersatzmaßnahmen“, 2. Absatz. Die Kompensation ist jeweils spätestens in der auf die Durchführung der Baumaßnahme folgenden Pflanzpeiode umzusetzen. (handschriftlich: § 1a BauGB)

4. Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

4.1 Die innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf der Südseite des durch das nördliche Gewerbegebiet verlaufenden Grabens stehenden 6 Laubbäume sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten.

4.2 Die Laubgehölze innerhalb der Fläche für Sportanlagen mit Ausnahme der Ahornbäume und der Robinien sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten.

4.3 Die auf dem Straßengrundstück der Landesstraße L 343 stehenden Laubbäume sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten.

4.4 Die vorhandene Bepflanzung der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern an der Westseite des Sondergebietes ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten. Innerhalb des Streifens sind zwei Unterbrechungen von jeweils bis zu 8 m Breite zulässig.

4.5 In der Planstraße A sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB beidseitig, in der Planstraße B einseitig Baumreihen aus Stieleichen (Quercus robur) im Abstand von ca. 20 m anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

4.6 Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen bis zu einer Tiefe von 20 m entlang der Mindener Straße ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je angefangene 200 m² eine Stieleiche (Quercus robur), Sandbirke (Betula pendula), Linde (Tilia cordata) oder ein Bergahorn (Acer pseudoplantanus) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

4.7 Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen bis zu einer Tiefe von 6 m entlang des Lagerweges ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je angefangene 100 m² eine Stieleiche (Quercus robur), Sandbirke (Betula pendula), Linde (Tilia cordata) oder ein Bergahorn (Acer pseudoplantanus) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

4.8 Auf Stellplatzflächen ist je angefangene 4 Stellplätze ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine Stieleiche (Quercus robur), Sandbirke (Betula pendula), Linde (Tilia cordata) oder ein Bergahorn (Acer pseudoplantanus) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

4.9 Entlang der zu bildenden Grundstücksgrenzen innerhalb der Gewerbegebiete sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB entweder zweireihige, freiwachsende Hecken oder Schnitthecken anzulegen.

4.10 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Gehölzstreifen aus Stieleichen (Quercus robur), Sandbirken (Betula pendula) und Ebereschen (Sorbus aucuparia) sowie Faulbaum (Rhamnus frangula), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Schwarzem Holunder (Sambucus nigra), Ohrweide (Salix aurita) und Salweide (Salix caprea) und jeweils vorgelagerte Krautsäume gem. der Eingriffsbeurteilung zu diesem Bebauungsplan, Kap. 5, Teil „Ausgleichsmaßnahmen“, 1. - 3. Spiegelstrich, anzulegen.

5. Höhe baulicher Anlagen

5.1 Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO bezieht sich die zeichnerische Festsetzung der Traufhöhe - gemessen als gedachter Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut - jeweils auf die Höhe der Geländeoberfläche gem. § 16 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 NBauO.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - § § 1 bis 11 - BauNVO)

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

GE´ — Gewerbegebiete, gegliedert gem. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

SO E — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Einkaufszentrum – Möbelmarkt (s. Textl. Festsetzung 1.1)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B	0,4	Grundflächenzahl
z.B.	I	Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
z.B	TH 8,00	Traufhöhe, Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 - BauGB)

Flächen für Sport- und Spielanlagen
Zweckbestimmung:
private Sportanlagen

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

z. B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 - BauGB)

Gewässer

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr.20, 25 und Abs. 6 - BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.20 und Abs. 6 - BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25 Buchstabe a) und Abs. 6 - BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr.25 Buchstabe b) und Abs. 6 - BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 - BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

HINWEIS

Sichtdreieck

Maßgeblich ist die BauNVO i.d.F. v. 23.01.1990

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans
(ohne örtliche Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wagenfeld diesen Bebauungsplan Nr. *1) , bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden¹) textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

*1) „Ströhen Nr. 8 "Gewerbegebiet Mindener Straße / Lagerweg"“

Wagenfeld, den 03.02.99 Der Bürgermeister Im Auftrage (Unterschrift)

(Siegel)

~~Ratsvorsitzende/ Ratsvorsitzender~~¹) ~~Gemeindedirektorin/ Gemeindedirektor~~¹)

Verfahrensvermerke des Bebauungsplans

Aufstellungsbeschluß

Der Rat/~~Verwaltungsausschuß~~¹) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.04.97 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. *1) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.06.97 ortsüblich bekanntgemacht.

Wagenfeld, den 01.03.99 Der Bürgermeister Im Auftrage (Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von GfL GmbH Bremen, den 3.2.99

Planverfasser (Unterschrift)

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Gemarkung: Ströhen Flur: 22 Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, (Nds.GVBl.S.187), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juli 1994 (Nds.GVBl.S.300)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.04.97). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.¹) Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.¹)

Sulingen, den 10.03.99
Katasteramt Sulingen VI - 295/97

Vermessungs- und Katasterbehörde Syke/Sulingen - Katasteramt Sulingen
(Unterschrift) (Drebing) Verm. Oberrat

Öffentliche Auslegung

Der Rat/~~Verwaltungsausschuß~~¹) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.08.97 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/~~§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB~~¹) beschlossen.¹)

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ~~29.09.97~~ 01.10.97 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 14.10.97 bis 13.11.97 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wagenfeld, den 01.03.99 Der Bürgermeister Im Auftrage (Unterschrift)

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/~~Verwaltungsausschuß~~¹) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.11.98 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.¹)

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.11.98 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 23.11.98 bis 22.12.98 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wagenfeld, den 01.03.99 Der Bürgermeister Im Auftrage (Unterschrift)

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuß¹) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am .... dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom .... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum .... gegeben.

............, den ....

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.02.99 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wagenfeld, den 01.03.99 Der Bürgermeister Im Auftrage (Unterschrift)

(Siegel: Gemeinde Wagenfeld, Landkreis Diepholz)

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: ....) unter Auflagen/mit Maßgaben/ mit Ausnahme der durch .... kenntlich gemachten Teile¹) gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

............, den ....

Höhere Verwaltungsbehörde

....
(Unterschrift)

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 12.03.1999 angezeigt worden. sofern die festgestellten redaktionellen Mängel behoben werden

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB ~~mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile~~¹) nicht geltend gemacht.

Diepholz, den 08. April 1999
Landkreis Diepholz Der Oberkreisdirektor Im Auftrage
Aufsichtsbehörde
(Unterschrift) Unterschrift (Schwenzer)

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom .... (Az.: ....) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen¹) in seiner Sitzung am .... beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben¹) vom .... bis .... öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .... ortsüblich bekanntgemacht.

............, den ....

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens¹) des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 26.05.99 im Amtsblatt 99/11 Seite 335 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 26.05.99 rechtsverbindlich geworden.

Wagenfeld, den 01.06.99 Der Bürgermeister Im Auftrage (Unterschrift)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht¹) geltend gemacht worden.

Wagenfeld, den 13.11.00 Der Bürgermeister Im Auftrage (Unterschrift)

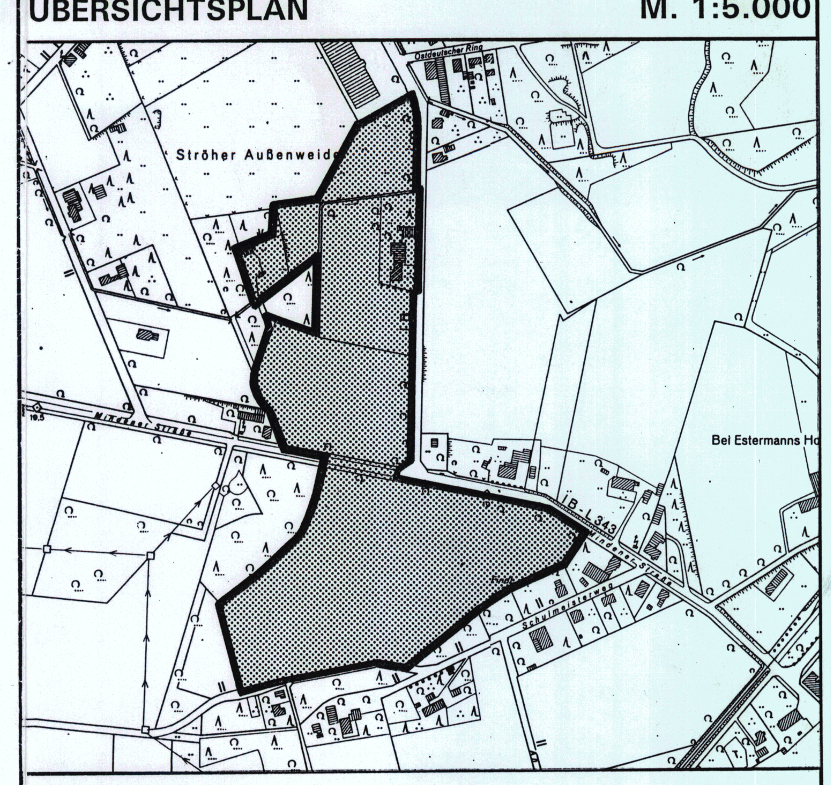
Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht¹) geltend gemacht worden.

............, den ....

1) Nichtzutreffendes streichen.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5.000



GEMEINDE WAGENFELD
Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Ströhen Nr. 8
“Gewerbegebiet Mindener Straße/Lagerweg“

URSCHRIFT

Projekt-Leit.:	Bearb.:	Gez.:	Projekt-Nr.:	Datum:	Maßstab:
Schwarz		Koch	31001548-35	03.11.98	1 : 1.000

GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH
28211 Bremen Friedrich-Mißler-Straße 42 Tel.: 0421/20326