

PRÄAMBEL

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. 7 „Lagerweg“ - 2. Änderung und Bebauungsplan Nr. 8 „Mindener Str./Lagerweg“ - 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/obenstehenden/unterstehenden Textfestsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wagenfeld, den 25. SEP. 2000

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 22. JAN. 2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lagerweg“ - 2. Änderung und Bebauungsplanes Nr. 8 „Mindener Str./Lagerweg“ - 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22. JAN. 2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wagenfeld, den 25. SEP. 2000

Der Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Az.: V1-295/97
Liegenschaftskarte: Gemarkung Strohen, Flur 22
Maßstab: 1:1.000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.4.1997). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Sulingen, den 3. Juli 2000

Katasteramt Sulingen

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lagerweg“ - 2. Änderung und Bebauungsplanes Nr. 8 „Mindener Str./Lagerweg“ - 1. Änderung wurde ausgearbeitet von:

Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst

Delmenhorst, den 27. 10. 2000

Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 29. 02. 2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lagerweg“ - 2. Änderung und Bebauungsplanes Nr. 8 „Mindener Str./Lagerweg“ - 1. Änderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29. 02. 2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lagerweg“ - 2. Änderung und Bebauungsplanes Nr. 8 „Mindener Str./Lagerweg“ - 1. Änderung und der Begründung hat vom 29. 02. 2000 bis 10. 03. 2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wagenfeld, den 25. SEP. 2000

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 27. 02. 2000 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 7 „Lagerweg“ - 2. Änderung und Bebauungsplan Nr. 8 „Mindener Str./Lagerweg“ - 1. Änderung als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wagenfeld, den 25. SEP. 2000

Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 7 „Lagerweg“ - 2. Änderung und Bebauungsplan Nr. 8 „Mindener Str./Lagerweg“ - 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22. JAN. 2000 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Lagerweg“ - 2. Änderung und Bebauungsplan Nr. 8 „Mindener Str./Lagerweg“ - 1. Änderung ist damit am 22. JAN. 2000 rechtskräftig geworden.

Wagenfeld, den 22. JAN. 2000

Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lagerweg“ - 2. Änderung und Bebauungsplanes Nr. 8 „Mindener Str./Lagerweg“ - 1. Änderung ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lagerweg“ - 2. Änderung und Bebauungsplanes Nr. 8 „Mindener Str./Lagerweg“ - 1. Änderung nicht geltend gemacht worden.

Wagenfeld, den 22. 01. 2001

Der Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lagerweg“ - 2. Änderung und Bebauungsplanes Nr. 8 „Mindener Str./Lagerweg“ - 1. Änderung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wagenfeld, den 22. 01. 2001

Der Bürgermeister

Maßgeblich ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 23.1.1990

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 Im Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen Tankstellen und die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten unzulässig.

1.3 Folgende flächenbezogene Schalleistungspegel sind zulässig:
im Gewerbegebiet Tag/Nacht 65/50 dB(A) je m²
im Sondergebiet Einkaufszentrum Tag/Nacht 58/43 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.

1.4 Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO bezieht sich die zeichnerisch festgesetzte 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.

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 und westlich des Grabens sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB der natürlichen Sukzession zu überlassen. Mahd zur Durchführung der Grabenräumung ist zulässig.

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

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

4.2 Innerhalb der nicht überbaubaren Fläche 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 pseudoplatanus) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

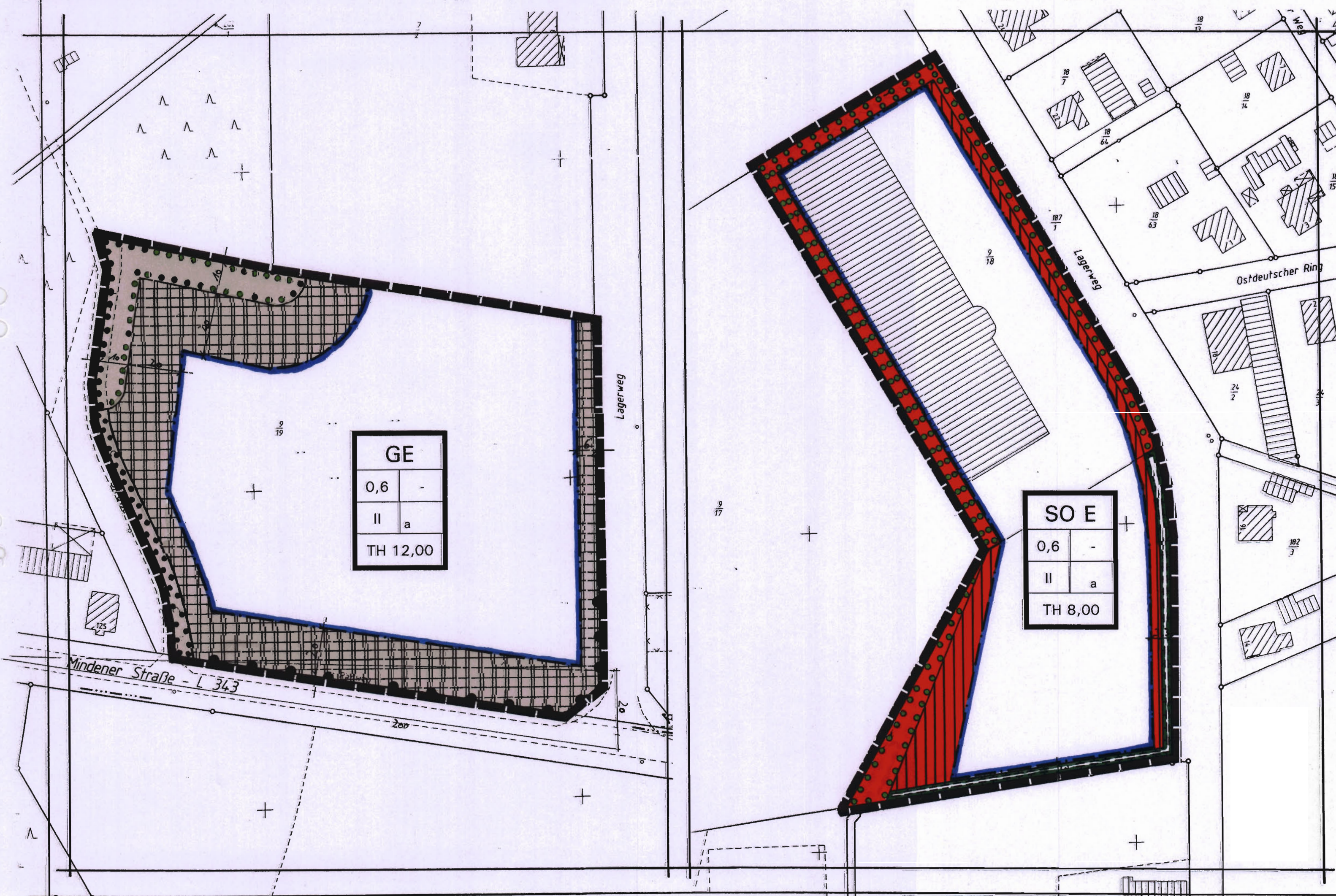
4.3 Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen bis zu einer Tiefe von 6 m entlang des Lagerweges ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je angefangene 100 m² eine Stieleiche (Quercus robur), Sandbirke (Betula pendula), Linde (Tilia cordata) oder ein Bergahorn (Acer pseudoplatanus) anzupflanzen, zu pflegen und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

4.4 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 pseudoplatanus) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

4.5 Entlang der zu bildenden Grundstücksgrenzen innerhalb des Gewerbegebietes sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf dem jeweiligen Grundstück entweder zweireihige, freiwachsende Hecken oder Schnitthecken anzulegen.

4.6 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), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Ohrweide (Salix aurita) und Salweide (Salix caprea) mit einer Pflanzdichte von 1,5 m² anzulegen. Die Baumarten sind zu einem Anteil von 5-10%, die einzelnen Straucharten jeweils mit einem Anteil von mindestens 10% anzupflanzen. Anpflanzungen, die nach anderen Textfestsetzungen auf diesen Flächen durchgeführt werden, sind bei der Ermittlung des Pflanzbedarfs anzurechnen.

4.7 Die Anpflanzfläche entlang des Lagerweges im Sondergebiet darf zur Anlage von Zufahrten an zwei Stellen jeweils um bis zu 12 m unterbrochen werden.



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

SO E Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Einkaufszentrum-Möbelmarkt
(s. Textfestsetzung 1.1)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,6 Grundflächenzahl
II zulässige Zahl der Vollgeschosse
z.B. TH 8,00 Traufhöhe, Höchstmaß

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze
a abweichende Bauweise

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

● Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

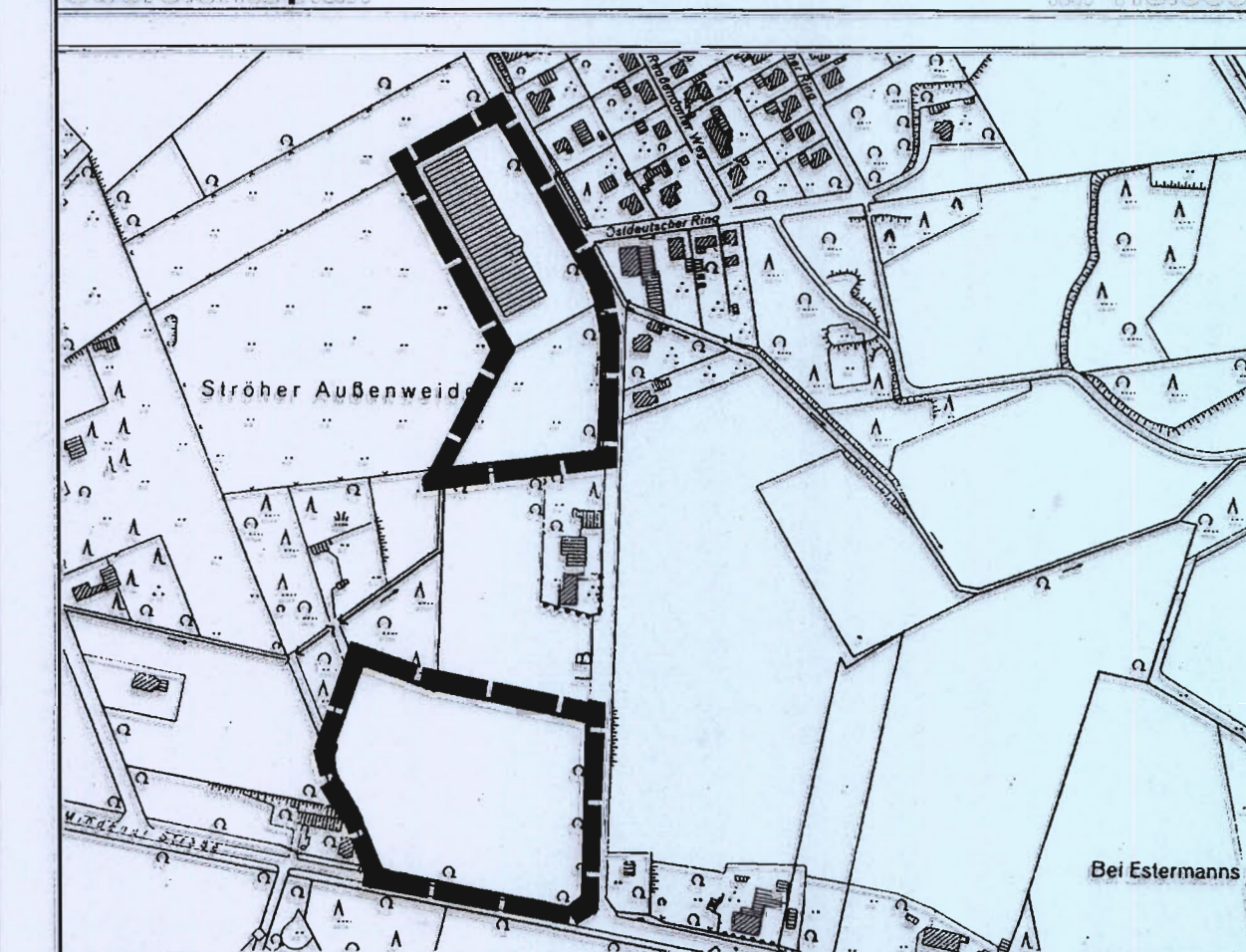
Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Hinweis

— Sichtdreieck

Übersichtsplan M. 1:5.000



Gemeinde Wagenfeld

Bebauungsplan Nr. 7 "Lagerweg" - 2. Änderung

Bebauungsplan Nr. 8 "Mindener Str./Lagerweg" - 1. Änderung

Planungsstand: Urschrift Datum: 9. Mai 2000 Maßstab 1:1.000 Nord

Michael Schwarz Raum- und Umweltplaner

Hasberger Dorfstraße 9, 27751 Delmenhorst
Telefon 04221 / 444 02 Telefax 444 49