

PRÄAMBEL

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

Wagenfeld, den 03. SEP. 2001



[Signature]
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 05.05.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Ströhen Nr. 10 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.06.00 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wagenfeld, den 03. SEP. 2001



[Signature]
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Planunterlagen

Kartengrundlage: L 4 - 87 / 2000
Liegenschaftskarte: Gemarkung Ströhen, Flur
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 16.3.2000). 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.

Sulingen, den 20. Sep. 2001



[Signature]
Verm. Oberamt

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Ströhen Nr. 10 wurde ausgearbeitet von
Michael Schwarz, Raum und Umweltplaner, Delmenhorst

Delmenhorst, den 27.06.01

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 05.12.00 dem Entwurf des Bebauungsplanes Ströhen Nr. 10 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.12.00 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Ströhen Nr. 10 und der Begründung haben vom 05.12.00 bis 24.01.01 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wagenfeld, den 03. SEP. 2001



[Signature]
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 05.12.00 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Ströhen Nr. 10 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.12.00 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Ströhen Nr. 10 und der Begründung haben vom 05.12.00 bis 24.01.01 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wagenfeld, den 03. SEP. 2001

Vereinfachte Änderung

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 05.12.00 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Ströhen Nr. 10 und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 05.12.00 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Wagenfeld, den 03. SEP. 2001

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 27.03.01 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Ströhen Nr. 10 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wagenfeld, den 03. SEP. 2001



[Signature]
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Ströhen Nr. 10 ist gemäß § 10 BauGB am 27.03.01 im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Ströhen Nr. 10 ist damit am 27.03.01 rechtsverbindlich geworden.

Wagenfeld, den 02.04.02

[Signature]
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Ströhen Nr. 10 ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wagenfeld, den 27.12.03

[Signature]
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Ströhen Nr. 10 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wagenfeld, den 03. SEP. 2001

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Im Mischgebiet sind folgende flächenbezogene Schalleistungspegel zulässig: Tag/Nacht 60/45 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.

1.2 Im Mischgebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen und gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.

1.3 Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO beziehen sich die zeichnerische Festsetzung der Traufhöhe - gemessen als gedachter Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut - und der Firsthöhe jeweils auf die Höhe der Geländeoberfläche gem. § 16 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 NBauO. Ausnahmen von der festgesetzten Traufhöhe sind zulässig - an den Giebelwänden von Gebäuden mit Krüppelwalmdächern - für Erker und risaltartige Vorbauten - für untergeordnete Gebäudevor- und -rücksprünge

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

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

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

3.1 Zu besetzendes, unbelastetes und schwach belastetes Oberflächenwasser ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB soweit wie möglich 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 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB der natürlichen Sukzession zu überlassen, soweit sie nicht gem. TF 4.2 zu bepflanzen sind. Mahd ist zweimal jährlich zulässig.

3.3 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB naturnah gestaltete Regenrückhalte- und Versickerungseinrichtungen zulässig.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

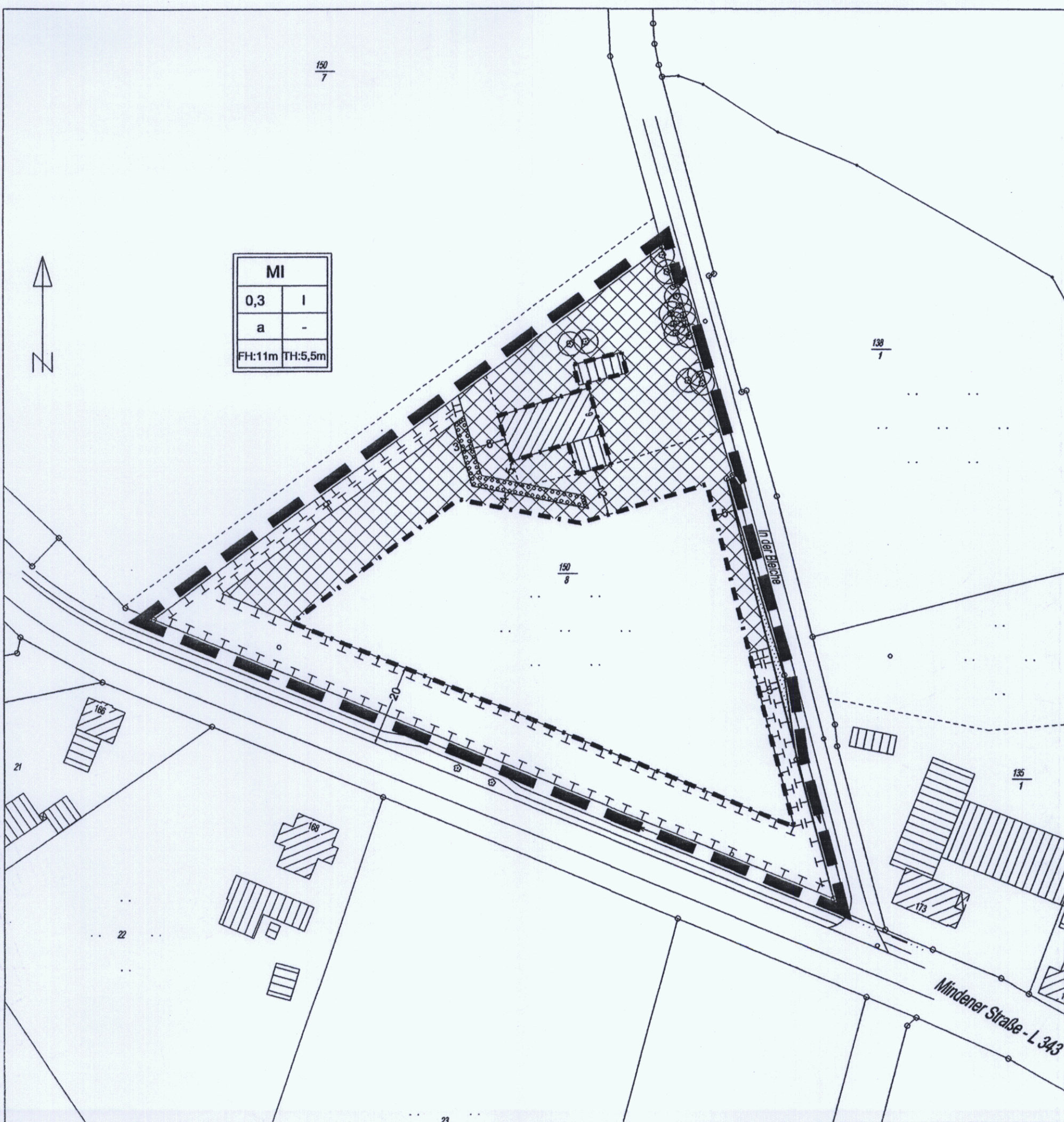
4.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang der Straße "In der Bleiche" und am Nordrand des Plangebietes ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine Baumreihe aus Stieleichen im Abstand von ca. 15 m und dazwischen eine dreireihige Hecke aus heimischen und standortgerechten Straucharten anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

4.2 Entlang der Landesstraße L 343 ist auf der Maßnahmenfläche im Abstand von bis zu 5 m von der Plangebietsgrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine Baumreihe aus Stieleichen (Quercus robur) im Abstand von max. 15 m und dazwischen eine siebenreihige Hecke aus heimischen und standortgerechten Straucharten anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Hecke darf an bis zu drei Stellen um jeweils bis zu 15 m unterbrochen werden.

4.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist auf den privaten Grundstücksflächen je angefangene 200 m² versiegelbarer Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum einer einheimischen und standortgerechten Art zu pflanzen 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 ein hochstämmiger Laubbaum einer einheimischen und standortgerechten Art zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

4.5 Entlang der zu bildenden Grundstücksgrenzen innerhalb des Mischgebietes sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB entweder zweireihige, freiwachsende Hecken oder Schnitthecken aus heimischen und standortgerechten Laubholzarten anzulegen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

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

0,3 Grundflächenzahl
FH: 11m max. Firsthöhe in m
TH: 5,5m max. Traufhöhe in m
I Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze
a abweichende Bauweise

Verkehrsflächen (öffentlich)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

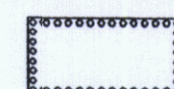
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

hier:
Erhaltung Bäume

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

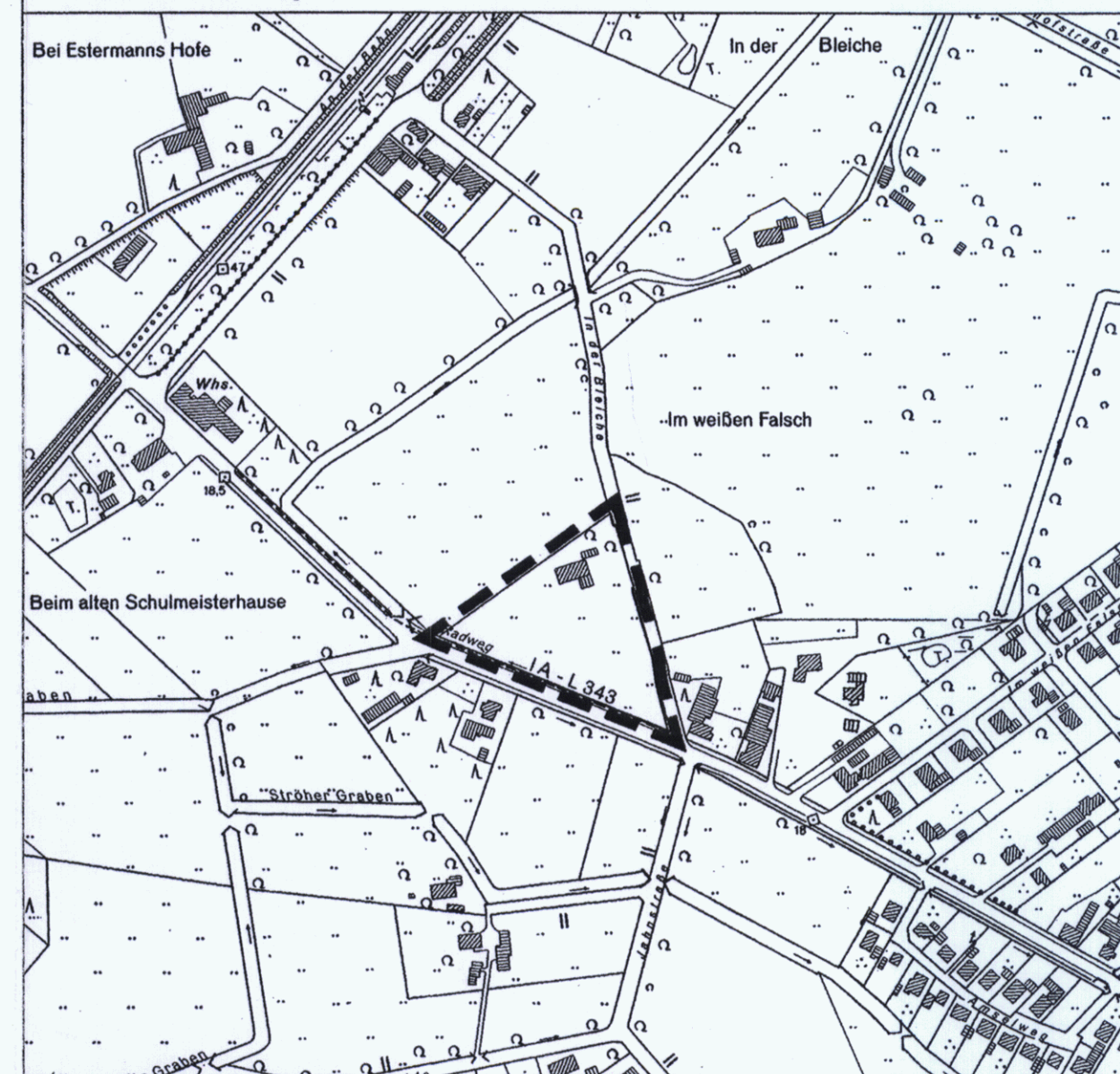


Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Maßgeblich ist die BauNVO i.d.F.v. 23.1.1990

Übersichtsplan

M. 1.5.000



Gemeinde Wagenfeld

Bebauungsplan Ströhen Nr. 10 "In der Bleiche"

Planungsstand: Urschrift Datum: 14.6.2001 Maßstab: 1:1.000 Nord

Michael Schwarz Raum- und Umweltplaner

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