

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. 11 "Tierparkstraße", 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 11.06.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Ströhen Nr. 11 "Tierparkstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.06.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wagenfeld, den 03. SEP. 2001



[Signature]
Der Bürgermeister

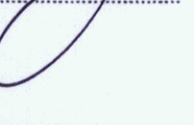
Planunterlagen

Kartengrundlage: GB-Nr. 00050-0/2 Ko
Liegenschaftskarte: Gemarkung Ströhen, Flur 15
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 28.4.2000). 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.

Barnstorf, den 11. Sep. 2001



[Signature]
Der Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Ströhen Nr. 11 "Tierparkstraße" wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, den 27.01.01

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 01.02.01 dem Entwurf des Bebauungsplanes Ströhen Nr. 11 "Tierparkstraße" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.03.01 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Ströhen Nr. 11 "Tierparkstraße" und der Begründung haben vom 02.04.01 bis 02.05.01 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wagenfeld, den 03. SEP. 2001



[Signature]
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 14.06.2001 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Ströhen Nr. 11 "Tierparkstraße" als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wagenfeld, den 03. SEP. 2001



[Signature]
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Ströhen Nr. 11 "Tierparkstraße" ist gemäß § 10 BauGB am 03.07.02 im Amtsblatt 44/1444 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Ströhen Nr. 11 "Tierparkstraße" ist damit am 22.07.02 rechtsverbindlich geworden.

Wagenfeld, den 08.07.2002



[Signature]
Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Ströhen Nr. 11 "Tierparkstraße" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wagenfeld, den 22.11.03



[Signature]
Der Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Ströhen Nr. 11 "Tierparkstraße" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wagenfeld, den

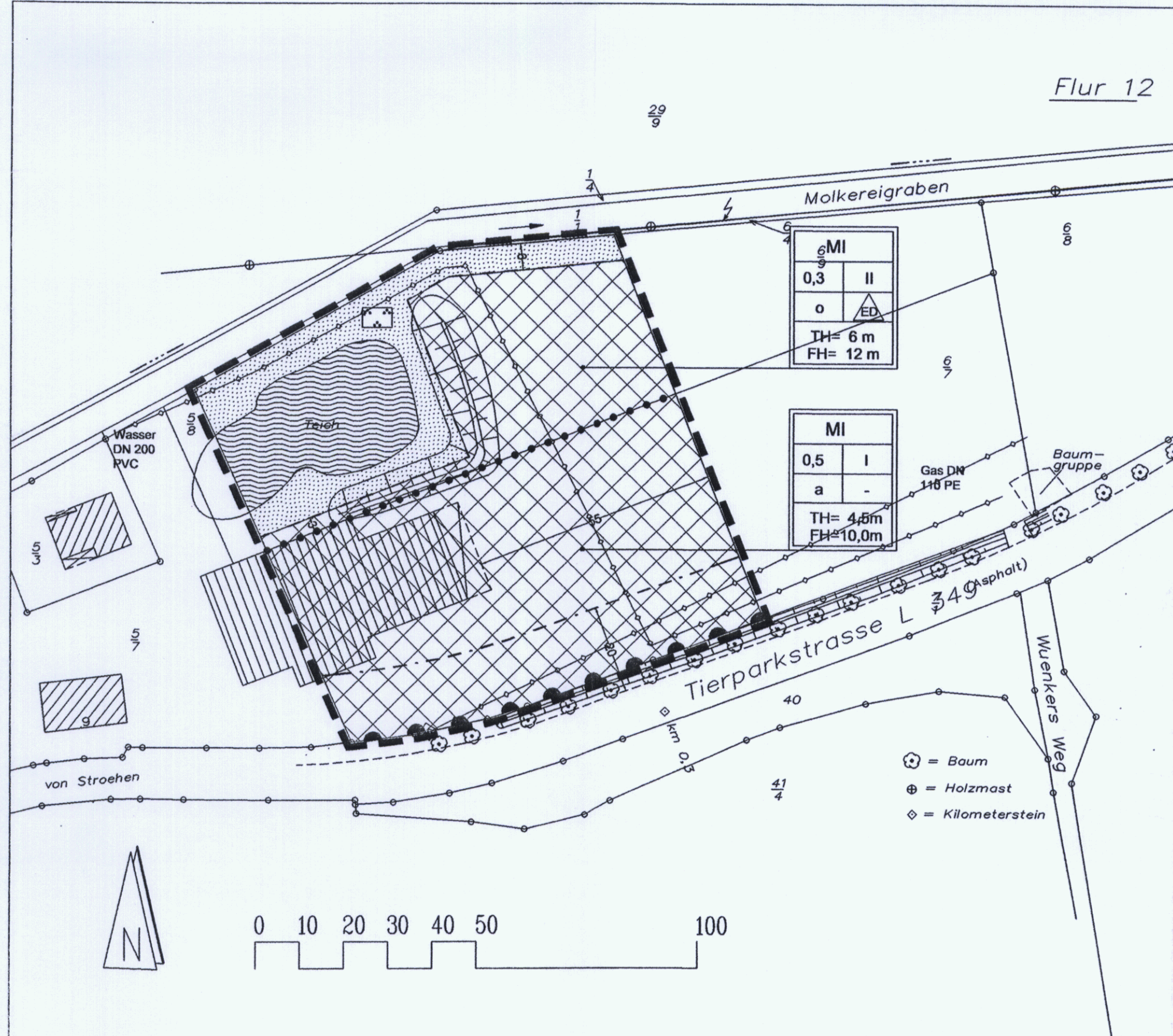
Maßgeblich ist die BauNVO i.d.F.v. 23.1.1990

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Im Mischgebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 allgemein zulässigen Tankstellen sowie die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 allgemein zulässigen und gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsläden unzulässig.
 - 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 - 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 risaltierte Vorbauten
 - für untergeordnete Gebäudevor- und -rücksprünge
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
 - Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind im südlichen Mischgebiet Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen ohne Beschränkung der Gebäudefläche zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
 - Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Zu beseitigendes, 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.
 - Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Die Stieleichen im Mischgebiet an der Tierparkstraße sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.
 - Innerhalb eines 10 m breiten Streifens entlang der Tierparkstraße östlich der vorhandenen Eichen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB insgesamt mindestens 9 Stieleichen anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.
 - Die Eichen zwischen dem Ströher Graben und dem Teich sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch heimische und standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.
 - Auf der privaten Grünfläche zwischen dem Ströher Graben und dem Mischgebiet ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine mindestens dreimilige, freiwachsende Hecke aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die vorhandenen heimischen und standortgerechten Gehölze können einbezogen werden.
 - Auf der privaten Grünfläche südlich und östlich des Teiches sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens zwei Gruppen aus jeweils mindestens drei Erlen oder Weiden zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - 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.

Hinweis

Vor Beginn von Erdarbeiten ist die Lage der unterirdischen Leitungen vor Ort zu prüfen.



Planzeichenerklärung

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

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

z.B. 0,3 Grundflächenzahl
z.B. I zulässige Zahl der Vollgeschosse
TH maximale Traufhöhe
FH maximale Firsthöhe

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

--- Baugrenze
o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen
hier:
--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

--- Unterirdische Hauptversorgungsleitung
(siehe Einschrieb)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche "Parkanlage"

Wasserflächen und Flächen für die Wassernutzung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserfläche

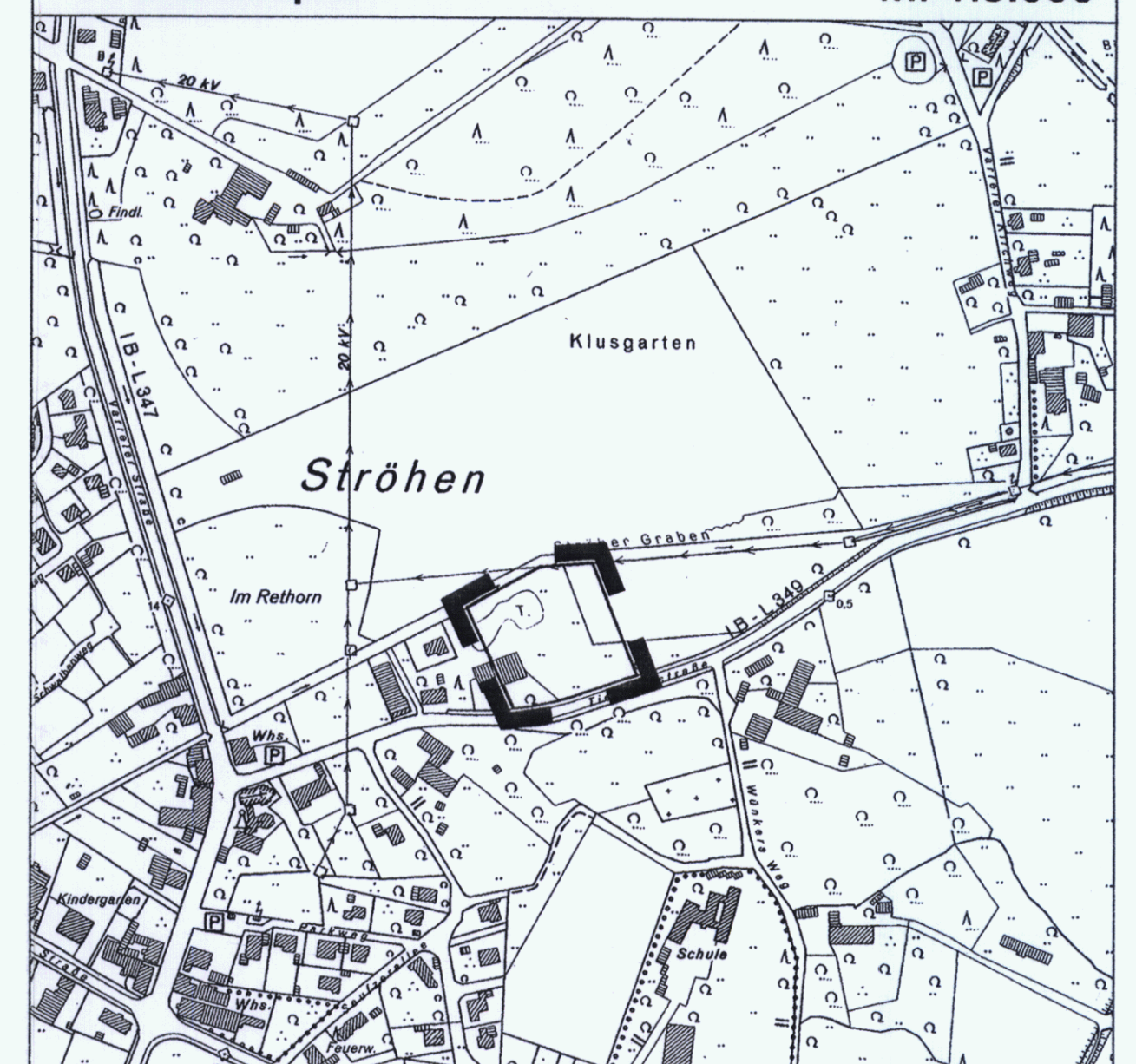
Sonstige Planzeichen

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Übersichtsplan

M. 1:5.000



Gemeinde Wagenfeld

Bebauungsplan Ströhen Nr. 11 "Tierparkstraße"

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