

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Wagenfeld diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Ströhen Nr. 12 "Gewerbegebiet Am Bahnhof", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wagenfeld, den
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Ströhen Nr. 12 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wagenfeld, den

Planunterlagen
Kartengrundlage: GB Nr. 00656-8 Liegenschaftskarte: Gemarkung Ströhen, Flur 9 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).
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.

Barnstorf, den

Planverfasser
Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Ströhen Nr. 12 wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, den

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Ströhen Nr. 12 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Ströhen Nr. 12 mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wagenfeld, den

Satzungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes Ströhen Nr. 12 "Gewerbegebiet Am Bahnhof" als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wagenfeld, den

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluß über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Ströhen Nr. 12 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Diepholz ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Ströhen Nr. 12 ist damit am rechtskräftig geworden.

Wagenfeld, den

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Ströhen Nr. 12 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wagenfeld, den

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Mischgebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 6 - 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die gem. § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.
- 1.2 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. § 5 Abs. 9 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 als abweichende Bauweise 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 sowie Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

3.1 Zu beseitigendes, unbelastetes und schwach belastetes Oberflächenwasser ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB soweit wie möglich auf den Grundstücken zu versickern, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird oder über vorhandene Entwässerungsanlagen beseitigt werden darf.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

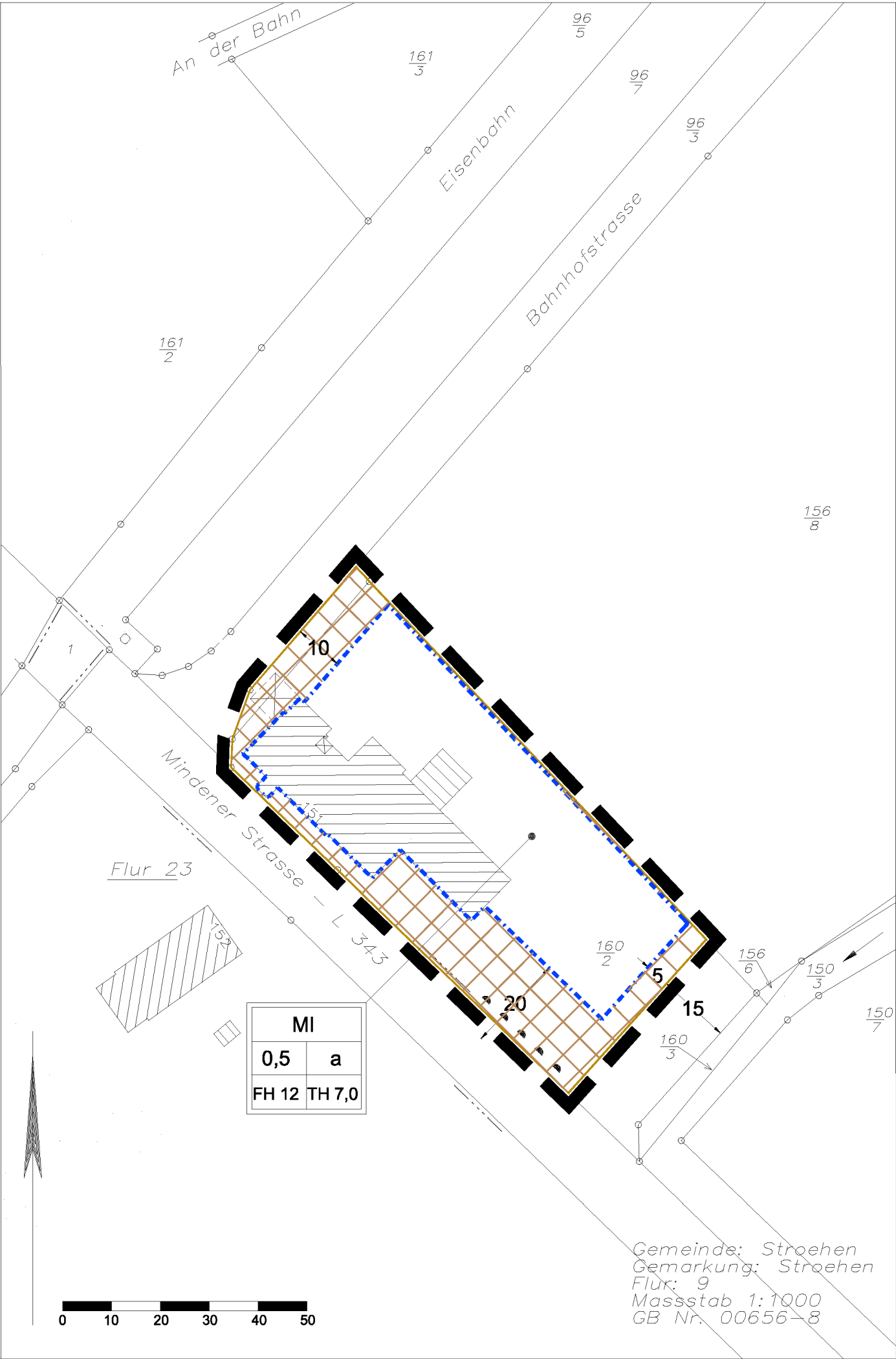
4.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist auf den privaten Grundstücksflächen je angefangene 400 m² versiegelbarer Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum einer einheimischen und standortgerechten Art zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

4.2 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.

4.3 Entlang zu bildender Grundstücksgrenzen innerhalb des Mischgebietes sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB entweder zweireihige, freiwachsende Hecken oder Schnitthecken anzulegen.

5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- 5.1 Im Mischgebiet sind bzw. ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- in der Grundrißgestaltung sowie durch die Zuordnung von Nebengebäuden und sonstigen baulichen Anlagen alle Möglichkeiten auszuschöpfen, daß auch außerhalb der Gebäude lärmgeschützte Wohnbereiche entstehen,
 - bei der Anordnung von Wohn- und Schlafräumen alle Möglichkeiten auszunutzen, damit die Fenster dieser Räume zu dem lärmärmeren Bereich hin angeordnet werden,
 - für Außenbauteile, Fenster, Wand, Dach vorgenannter Räume, für die eine lärmgeschützte Anordnung nicht möglich ist, baulicher Schallschutz vorzusehen. Die Vorkehrungen sind dann ausreichend, wenn durch bauliche und/oder technische Maßnahmen ein Mittelungspegel bei ausreichender Belüftung tagsüber von 35 dB(A) in Wohnräumen und nachts von 25 dB(A) in Schlafräumen erreicht bzw. unterschritten wird.



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)

0,5 Grundflächenzahl
FH 12 max. Firsthöhe
TH 7,0 max. Traufhöhe

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

a Baugrenze
abweichende Bauweise

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

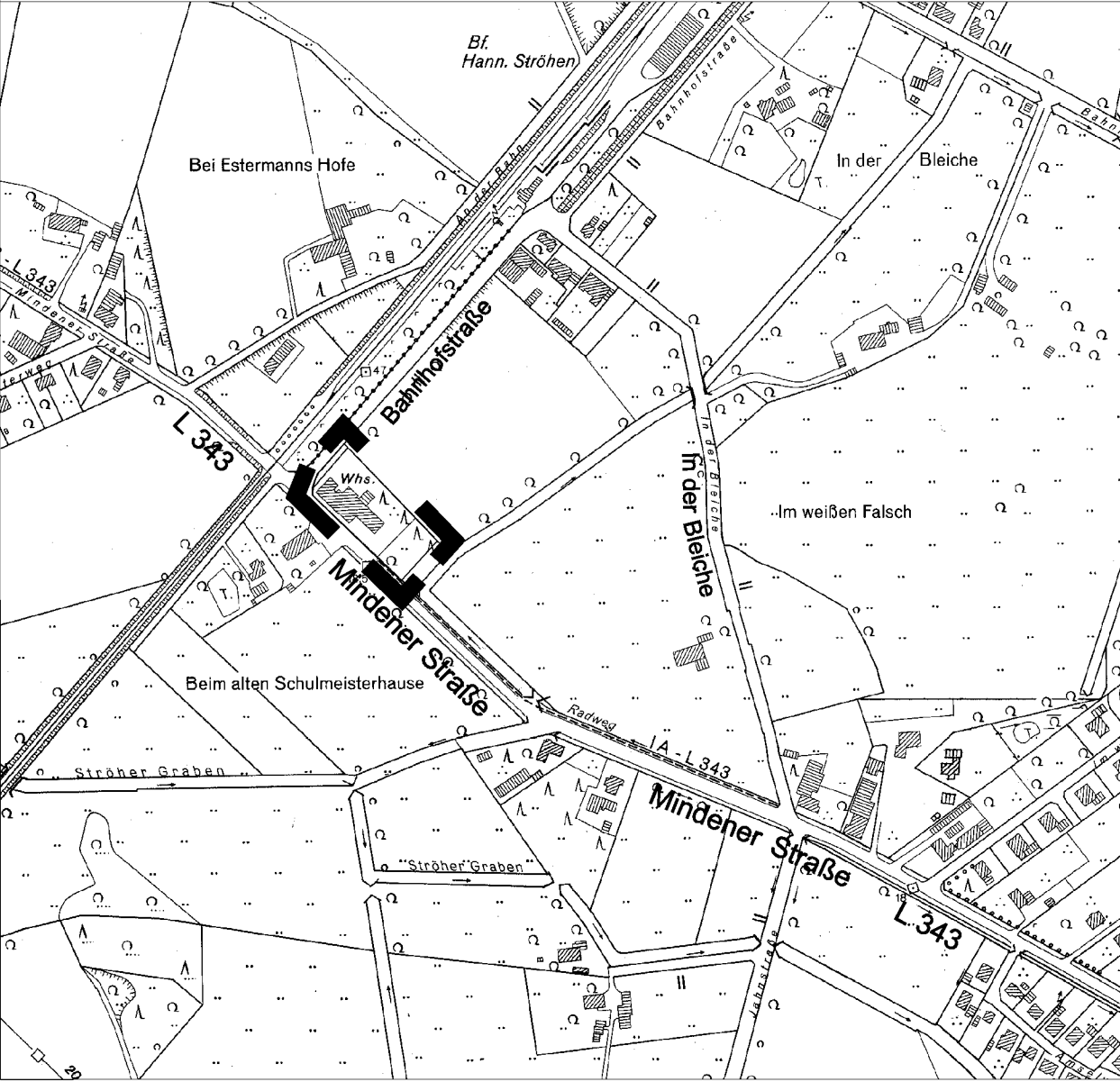
— — — — Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

[Symbol] Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

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

Übersichtsplan M. 1.5.000



Gemeinde Wagenfeld
2. Änderung des
Bebauungsplanes Ströhen Nr.12
"Gewerbegebiet Am Bahnhof"

Planungsstand: Endfassung Datum: 30.5.2017 Maßstab: 1:1.000 Nord

Schwarz + Winkenbach
Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung

Dipl.Ing. Michael Schwarz
Hasberger Dorfstraße 9, 27751 Delmenhorst
Telephon 04221 / 444 02 Post@MichaelSchwarz-Planer.de