

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wagenfeld diesen Bebauungsplan Ströhen Nr. 13 "SO Tierpark - Gästehaus", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie die örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Wagenfeld, den 19. DEZ. 2008
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 24.05.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Ströhen Nr. 13 "SO Tierpark - Gästehaus" - beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.06.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wagenfeld, den 19. DEZ. 2008
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Planunterlagen

Kartengrundlage: GB-Nr. 05654-5
Liegenschaftskarte: Gemarkung Ströhen, Flur 12
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 19.4.2005). 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 1.1. MAI. 2008
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Ströhen Nr. 13 "SO Tierpark - Gästehaus" wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum und Umweltplaner, Delmenhorst

Delmenhorst, den 2.11.05
Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 07.07.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes Ströhen Nr. 13 "SO Tierpark - Gästehaus" - und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.07.2005 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Ströhen Nr. 13 "SO Tierpark - Gästehaus" - und der Begründung haben vom 26.07.2005 bis 26.08.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wagenfeld, den 19. DEZ. 2008
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 02.11.2005 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Ströhen Nr. 13 "SO Tierpark - Gästehaus" - als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wagenfeld, den 19. DEZ. 2008
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Ströhen Nr. 13 "SO Tierpark - Gästehaus" - ist gemäß § 10 BauGB am 19.12.2005 im Amtsblatt Nr. 97, 11/2005 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Ströhen Nr. 13 "SO Tierpark - Gästehaus" - ist damit am 04.12.2005 rechtsverbindlich geworden.

Wagenfeld, den 19. DEZ. 2013
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Ströhen Nr. 13 "SO Tierpark - Gästehaus" - ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wagenfeld, den 19. DEZ. 2015
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

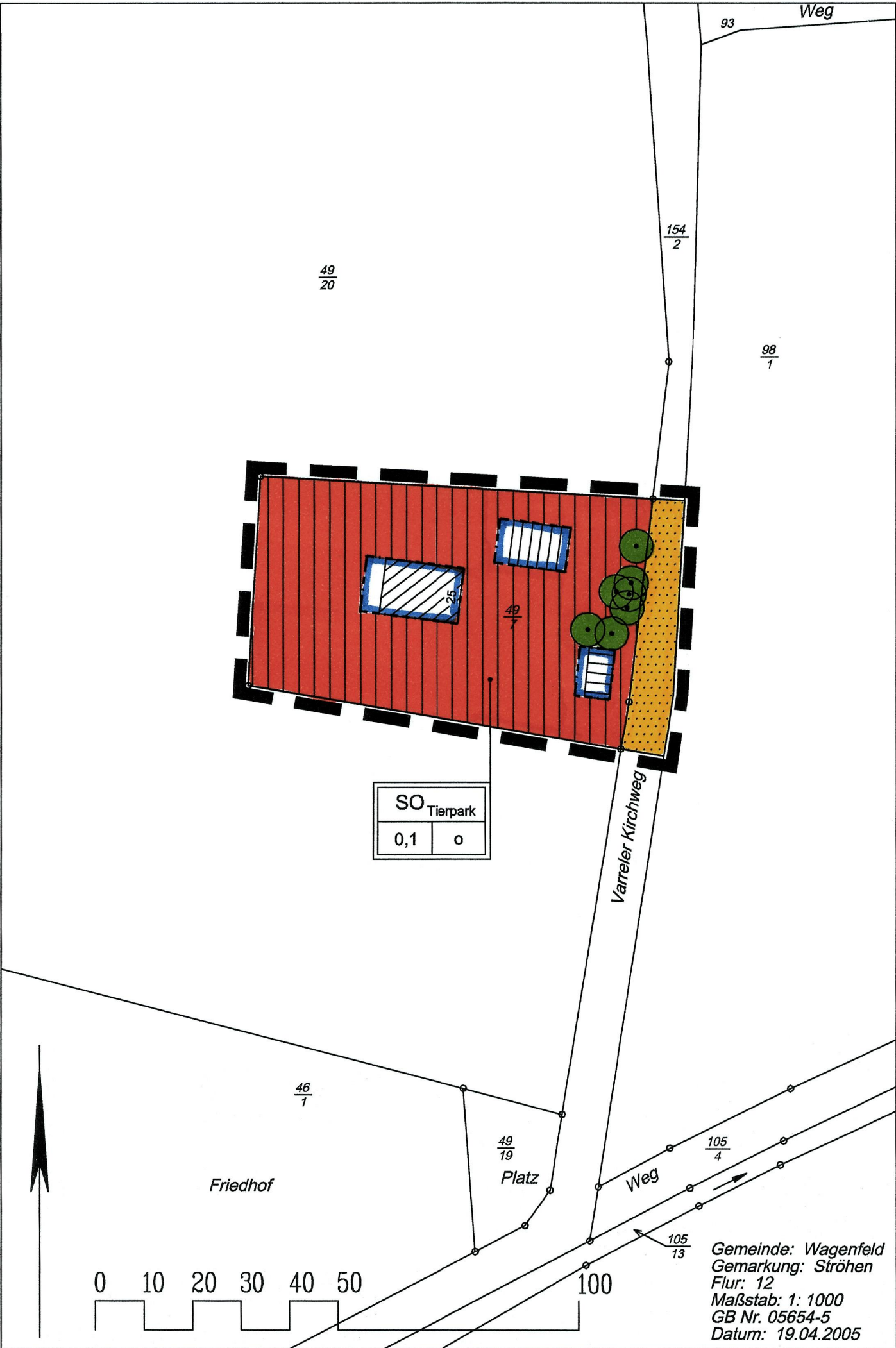
Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 NBauO gilt die nachfolgende örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung im Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes Ströhen Nr. 13 "SO Tierpark - Gästehaus":

- Gebäudeform
 - Die Gebäude sind jeweils als Quader und mit einem geneigten Dach auszuführen.
Die Gebäudelänge im westlichen Baufeld darf 15 m, die im nördlichen Baufeld 10 m nicht unterschreiten.
Je Gebäude ist höchstens ein Anbau zulässig. Die Grundfläche des Anbaus darf 20% der Grundfläche des Quaders nicht überschreiten.
- Dächer
 - Es sind nur symmetrische, symmetrisch geneigte Dächer ohne Aufbauten in Form von Satteldächern oder Krüppelwalmdächern zulässig.
 - Für die Deckung von Hartdächern sind Dachpfannen in roten Farbtönen zu verwenden, stark reflektierende Materialien (z.B. glasierte Dachpfannen) sind nicht zulässig. Ausgenommen sind verglaste Anbauten, Dachflächenfenster sowie Anlagen, die der Energiegewinnung dienen.
- Fassaden
 - Als Materialien für die Außenwände von Gebäuden sind neben Ziegelsteinssockeln in roten - rotbraunen Farbtönen zulässig:
 - konstruktives Holzfachwerk mit Ziegelausfachungen, dabei Ziegelfarbe in roten - rotbraunen Tönen oder
 - konstruktives Holzfachwerk mit Putzausfachungen, dabei Putzfarbe in weißen - cremeweißen Tönen, zusätzlich
 - Holz in Brettstruktur bis zu 50% jeder Fassadenansichtsseite.Für die Hölzer sind neben der Naturfarbe Farben in braunen - schwarzbraunen - braunschwarzen Tönen zulässig.

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
 - Das Sondergebiet dient gem. § 11 Abs. 2 BauNVO der Unterbringung von Gästen des Tierparks sowie dem Wohnen.
 - Zulässig sind Gebäude für die Unterbringung von Gästen des Tierparks.
Zulässig ist außerdem ein Wohngebäude.
 - Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kulturelle Zwecke.
Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen zur Haltung von Tieren im Zusammenhang mit dem Tierpark.
- Maß der baulichen Nutzung
 - Die Firsthöhe des Gebäudes im nördlichen Baufeld darf gem. § 16 Abs. 2-4 BauNVO 7 m nicht unterschreiten und 8 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe darf 2,5 m nicht unterschreiten und 3,5 m nicht überschreiten.
 - Die Firsthöhe des Gebäudes im südöstlichen Baufeld darf 5 m nicht unterschreiten und 7 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe darf 2 m nicht unterschreiten und 3 m nicht überschreiten.
 - Die Firsthöhe des Gebäudes im westlichen Baufeld darf 9 m nicht unterschreiten und 11 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe darf 3 m nicht unterschreiten und 4 m nicht überschreiten.
 - Die Traufhöhe ist der gedachte Schnittpunkt der Außenseite der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Bezugshöhe für die oben festgesetzten Höhen ist gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberfläche des angrenzenden Teiles des Varreler Kirchweges.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
 - Im westlichen Baufeld darf gem. § 22 BauNVO ein Einzel- oder Doppelhaus, im nördlichen und im südöstlichen Baufeld jeweils ein Einzelhaus errichtet werden.
 - Nebenanlagen in Form von Gebäuden mit mehr als 12 m² Grundfläche sowie Garagen sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Zu beseitigendes, unbelastetes und schwach belastetes Oberflächenwasser ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf dem Grundstück zu versickern.

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



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
SO Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)
0,1 Grundflächenzahl

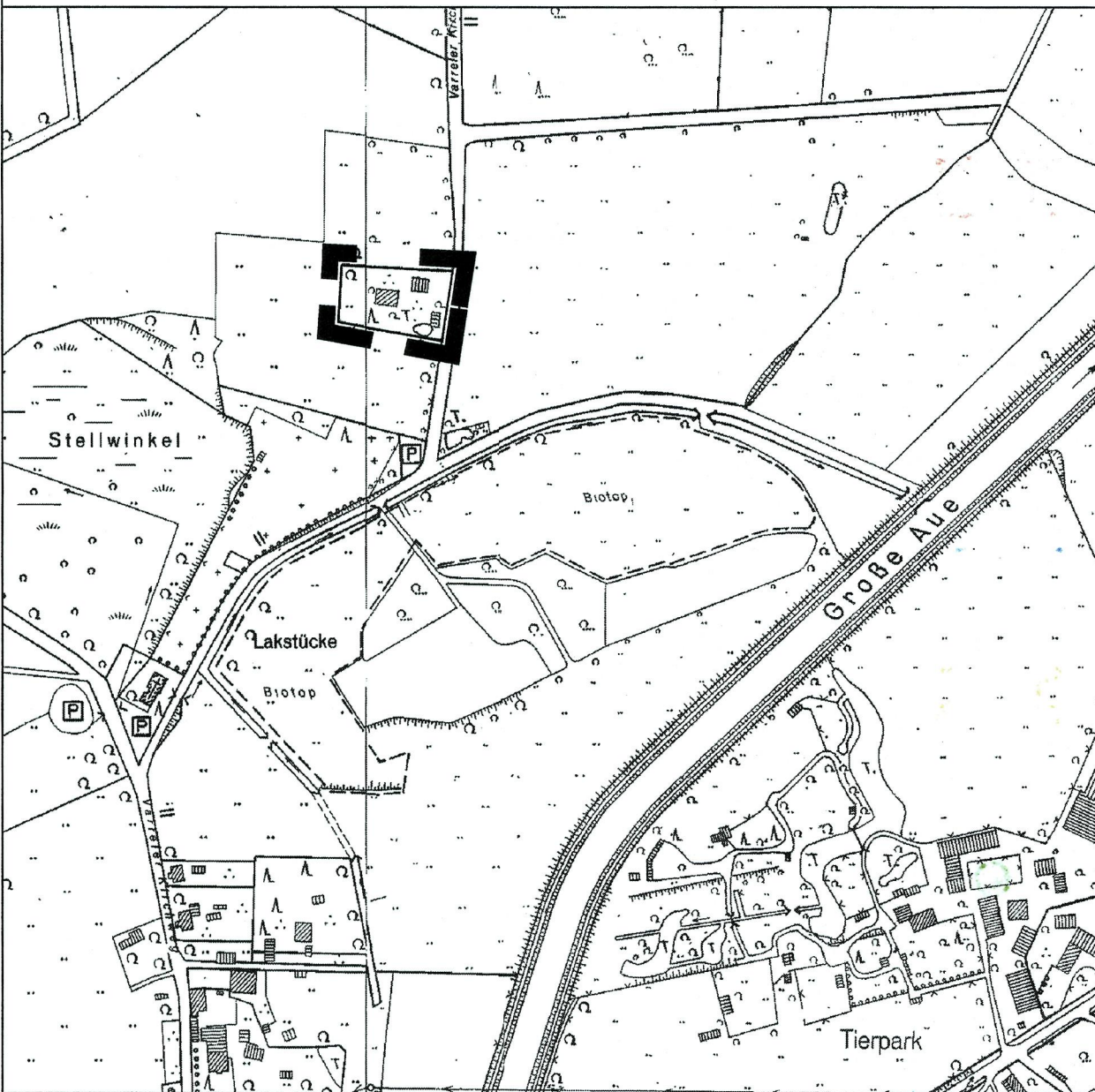
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)
O offene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
zu erhaltender Baum

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

Übersichtsplan M. 1:5.000



Gemeinde Wagenfeld
Bebauungsplan Ströhen Nr. 13
"SO Tierpark - Gästehaus"

Planungsstand: Satzung Datum: 2.11.2005 Maßstab: 1:1.000 Nord

Michael Schwarz Raum- und Umweltplaner

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