

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 diesen Bebauungsplan Ströhen Nr. 17 "Ferienwohnen Varreler Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wagenfeld, den
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß
Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Ströhen Nr. 17 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wagenfeld, den

Planunterlagen
Kartengrundlage: GB Nr. 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).
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 des Bebauungsplanes Ströhen Nr. 17 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 des Bebauungsplanes Ströhen Nr. 17 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 des Bebauungsplanes Ströhen Nr. 17 mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wagenfeld, den

Satzungsbeschuß
Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Ströhen Nr. 17 "Ferienwohnen Varreler Straße" als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wagenfeld, den

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschuß über den Bebauungsplan Ströhen Nr. 17 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Diepholz ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Ströhen Nr. 17 ist damit am rechtskräftig geworden.

Wagenfeld, den

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Ströhen Nr. 17 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wagenfeld, den

Textliche Festsetzungen

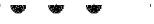
- Art der baulichen Nutzung
1.1 Das Sondergebiet dient gem. § 10 Abs. 2 BauNVO vorwiegend der Unterbringung eines Beherbergungsbetriebes mit Ferienwohnungen und Gästezimmern.
1.2 Zulässig im Sondergebiet sind
- Gebäude mit Ferienwohnungen und Gästezimmern; die Gesamtkapazität im Sondergebiet darf 50 Betten nicht überschreiten
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Mitarbeiter; die Gesamtzahl der Wohnungen im Sondergebiet darf drei nicht überschreiten,
- eine Schank- und Speisewirtschaft sowie Veranstaltungsräume, die dem Ferienwohnen oder der Gästebeherbergung dienen,
- Spielanlagen sowie Anlagen für kulturelle, gesundheitliche sowie sportliche Zwecke, die dem Ferienwohnen oder der Gästebeherbergung dienen,
- Anlagen zur Tierhaltung, die dem Ferienwohnen oder der Gästebearbeitung dienen, sowie eine Anlage zur Haltung von bis zu fünf Pferden,
- eine nicht wesentlich störende Anlage zur Erzeugung von Wärme und Strom aus Biomasse, wobei Gülle oder andere stark emittierenden Stoffe nicht verwendet werden dürfen,
- Photovoltaikanlagen auf und an Gebäuden.
Zulässig sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO.
1.3 Ausnahmsweise zulässig im Sondergebiet sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO, deren Höhe 2,5 m über der gewachsenen Geländeoberfläche nicht überschreitet.
1.4 Unzulässig sind Vergnügungststätten sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution.
- Maß der baulichen Nutzung
2.1 Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zeichnerisch festgesetzte zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen im Sondergebiet um bis zu 100% überschritten werden.
2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf in derjenigen Fläche innerhalb des Sondergebietes, die durch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen umrahmt ist, die zeichnerisch zugelassene Geschossigkeit um ein Vollgeschoß, die zeichnerisch zugelassene Traufhöhe um bis zu 3,5 m und die zeichnerisch zugelassene Firsthöhe um bis zu 1 m überschritten werden.
2.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gilt als Bezugshöhe für alle Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe sowie Höhe der Oberkante baulicher Anlagen die gewachsene Geländeoberfläche gem. § 5 Abs. 9 NBauO.
- Überbaubare Grundstücksfläche
3.1 Nebenanlagen in Form von Gebäuden mit mehr als 12 m² Grundfläche sowie Garagen sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den Flächen für Nebenanlagen zulässig.
- Private Grünfläche
4.1 Die private Grünfläche dient gem. § 9 Abs. 15 BauGB der Anlage eines Erholungs-, Spiel- und Landschaftsparks.
4.2 In der privaten Grünfläche sind gem. § 9 Abs. 15 BauGB außer begrünter Flächen insbesondere auch Wege und Plätze, untergeordnete bauliche Anlagen für Spiel, Sport und Kultur, ein Wohngebäude mit Nebenanlagen und Garage sowie landwirtschaftliche Anlagen einschließlich Anlagen zur Haltung von Pferden, Rindern, Ziegen und Schafen zulässig.
4.3 Gem. § 9 Abs. 1, 2, 6 und 15 BauGB sind das Wohngebäude und die Garage ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Grundfläche des Wohngebäudes darf 100 m², die Traufhöhe 3,5 m, die Firsthöhe 9,0 m, die Zahl der Wohnungen 2 und die Fläche von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Zufahrten insgesamt 250 m² nicht überschreiten.
4.4 Gem. § 9 Abs. 1 und 15 BauGB dürfen die Anlagen zur Haltung von Tieren in der Grünfläche insgesamt eine Kapazität von 10 Großvieheinheiten und eine Gesamtgrundfläche von 150 m² sowie die dafür genutzten Gebäude jeweils eine Grundfläche von 60 m² und eine Höhe von 4 m nicht überschreiten.
4.5 Gem. § 9 Abs. 1 und 15 BauGB dürfen sonstige landwirtschaftliche Anlagen jeweils eine Grundfläche von 60 m² und eine Höhe von 5 m und eine Gesamtgrundfläche einschließlich Zufahrten von 600 m² nicht überschreiten.
- Wald
5.1 Der Wald dient gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB als Erholungswald.
5.2 Im Wald sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB ein Waldspielplatz und eine Waldsportanlage sowie Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig. Die Gesamtgrundfläche dieser Anlagen darf 50 m² nicht überschreiten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
6.1 Zu beseitigendes, unbelastetes und schwach belastetes Oberflächenwasser ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf dem Grundstück auf Flächen oder in flachen Mulden zu versickern. Überschüssiges Oberflächenwasser ist der Vorflut so zuzuführen, daß der Abfluß 2 l / s*ha nicht übersteigt. Dies gilt nicht für Oberflächenwasser, das aus verschmutzungsgefährdeten Bereichen stammt und als Schmutzwasser vor Ort zu sammeln und zu behandeln ist.
- Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
7.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind im Sondergebiet sowie in der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen die Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 1 m, gemessen in 1 m Höhe über dem Wurzelanlauf, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.
7.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind im Sondergebiet die Bäume entlang der Varreler Straße zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

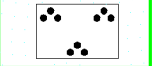
Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
0,25 Grundflächenzahl
I max. Zahl der Vollgeschosse
TH 3,5 Maximale Traufhöhe in m
FH 9,0 Maximale Firsthöhe in m

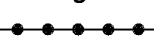
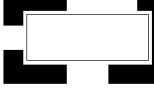
Überbaubare Grundstücksfläche und Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)
 Baugrenze
 Fläche für Nebenanlagen

Anschluß an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Private Grünfläche "Parkanlage"

Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)
 Wald

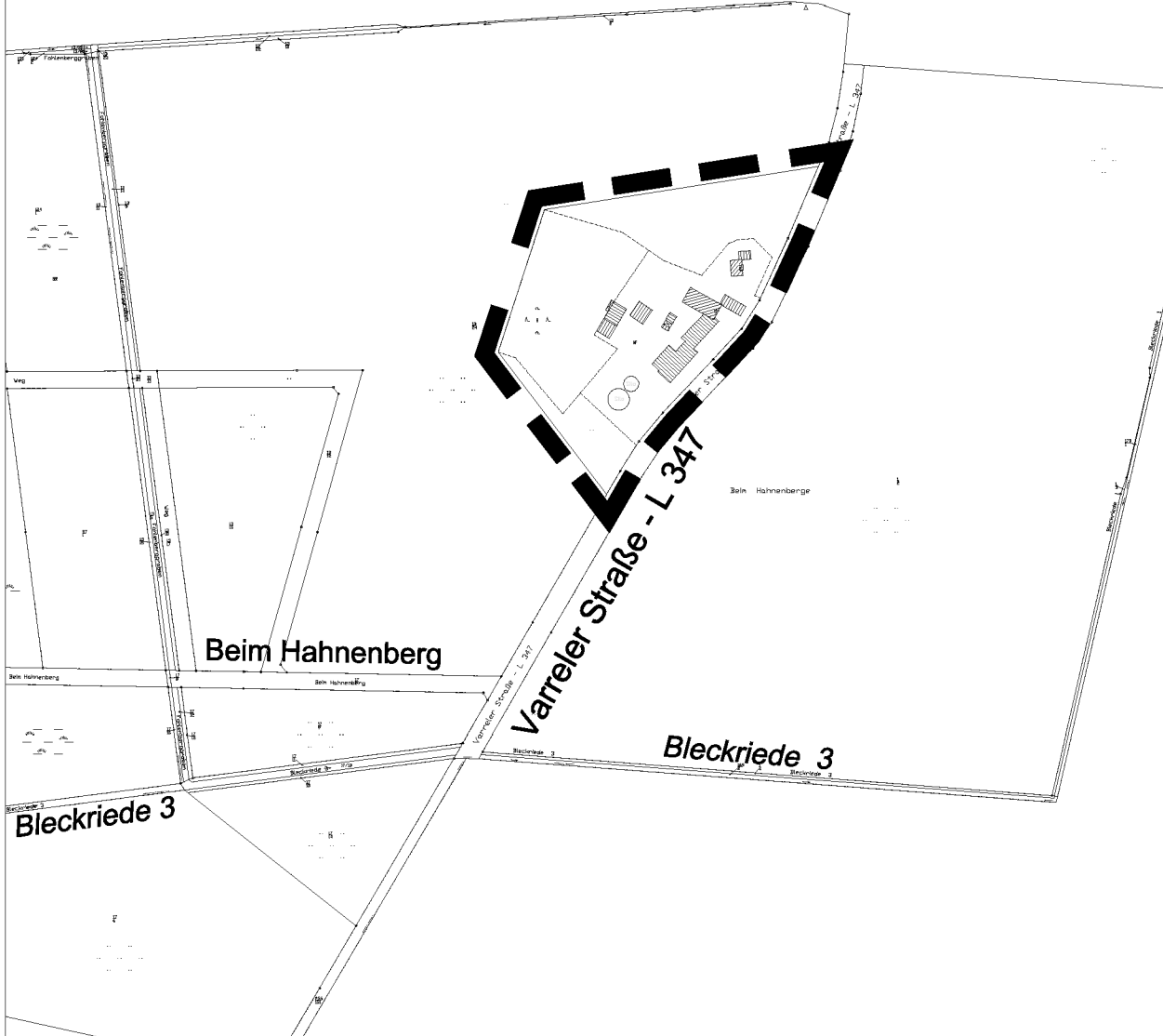
Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Maßgeblich ist die BauNVO i.d.F.v. 23.01.1990, zul.geändert am 11.6.2013

Hinweise
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten **ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** (das könnten u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese nach § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld) geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird ausdrücklich hingewiesen.

Übersichtsplan o.M.



Gemeinde Wagenfeld

Bebauungsplan Ströhen Nr. 17 "Ferienwohnen Varreler Straße"

Planungsstand: Entwurf Datum: 27.9.2016 Maßstab: 1:1.000  Nord

Schwarz + Winkenbach
Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung

Hasberger Dorfstraße 9, 27751 Delmenhorst
Telephon 04221 / 444 02
E-Mail Post@MichaelSchwarz-Planer.de