



PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Wagenfeld diesen Bebauungsplan Ströhen Nr. 22 "Sondergebiet Tierpark", 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. 22 "Sondergebiet Tierpark" beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wagenfeld, den

Planunterlagen
Kartengrundlage: Auftrag-Nr. 210711
Liegenschaftskataster: Gemarkung Ströhen, Flur 3
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 Juni 2021). 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. 22 "Sondergebiet Tierpark" wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum und Umwelplaner, Delmenhorst

Delmenhorst, den

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Ströhen Nr. 22 "Sondergebiet Tierpark" 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. 22 "Sondergebiet Tierpark" und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen zusätzlich über Wagenfeld.de/Bauleitplanung sowie über UVP.Niedersachsen.de zugänglich.

Wagenfeld, den

Satzungsbeschuß
Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Ströhen Nr. 22 "Sondergebiet Tierpark" als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wagenfeld, den

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschuß für den Bebauungsplan Ströhen Nr. 22 "Sondergebiet Tierpark" ist gemäß § 10 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Diepholz Nr. bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Ströhen Nr. 22 "Sondergebiet Tierpark" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Wagenfeld, den

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Ströhen Nr. 22 "Sondergebiet Tierpark" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wagenfeld, den

Planzeichenerklärung

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

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

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

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

Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

Maßgeblich ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017

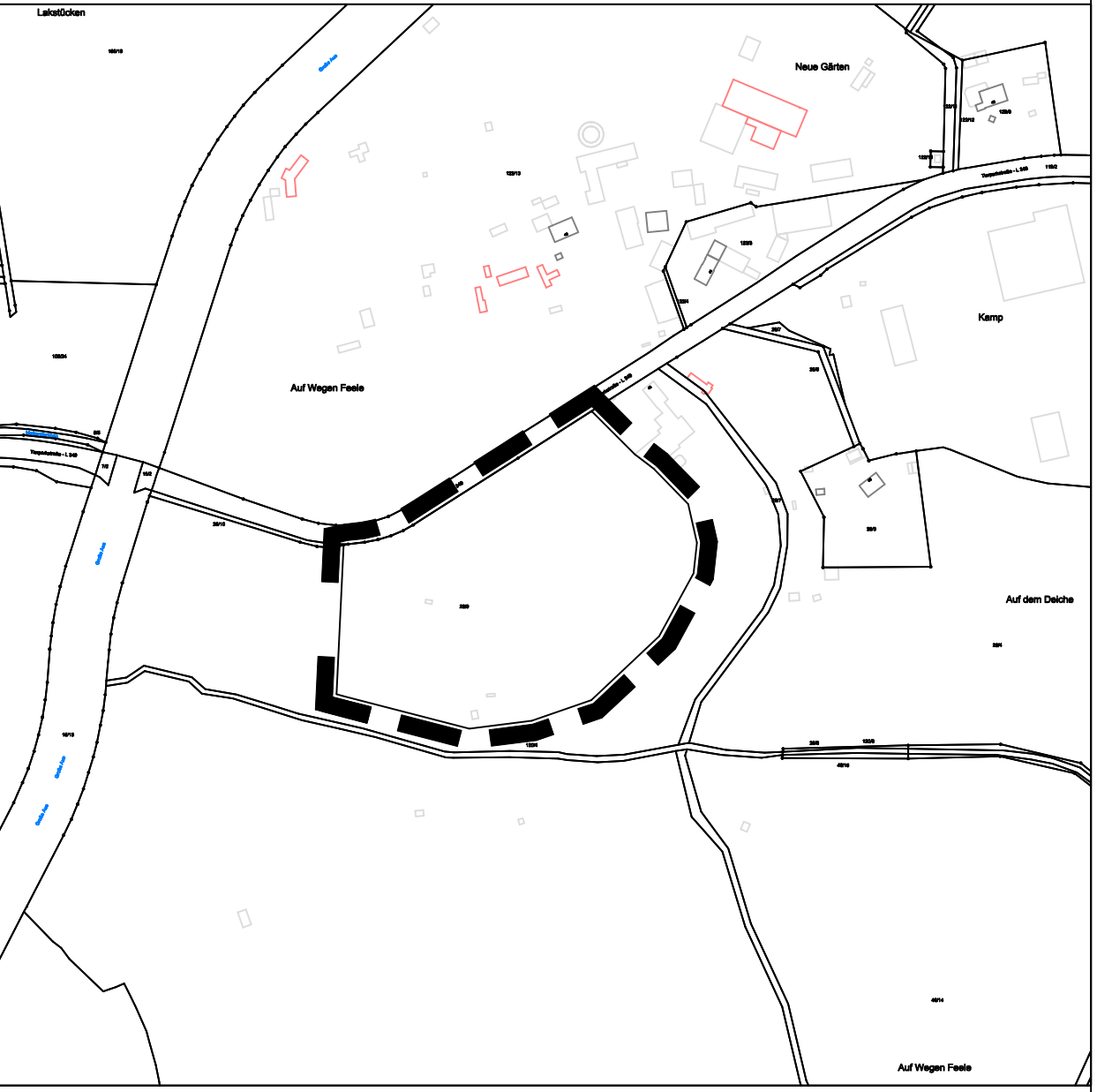
Hinweis

Hinweis
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (§ 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Diese Funde sind unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Diepholz (Tel. 05441 978-0) zu melden.
Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer sowie der Eigentümer und der Besitzer der Fläche..
Zugetreten archäologische Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, für ihren Schutz ist Sorge zu tragen (§ 14 (2) Nds. Denkmalschutzgesetz), wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
- Die Sondergebiete dienen gem. § 11 Abs. 2 der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Teilen des Tierparks.
- Zulässig in den Sondergebieten sind
 - Tiergehege, Stallungen,
 - Spielanlagen sowie Anlagen für sportliche Zwecke, die im Zusammenhang mit Tieren stehen,
 - Gastronomische Einrichtungen mit bis zu 20 Plätzen und
 - Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie
 - innerhalb der durch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gekennzeichneten Fläche auch Ferienhäuser für Gäste des Tierparks, dabei darf die Gesamtkapazität im nördliche und im südlichen Sondergebiet je 60 Betten nicht überschreiten.
- Ausnahme zulässig in den Sondergebieten sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO, deren Grundfläche 20 m² und deren Höhe 2,5 m über der gewachsenen Geländeoberfläche nicht überschreitet.
- Unzulässig sind in den Sondergebieten gem. § 12 Abs. 6 BauNVO Garagen und Stellplätze.
- Maß der baulichen Nutzung
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO dürfen die Grundflächen von Stallungen sowie baulichen Anlagen für Tiergehege, Spielanlagen und Sportanlagen in den Sondergebieten insgesamt 1.500 m² nicht überschreiten. Die Grundflächen von Ferienhäusern und gastronomischen Einrichtungen dürfen, sofern sie das Gelände überragen und einen Abstand von mindestens 1,5 m zur gewachsenen Geländeoberfläche einhalten, insgesamt 1.500 m², im übrigen 300 m² nicht überschreiten. Die Grundflächen von Wegen, Stegen, Freitritten und Podesten sind gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht mitzurechnen.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 und 5 BauNVO darf die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen innerhalb der durch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gekennzeichneten Fläche 5,5 m, im übrigen 4,5 m nicht überschreiten.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, ihre Länge darf je 20 m nicht überschreiten.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Podeste und Balkone mit jeweils bis zu 5 m² sowie Freitritten die Baugrenze um bis zu 1,5 m überschreiten.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO sind Stallungen mit bis zu jeweils 120 m² Grundfläche sowie Tiergehege, Spielanlagen und Sportanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht innerhalb des durch Strichlinie gekennzeichneten Stieleichen-Buchen-Waldrandes zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind der natürlichen Sukzession zu überlassen, eine bis zu zweimalige Unterhaltung pro Jahr ist zulässig, dabei ist das Bodenrelief zu erhalten.
- Das in den Sondergebieten anfallende Niederschlagswasser ist in den Sondergebieten auf Flächen oder in flachen Mulden oder den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu versickern, sofern es nicht gesammelt und als Brauchwasser genutzt wird.
- In den Sondergebieten und auf den Straßenverkehrsflächen ist eine Straßenbeleuchtung unzulässig.
- Die Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie die Wege und Zugänge, soweit sie nicht als Stege ausgeführt sind, sind als Sand- oder Schotterwege auszuführen.
- Innerhalb der durch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gekennzeichneten Flächen sind Wege nur in Form von Stegen zulässig.
- Bindungen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang jeweils durch einen hochstämmigen Laubbaum einer heimischen und standortgerechten Art in einem Abstand von maximal 5 m zum vorherigen Baumstandort zu ersetzen; die Ersatzpflanzung ist dauerhaft zu unterhalten. Ist der Abgang absehbar, kann die Ersatzpflanzung auch vorlaufend erfolgen.
- Die Dächer von Ferienhäusern und gastronomischen Einrichtungen sind zu begrünen.
- Beim Pflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind überwiegend heimische und standortgerechte Arten zu verwenden.

Übersichtsplan M. 1.5.000



Gemeinde Wagenfeld
Bebauungsplan Ströhen Nr. 22
"Sondergebiet Tierpark"

Planungsstand: Entwurf Datum: 12.10.2021 Maßstab: 1:1.000 Nord

Schwarz + Winkenbach
Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung
Hasberger Dorfstraße 9, 27751 Delmenhorst
Telefon 04221 / 444 02
E-mail Post@MichaelSchwarz-Planer.de