

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 Nr. 2 "Zentrum - 4. Änderung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wagenfeld, den 3.0. OKT. 2008



Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 11.10.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Zentrum - 4. Änderung" - beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.01.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wagenfeld, den 3.0. OKT. 2008



Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: GB-Nr. 07651-6
Liegenschaftskarte: Gemarkung Wagenfeld, Flur 11
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 13.6.2007). 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 2.6. NOV. 2008



Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 "Zentrum - 4. Änderung" wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum und Umweltplaner, Delmenhorst

Delmenhorst, den 19.09.2008

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 05.02.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 "Zentrum - 4. Änderung" - und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.02.2008 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 "Zentrum - 4. Änderung" - und der Begründung haben vom 20.02.2008 bis 20.03.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wagenfeld, den 3.0. OKT. 2008



Bürgermeister

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 17.04.2008 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 2 "Zentrum - 4. Änderung" - als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wagenfeld, den 3.0. OKT. 2008

Der Bürgermeister
Im Auftrage



Inkrafttreten

Der Satzungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 2 "Zentrum - 4. Änderung" - ist gemäß § 10 BauGB am 03.11.08 im Amtsblatt des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 2 "Zentrum - 4. Änderung" - ist damit am 03.11.08 rechtsverbindlich geworden.

Wagenfeld, den 3.0. NOV. 2008

Der Bürgermeister
Im Auftrage



Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2 "Zentrum - 4. Änderung" - ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wagenfeld, den 3.0. NOV. 2008

Der Bürgermeister
Im Auftrage



Textliche Festsetzungen

- Maß der baulichen Nutzung
 - Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO dürfen die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen die zulässige Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet um bis zu 30 v.H. überschreiten.
 - 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 - sowie der Firsthöhe jeweils auf die Höhe der Achse des das jeweilige Grundstück erschließenden Straße.
 - Ausnahmen von der Festsetzung 2.2 sind gem. § 16 Abs. 6 BauNVO zulässig
 - bei der Traufhöhe an den Giebelwänden von Gebäuden mit Krüppelwalmdächern
 - bei der Traufhöhe für Erker und risalitartige Vorbauten
 - für untergeordnete Gebäudevor- und -rücksprünge.An Südwest- bis Südostwänden ist eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe um bis zu 1,0 m zulässig, wenn dies der passiven Solarnutzung dient.
- Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche
 - Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge von Hauptgebäuden darf 15 m nicht überschreiten.
 - Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden und überdachten Flächen sowie Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Mindestgrundstücksgröße und höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden
 - Im Allgemeinen Wohngebiet darf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB die Größe der Baugrundstücke 400 m² nicht unterschreiten.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je angefangene 400 m² höchstens eine Wohnung zulässig.

Hinweis:
Im ehemaligen Schulgebäude im Plangebiet war ein Ölschadensfall aufgetreten. Die Bodenverunreinigungen sind komplett ausgekoffert worden. Trotzdem soll aus **Vorsorgegründen** auf die Entnahme von Grundwasser grundsätzlich verzichtet werden. Falls Grundwassernutzungen gewünscht sind, ist dieses mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde (Tel. 05441 976 4279) abzustimmen. Diese ist auch zu informieren, falls Grundwasserabsenkungen vorgenommen werden sollen.

Hinweis:
Bodenfunde sind Sachen oder Spuren, die in der Erde oder im Wasser gefunden werden und bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind. Es kann sich z.B. um Tongefäßscherben, Urnen, Steingeräte, Metallgegenstände, Knochen, Gegenstände aus Leder oder Holz oder z.B. um Steinkonzentrationen, Holzkohleansammlungen, Aschen, Schlacken, auffällige Bodenverfärbungen etc., auch geringe Spuren solcher Funde, handeln.
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 976-4496 oder 05441 976-0) und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie (Tel. 0511 925-5369 oder 0511 925-0) zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landkreis anzuzeigen.
Zutagetretende 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.



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
0,3 Grundflächenzahl
FH 9,5 Maximale Firsthöhe in m
TH 4,5 Maximale Traufhöhe in m

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

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

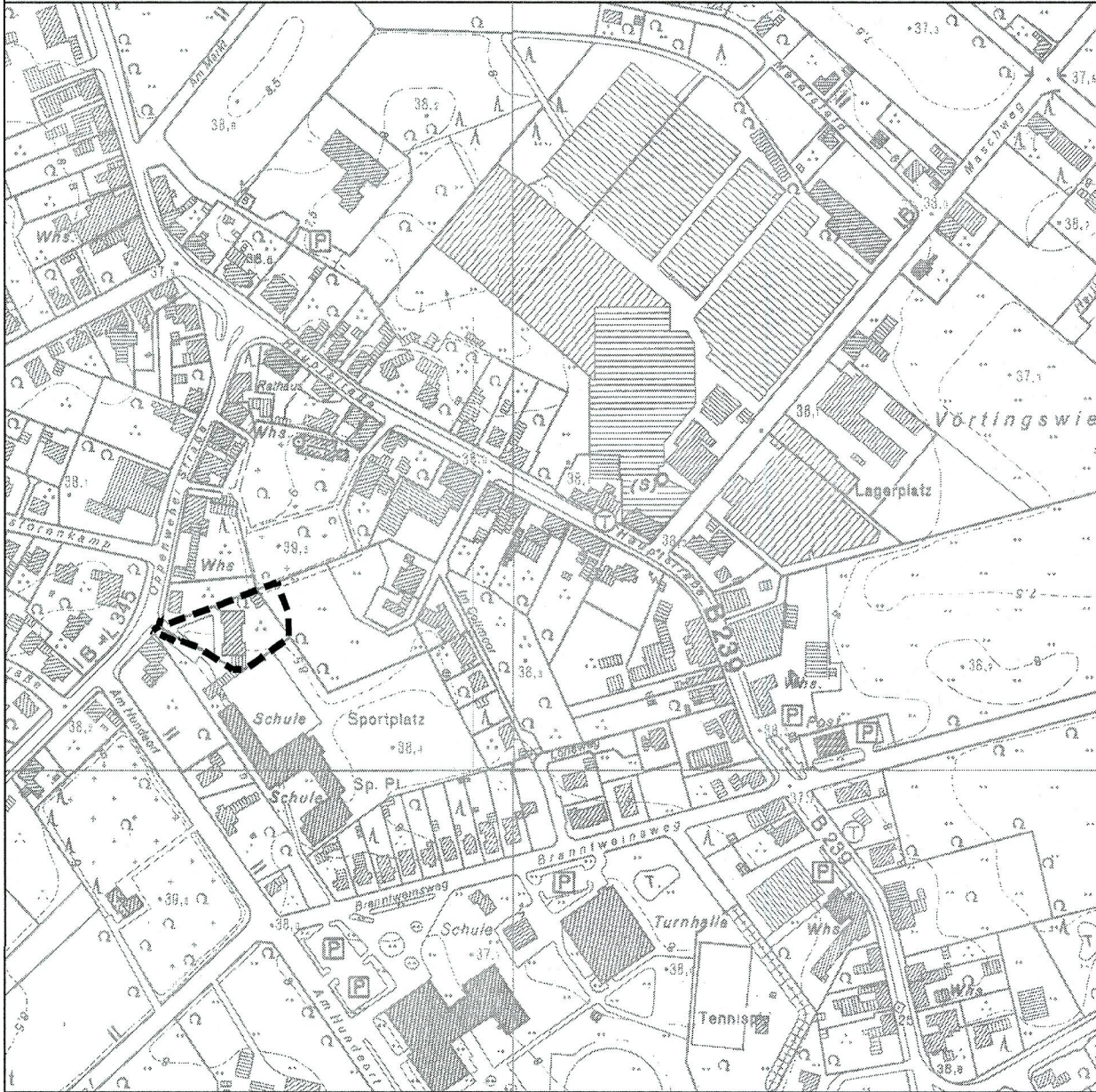
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Wagenfeld, der Ver- und Entsorgungsträger und der Allgemeinheit zu belastende Fläche

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

Maßgeblich ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. 1. 1990

Übersichtsplan M. 1:5.000



Gemeinde Wagenfeld
Bebauungsplan Nr. 2
"Zentrum - 4. Änderung"

Planungsstand: Satzungsbeschuß Datum: 17.4.2008 Maßstab: 1:1.000 Nord

Schwarz + Winkenbach
Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung

Hasberger Dorfstraße 9, 27751 Delmenhorst
Telephon 04221 / 444 02 Telefax 444 49
E-Mail Post@MichaelSchwarz-Planer.de