

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischer Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wagenfeld diesen Bebauungsplan Nr. 12 „Marktplatz“ - 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ebenstehenden/obenstehenden Textfestsetzungen als Satzung beschlossen.

Wagenfeld, den 2.0. NOV. 2001

VERFAHRENSMERKE

Aufstellungsbeschr. 6

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 25.03.99 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Marktplatz“ - 2. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.04.99 ortsblich bek. nigt gemacht worden.

Wagenfeld, den 2.0. NOV. 2001

Planunterlagen

Kartengrundlage: GB Nr. 99704-0
Liegenschaftskarte: Gemarkung Wagenfeld, Flur 11
Maßstab: 1:1.000

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 9.2.1999). 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 9. NOV. 2001

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 „Marktplatz“ - 2. Änderung wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umwelplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, den 2.0. NOV. 2001

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 25.03.99 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 „Marktplatz“ - 2. Änderung und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.04.99 ortsblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 „Marktplatz“ - 2. Änderung und des Erläuterungsberichtes haben vom 12.04.99 bis 24.05.99 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Wagenfeld, den 2.0. NOV. 2001

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 02.07.99 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 12 „Marktplatz“ - 2. Änderung als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wagenfeld, den 2.0. NOV. 2001

Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Marktplatz“ - 2. Änderung nach § 6 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung (Az.) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 10 BauGB genehmigt.

Hannover, den

Höhere Verwaltungsbehörde

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.) aufgeführten Auflagen/Maßnahmen/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Marktplatz“ - 2. Änderung hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausliegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsblich bekannt gemacht.

Wagenfeld, den

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Marktplatz“ - 2. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.11.00 im Amtsblatt ortsblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Marktplatz“ - 2. Änderung ist damit am 02.11.00 wirksam geworden.

Wagenfeld, den 2.0. NOV. 2001

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden des Bebauungsplanes Nr. 12 „Marktplatz“ - 2. Änderung ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 12 „Marktplatz“ - 2. Änderung nicht geltend gemacht worden.

Wagenfeld, den 2.0. NOV. 2001

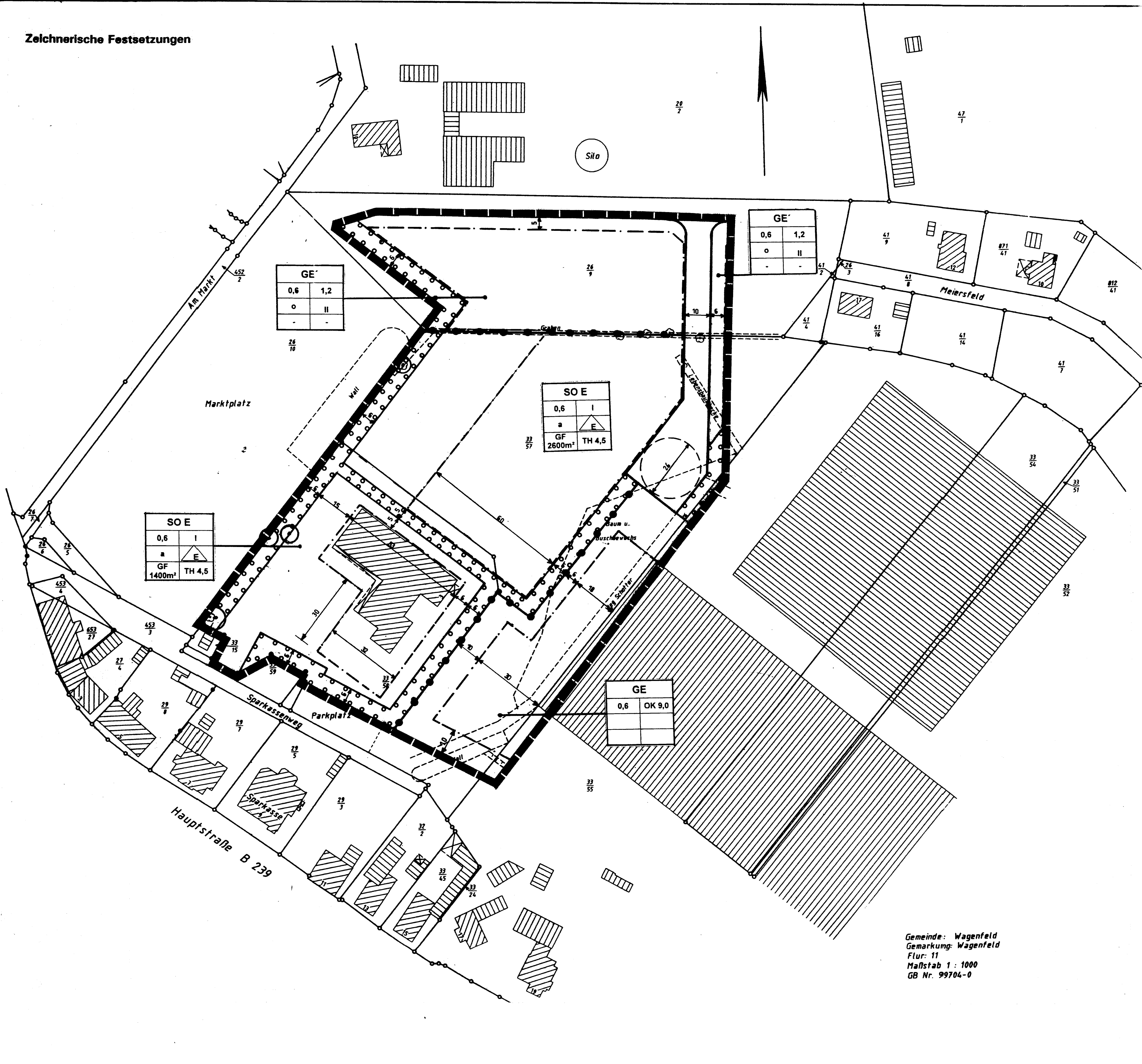
Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden des Bebauungsplanes Nr. 12 „Marktplatz“ - 2. Änderung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wagenfeld, den

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

Zeichnerische Festsetzungen



Gemeinde: Wagenfeld
Gemarkung: Wagenfeld
Flur: 11
Maßstab 1:1.000
GB Nr. 99704-0

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - § 1 bis 11 - BauNVO)

GE	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
GE'	Gewerbegebiete, gegliedert (gem. § 1 Abs. 4 BauNVO)
SO E	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Einkaufszentrum	

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - § 16 BauNVO)

1,2	Geschoßflächenzahl, Höchstmaß
GF	Geschoßfläche, Höchstmaß
z.B. 1600m²	Grundflächenzahl
0,6	Grundflächenzahl
TH 4,5	Traufhöhe, TH
II	Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
OK 9,0	Oberkante der Gebäude über der Straßenoberfläche

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

E	nur Einzelhäuser zulässig
a	Abweichende Bauweise
---	Baugrenze
o	offene Bauweise

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

[Symbol]	Straßenverkehrsflächen
[Symbol]	Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 - BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 - BauGB)

Erhaltung: Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 - BauGB)

Sonstige Planzeichen

[Symbol] Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 1 - BauGB)

[Symbol] Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die Sondergebiete „Einkaufszentrum“ dienen gem. § 11 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO der Unterbringung von Einzelhandelseinrichtungen überwiegend des kurzfristigen periodischen Bedarfs.

1.2 In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nur Betriebe und Anlagen gem. § 6 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der flächenbezogene Schalleistungspegel darf 63 dB(A) je m² tags und 48 dB(A) je m² nachts grundsätzlich nicht überschreiten. Er kann im Einzelfall (z.B. bei Abschirmung durch Gebäude o.ä.) erhöht werden, wenn die dem jeweiligen Grundstück zustehenden, anteiligen Immissionspegel an den umgebenden Immissionsorten nicht überschritten werden. Dabei ist die Einhaltung der Immissionspegel jeweils durch den Betreiber gütlich nachzuweisen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gem. § 16 BauNVO darf die Summe der Geschoßflächen in dem südlichen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ 1.400 m² nicht überschreiten.

2.2 Gem. § 16 BauNVO darf die Geschoßfläche in dem nördlichen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ 1.600 m² je Markt nicht überschreiten.

2.3 Gem. § 19 BauNVO darf im südlichen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden.

2.4 Gem. § 19 BauNVO darf im Gewerbegebiet die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten sowie von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden.

2.5 Gem. § 18 BauNVO ist die Bezugshöhe der Höhenfestsetzung der maximal zulässigen Oberkante bzw. Traufhöhe jeweils die Höhe der Geländeoberfläche gem. § 16 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 NBauO. Die Traufhöhe ist zu messen von der Bezugshöhe bis zur gedachten Schnittstelle der Außenkante der aufgehenden Fassade mit der Oberkante der Dachhaut.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

3.1 In den Sondergebieten „Einkaufszentrum“ sind gem. § 18 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Sie dürfen nur mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

3.2 In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sowie Garagen und überdeckte Stellplätze gem. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1 Zu beseitigendes, unbelastetes und gering belastetes Oberflächenwasser ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf den Grundstücken soweit wie möglich zu versickern. Gem. § 10 NWG ist für Versickerungsanlagen eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

5.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist auf Stellplatzflächen mit mindestens 4 Stellplätzen je angefangene 4 Stellplätze ein mittel- oder großkroniger Laubbaum einer einheimischen und standortgerechten Art anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

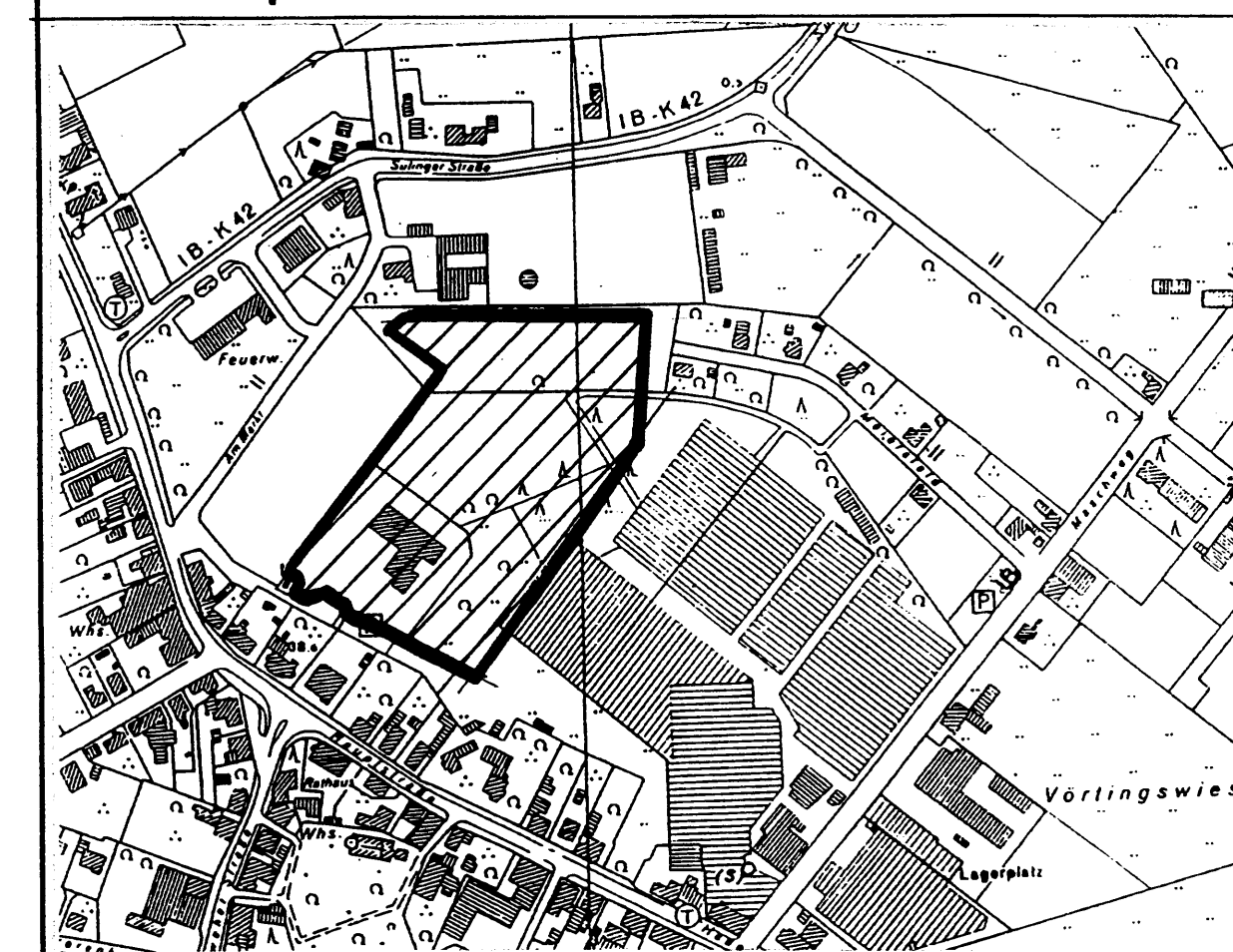
5.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der Westkante des Plangebietes eine zweireihige Baumreihe aus Stieleichen anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Der Abstand der Bäume darf nicht mehr als 12 m betragen.

5.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind die übrigen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern mit mindestens einem Baum oder Strauch je angefangene 2 m² zu bepflanzen, soweit sich nicht aus Textfestsetzung 4.3 anderes ergibt. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

5.4 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zwischen den beiden „Sondergebieten Einkaufszentrum“ darf an bis zu vier Stellen durch Zugänge von bis zu 3 m Breite unterbrochen werden.

Übersichtsplan

M. 1:5.000



Gemeinde Wagenfeld
Bebauungsplan Nr. 12
„Marktplatz“
- 2. Änderung -

Planungsstand: Urschrift Datum: 8. Juli 1999 Maßstab 1:1.000 Nord

Michael Schwarz Raum- und Umwelplaner
Hasberger Dorfstraße 9, 27751 Delmenhorst
Telefon 04221 / 444 02 Telefax 444 49