PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wagenfeld diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Zu den Auewiesen", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Wagenfeld, den 04.03.99 Der Bürgermeister / Stellvertreter / ~~Bürgermeister~~

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 10.11.1998 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Zu den Auewiesen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.11.98 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wagenfeld, den 04.03.99 Der Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Az.: 1429/96
Liegenschaftskarte: Gemarkung Wagenfeld, 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 2.8.1996).
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.

Sulingen, den .....

Katasteramt Sulingen Siebe

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Zu den Auewiesen" wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, den 3.2.99

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 10.11.98 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Zu den Auewiesen" und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.11.98 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Zu den Auewiesen" und des Erläuterungsberichtes haben vom 23.11.98 bis 24.12.98 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wagenfeld, den 04.03.99 Der Bürgermeister

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 03.02.99 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Zu den Auewiesen" als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wagenfeld, den 04.03.99 Der Bürgermeister

Genehmigung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Zu den Auewiesen" nach § 8 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.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Zu den Auewiesen" hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Wagenfeld, den .....

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Zu den Auewiesen" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Zu den Auewiesen" ist damit am ..... wirksam geworden.

Wagenfeld, den .....

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Zu den Auewiesen" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Zu den Auewiesen" nicht geltend gemacht worden.

Wagenfeld, den .....

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Zu den Auewiesen" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wagenfeld, den .....

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Zweckbestimmung des Sondergebietes (§ 10 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO):
Das Sondergebiet „Ländliches Ferienwohnen mit Gastronomie und Tierhaltung" dient vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen, die dem Ferienhausgebiet dienen und sein Angebot als ländlicher Ferienpark erweitern.

Zulässig sind:
- Ferienwohnungen,
- Betriebsgebäude des Ferienparks einschließlich Betriebswohnungen,
- Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen für Kleintier- und Pferdehaltung.

Ausnahmesweise können zugelassen werden:
- Wohnungen,
- dem Gebiet dienende Einzelhandelsbetriebe,
- dem Gebiet dienende, nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe.

1.2 Errichtung von Nebengebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO)
Im SO F1 und SO F2 ist je Ferienhaus ein Nebengebäude zulässig.

1.3 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)
Die Errichtung von Garagen ist unzulässig. Carports sind an mindestens zwei Seiten offen auszubilden.

2. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

2.1 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im SO F1 und SO F2 ist je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte nur eine Ferienwohnung zulässig.

2.2 Überbaubare Grundfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
Im SO F1 und SO F2 sind Nebenanlagen sowie Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.3 Überschreitung der zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
Im SO F1 und SO F2 dürfen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden eine Grundfläche von maximal 10 m² aufweisen.
Die Grundfläche der Carports oder Stellplätze darf hier je Ferienwohnung maximal 25 m² betragen.
Die Grundfläche weiterer Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf 25 m² je Ferienwohnung im SO F1 und SO F2 nicht überschreiten.

2.4 Höhen baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die Bezugshöhe der Höhenfestsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe und Traufhöhe ist 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 zwischen aufgehender Fassade und Oberkante der Dachhaut.

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

3.1 Die Grundflächen der Carports oder Stellplätze sowie ihre Zufahrten müssen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB einen wasserdurchlässigen Belag erhalten.

3.2 Zu beseitigendes Oberflächenwasser ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf den Grundstükken zu versickern, soweit es nicht in die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 2 im Mittelteil des Plangebietes abgeleitet und dort versickert wird.

3.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 1 im Süden des Plangebietes ein Obstgarten mit hochstämmigen Obstbäumen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

3.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 2 in der Mitte des Plangebietes eine Mulde für die Oberflächenwassersammlung und -versickerung anzulegen. Die Fläche ist mit 5-7 Baumgruppen aus 3-5 hochstämmigen Stieleichen, Eschen oder Schwarzerlen zu bepflanzen.

3.5 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 3 im Norden des Plangebietes der Laubwald zu erhalten. Das Anpflanzen von Nadelbäumen ist unzulässig.

3.6 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 4 im Norden des Plangebietes eine siebenreihige, im Osten eine dreireihige Hecke aus Ebereschen, Schwarzem Holunder, Weidenarten, Faulbäumen, Weißdorn und Schlehen und zusätzlich mit einzelnen Schwarzerlen und Stieleichen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

3.7 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 5 im Norden des Plangebietes zu einem Waldrand aufzubauen. Dazu sind in ihrem Südteil Stieleichen, Sandbirken, Eschen und Erlen zu bepflanzen. Anschließend sind in einem mittleren Streifen Ebereschen, Faulbäume, Schwarze Holunder und Weidenarten anzupflanzen. Der Nordrand ist in einem 3 m breiten Streifen der natürlichen Sukzession zu überlassen und nach Norden hin mit einem Eichenspaltpfahlzaun abzugrenzen.

3.8 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 6 im Westen des Plangebietes der vorhandende Eichen-Eschenhain zu erhalten und auf einer Breite von 10 m entlang des Weges mit Ebereschen, Schwarzem Holunder, Weidenarten, Faulbäumen, Weißdorn und Schlehen zu unterpflanzen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

SO — Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
hier:
LF — Ländliches Ferienwohnen mit Gastronomie und Tierhaltung §10 Abs. 1 und 2 BauNVO)
F — Ferienhausgebiete(§10 Abs. 4 BauNVO)

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

0,3 — Grundflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
FH = 9,0 m — Höhe baulicher Anlagen, Firsthöhe, Höchstmaß
TH = 3,5 m — Traufhöhe, Höchstmaß

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

o — Offene Bauweise
E — nur Einzelhäuser zulässig
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
EH — nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
Baugrenze

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

Private Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 - BauGB)

Flächen für Wald

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)

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 - BauGB)

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

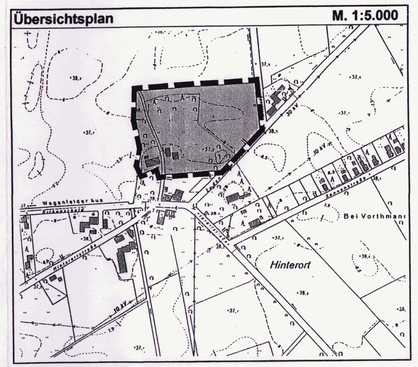
Hauptfirstrichtung der Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser bzw. Hausgruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Hinweis

M — Müllbehältersammelplatz

Maßgeblich ist die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990

Übersichtsplan M. 1:5.000



Gemeinde Wagenfeld
Bebauungsplan Nr. 14
„Zu den Auewiesen"
- 1. Änderung -

Planungsstand: Urschrift Datum: 3. Februar 1999 Maßstab 1:1.000 Nord

Michael Schwarz Raum- und Umweltplaner
Hasberge · Dorfstraße 9, 27751 Delmenhorst
Telephon 04221 / 4 44 02 Telefax 444 49