

PRÄMBEL

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. 17, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wagenfeld, den 25. SEP. 2000



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 23.11.99 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.12.99 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wagenfeld, den 25. SEP. 2000



Planunterlagen

Kartengrundlage: GB-Nr. 99730-3
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 07.06.1999). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen baurechtlich einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bestimmenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Barnstorf, den 27.06.00



Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltingenieur, Delmenhorst.

Delmenhorst, den 23.09.00

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 03.02.00 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.02.00 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 und der Begründung haben vom 10.02.00 bis 10.04.00 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wagenfeld, den 25. SEP. 2000



Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 03.02.00 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.02.00 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 und der Begründung haben vom 10.02.00 bis 10.04.00 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wagenfeld, den 25. SEP. 2000

Vereinfachte Änderung

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 03.02.00 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 10.02.00 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Wagenfeld, den 25. SEP. 2000

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 09.05.00 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 17 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wagenfeld, den 25. SEP. 2000



Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 17 ist gemäß § 10 BauGB am 17.05.01 im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 17 ist damit am 17.05.01 rechtsverbindlich geworden.

Wagenfeld, den 22. JAN. 2001



Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 17 ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wagenfeld, den 22. JAN. 2001

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 17 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wagenfeld, den 22. JAN. 2001

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Sondergebiet "Einkaufszentrum" dient gem. § 11 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO der Unterbringung von Einzelhandels-einrichtungen überwiegend des kurzfristigen periodischen Bedarfs. Zulässig sind ein Verbrauchermarkt mit bis zu 1.800 m² Verkaufsfläche und ein Fachmarkt für Nicht-Lebensmittel mit bis zu 950 m² Verkaufsfläche.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gem. § 18 BauNVO darf die Geschossfläche eines Einzelhandelsbetriebs im Sondergebiet "Einkaufszentrum" 2.700 m² nicht überschreiten.
2.2 Gem. § 19 BauNVO darf im Sondergebiet "Einkaufszentrum" die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
2.3 Gem. § 18 BauNVO ist die Bezugshöhe der Höhenfestsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe die Höhe der Geländeoberfläche gem. § 16 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 BauNVO.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

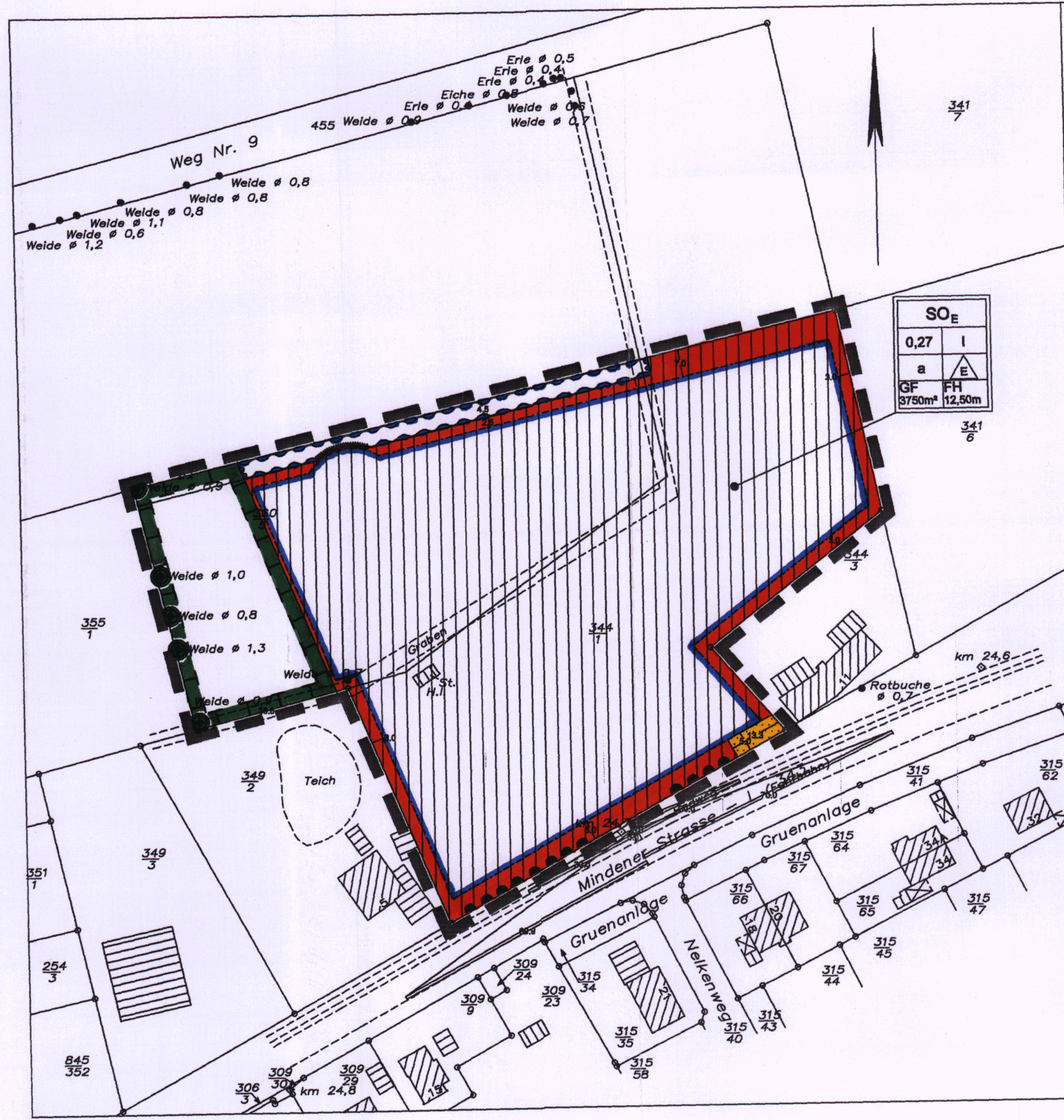
3.1 Im Sondergebiet "Einkaufszentrum" sind gem. § 18 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Sie dürfen nur mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.
3.2 In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden sowie Gängen und Carports gem. § 12 BauNVO unzulässig.

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

4.1 Zu besiedelndes, 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.
4.2 Nicht versickerbares, unbelastetes und gering belastetes Oberflächenwasser ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft abzuleiten und dort so zurückzuhalten, daß der Abfluß aus dem Plangebiet 2 l/s nicht überschreitet.
4.3 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als naturnahes Regenrückhaltebecken mit Dauerstaue auszubilden. Dieses und der neu anzulegende Graben sind naturnah zu bepflanzen. Dabei ist im bühnerigen Graben vorhandene Vegetation (Schwadenstricht, Sumpfdotterblume etc.) als Initialbepflanzung zu verwenden. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

5.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist auf Stellplatzflächen je angefangene 10 Stellplätze ein mittel- oder großkröniger 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 im Sondergebiet entlang der Mindener Straße im Abstand von bis zu 5 m von der Straße eine Baumreihe aus mindestens 9 Stieleichen oder Linden anzupflanzen. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Der Abstand der Bäume muß mindestens 7 m betragen.
5.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind die nicht überbaubaren Flächen im Sondergebiet entlang seiner West-, Nord- und Ostgrenze mit heimischen Regenrückhaltebecken mit Dauerstaue auszubilden. Dieses und der neu anzulegende Graben sind naturnah zu bepflanzen. Dabei ist im bühnerigen Graben vorhandene Vegetation (Schwadenstricht, Sumpfdotterblume etc.) als Initialbepflanzung zu verwenden. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.



Planzeichenerklärung

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

SO E Sondergebiet "Einkaufszentrum" (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

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

0,27 Grundflächenzahl
FH 12,50 max. Firsthöhe
GF 3750m² Geschossfläche
I Zahl der Vollgeschosse

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze
a abweichende Bauweise
E Einzel- und Doppelhäuser

Verkehrsflächen (öffentlich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Strassenverkehrsfläche
Strassenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 8 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 8 BauGB)

hier:
E Erhaltung Bäume

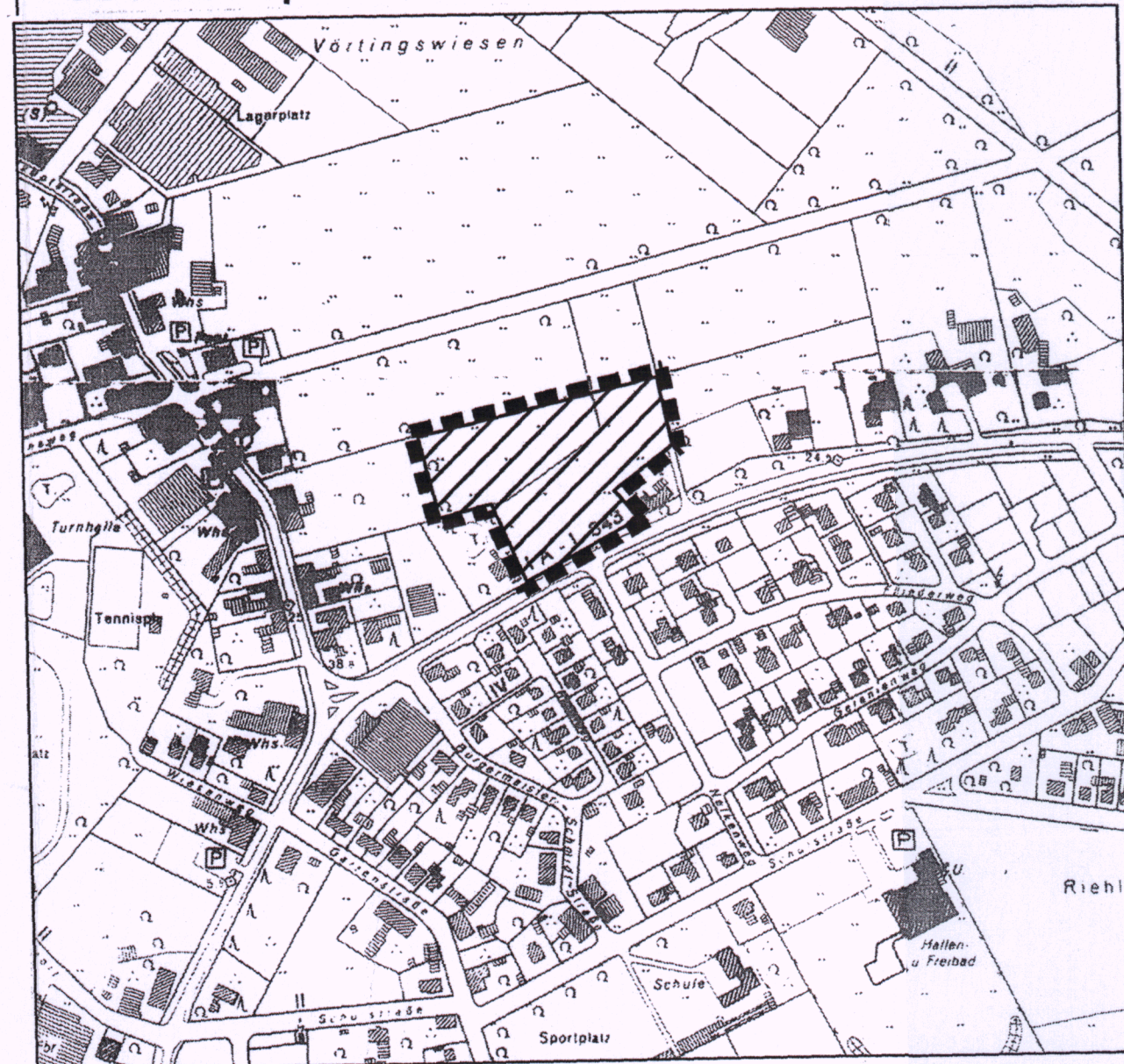
Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Maßgeblich ist die BauNVO i.d.F.v. 23.01.1990

Übersichtsplan

M. 1.5.000



Gemeinde Wagenfeld

Bebauungsplan Nr. 17 "Sondergebiet Brantweinsweg"

Planungsstand: Urschrift Datum: 9.5.2000 Maßstab: 1:1.000 Nord

Michael Schwarz Raum- und Umweltingenieur

Hasberger Dorfstraße 9, 27751 Delmenhorst
Telefon 04221 / 444 02 Telefax 444 49