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 diesen Bebauungsplan Nr. 18 "Gewerbegebiet Am Reuterhof", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wagenfeld, den 03. SEP. 2001 Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 04.05.00 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Gewerbegebiet Am Reuterhof" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.06.00 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bürgermeister
Im Auftrage

Wagenfeld, den 03. SEP. 2001

Planunterlagen
Kartengrundlage: GB Nr. 99706-6
Liegenschaftskarte: Gemarkung Wagenfeld, Flur 23
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 19.2.1999).
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 11. Sep. 2001

ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR DIPL.-ING. B. LAMBERS BARNSTORF

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 "Gewerbegebiet Am Reuterhof" wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, den 27.01

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 05.11.00 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 "Gewerbegebiet Am Reuterhof" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.11.00 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 "Gewerbegebiet Am Reuterhof" und der Begründung haben vom 14.01.01 bis 14.02.01 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Bürgermeister
Im Auftrage

Wagenfeld, den 03. SEP. 2001

Satzungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 28.03.2001 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 18 "Gewerbegebiet Am Reuterhof" als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Der Bürgermeister
Im Auftrage

Wagenfeld, den 03. SEP. 2001

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr. 18 "Gewerbegebiet Am Reuterhof" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.09.03 im Amtsblatt Nr. 10 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 18 "Gewerbegebiet Am Reuterhof" ist damit am 10.09.03 rechtskräftig geworden.

Der Bürgermeister
Im Auftrage

Wagenfeld, den 26.03.04

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 18 "Gewerbegebiet Am Reuterhof" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Der Bürgermeister
Im Auftrage

Wagenfeld, den 20.12.04

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 18 "Gewerbegebiet Am Reuterhof" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wagenfeld, den .....

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Im östlichen Gewerbegebiet sind folgende flächenbezogene Schalleistungspegel zulässig:
Tag/Nacht 65/50 dB(A) je m².
Die flächenbezogenen Schalleistungspegel können im Einzelfall (z.B. bei Abschirmung durch Gebäude o.ä.; jeweils auf Einzelnachweis des Betreibers) erhöht werden, wenn die dem jeweiligen Grundstück zustehenden, anteiligen Immissionspegel an den umgebenden Immissionsorten nicht überschritten werden.

1.2 Im Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen Tankstellen sowie die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig.

1.3 Im Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen allgemein zulässig.

1.4 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 - und der Firsthöhe jeweils auf die Höhe der Geländeoberfläche gem. § 16 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 NBauO.

1.5 Ausnahmen von der festgesetzten Traufhöhe sind zulässig
- an den Giebelwänden von Gebäuden mit Krüppelwalmdächern
- für Erker und risalitartige Vorbauten
- für untergeordnete Gebäudevor- und -rücksprünge

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

2.1 Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen ohne Beschränkung der Gebäudelänge zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

2.2 Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

3.1 Zu beseitigendes, unbelastetes und schwach belastetes Oberflächenwasser ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB soweit wie möglich auf den Grundstücken zu versickern.

3.2 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der Gewässer sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB der natürlichen Sukzession zu überlassen, soweit nachfolgende Textfestsetzungen nicht anderes bestimmen. Mahd ist zweimal jährlich zulässig.

3.3 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB naturnah gestaltete Regenrückhalte- und Versickerungseinrichtungen zulässig.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

4.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der Gewässer, die nicht innerhalb von Schutzabständen zu Leitungen liegen, sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je angefangene 200 m² mindestens eine Baumgruppe aus mindestens 3 Schwarzerlen und eine mindestens 5 m lange, zweireihige Gebüschgruppe aus Weidenarten, Faulbaum und/oder Holunder anzupflanzen, zur pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

4.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft am Ostrand des Plangebietes ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine Baumreihe aus Stieleichen im Abstand von ca. 15 m und dazwischen eine dreireihige Hecke aus heimischen und standortgerechten Straucharten anzupflanzen, zur pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

4.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist auf den privaten Grundstücksflächen je angefangene 400 m² versiegelbarer Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum einer einheimischen und standortgerechten Art zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft anzupflanzenden hochstämmigen Laubbäume sind bei der Ermittlung des Pflanzbedarfs zu berücksichtigen.

4.4 In der Planstraße ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB einseitig eine Baumreihe aus Stieleichen (Quercus robur) im Abstand von ca. 15 m anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

4.5 Entlang der Bundesstraße B 239 ist auf den privaten Grundstücksflächen im Abstand von bis zu 5 m von der Plangebietsgrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine Baumreihe aus Stieleichen (Quercus robur) im Abstand von ca. 15 m anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

4.6 Auf Stellplatzflächen ist je angefangene 4 Stellplätze ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ein hochstämmiger Laubbaum einer einheimischen und standortgerechten Art zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

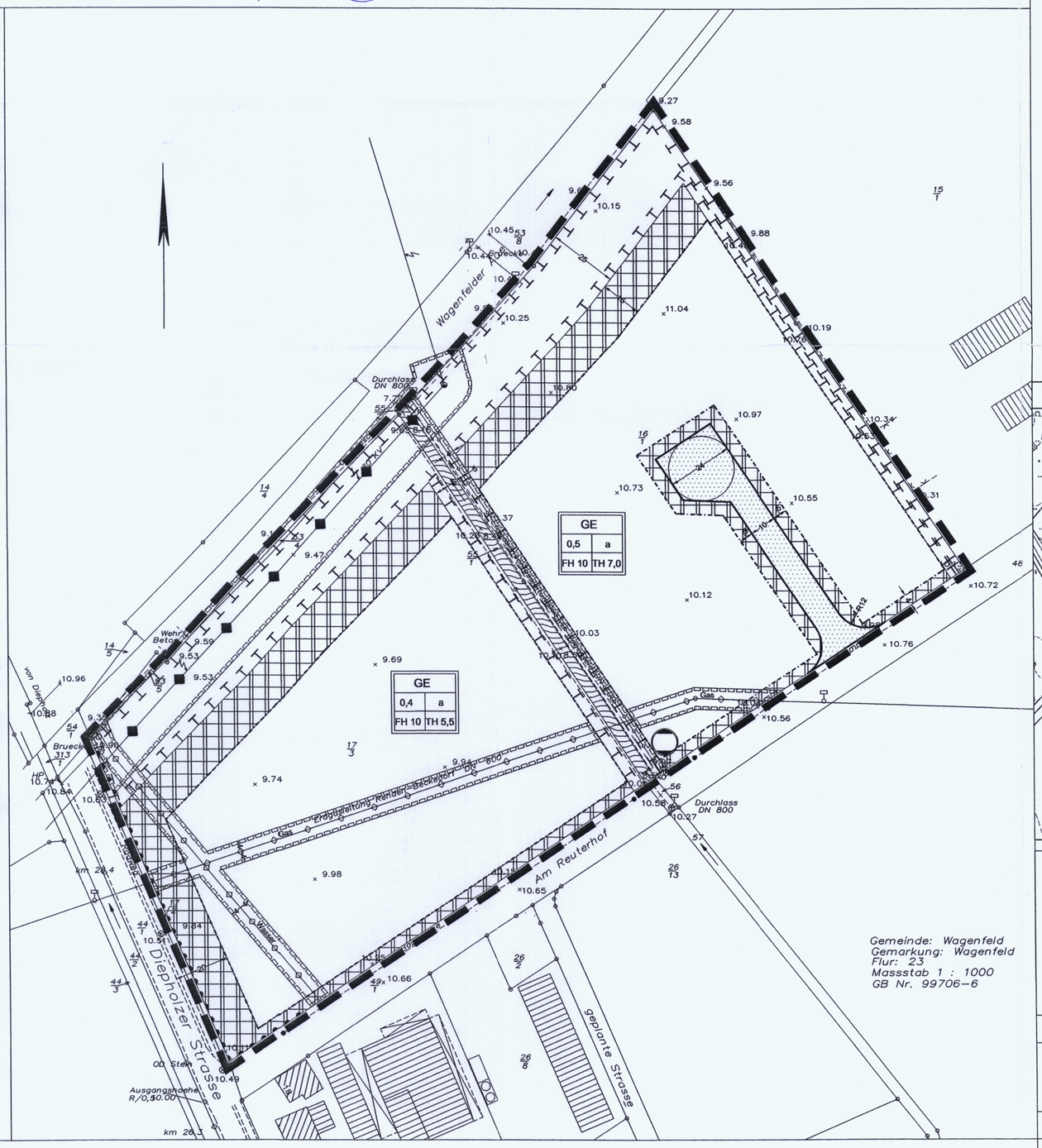
4.7 Entlang der zu bildenden Grundstücksgrenzen innerhalb der Gewerbegebiete sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB entweder zweireihige, freiwachsende Hecken oder Schnitthecken anzulegen.

5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

5.1 Entlang der Bundesstraße bis 60 m parallel zur östlichen Fahrbahnkante sind bzw. ist im Hinblick auf die allgemein zulässigen Wohnungen für Betriebsleiter gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- in der Grundrißgestaltung sowie durch die Zuordnung von Nebengebäuden und sonstigen baulichen Anlagen alle Möglichkeiten auszuschöpfen, daß auch außerhalb der Gebäude lärmgeschützte Wohnbereiche entstehen,
- bei der Anordnung von Wohn- und Schlafräumen alle Möglichkeiten auszunutzen, damit die Fenster dieser Räume zu dem lärmärmeren Bereich hin angeordnet werden,
- für Außenbauteile, Fenster, Wand, Dach vorgenannter Räume, für die eine lärmgeschützte Anordnung nicht möglich ist, baulicher Schallschutz vorzusehen. Die Vorkehrungen sind dann ausreichend, wenn durch bauliche und/oder technische Maßnahmen ein Mittelungspegel bei ausreichender Belüftung tagsüber von 35 dB(A) in Wohnräumen und nachts von 25 dB(A) in Schlafräumen erreicht bzw. unterschritten wird.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

6.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen entlang der Gas- und Wasserleitungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh- sowie Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der jeweiligen Leitung zu belasten.



Planzeichenerklärung

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

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

z.B. 0,5 Grundflächenzahl
FH 10 max. Firsthöhe
TH 5,5 max. Traufhöhe

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

Baugrenze

a abweichende Bauweise

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Gas

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Elt oberirdische Stromleitung
Elt unterirdische Stromleitung
Gas unterirdische Gasleitung
Wasser unterirdische Wasserleitung

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 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

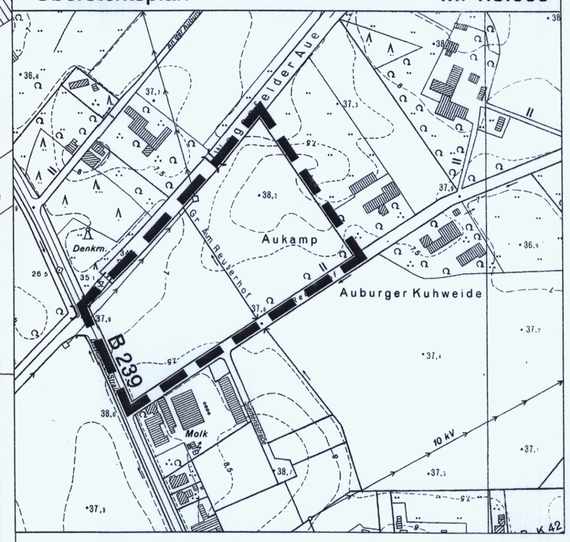
Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

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

Übersichtsplan M. 1.5.000



Gemeinde Wagenfeld

Bebauungsplan Nr.18 "Gewerbegebiet Am Reuterhof"

Planungsstand: Urschrift Datum: 28.3.2001 Maßstab: 1:1.000 Nord

Michael Schwarz Raum- und Umweltplaner

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