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. 20 "Wohngebiet Jettsfeld", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wagenfeld, den 2001

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 05.11.00 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.02.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wagenfeld, den 2001

Planunterlagen

Kartengrundlage: GB-Nr. 99239-9 / 2 Ko
Liegenschaftskarte: Gemarkung Wagenfeld, Flur 20, 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 21.7.2000). 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

ÖffentlichBestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. B. Lasars Barnstorf

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 wurde ausgearbeitet von:
Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst

Delmenhorst, den 27.01 2001

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 07.02.01 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.01.01 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 und der Begründung haben vom 05.03.01 bis 05.05.01 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wagenfeld, den 2001

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 14.06.2001 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 20 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wagenfeld, den 2001

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 20 ist gemäß § 10 BauGB am 12.09.01 im Amtsblatt Nr. 19 1/2001 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 20 ist damit am 12.09.2001 rechtsverbindlich geworden.

Wagenfeld, den .....

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 20 ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

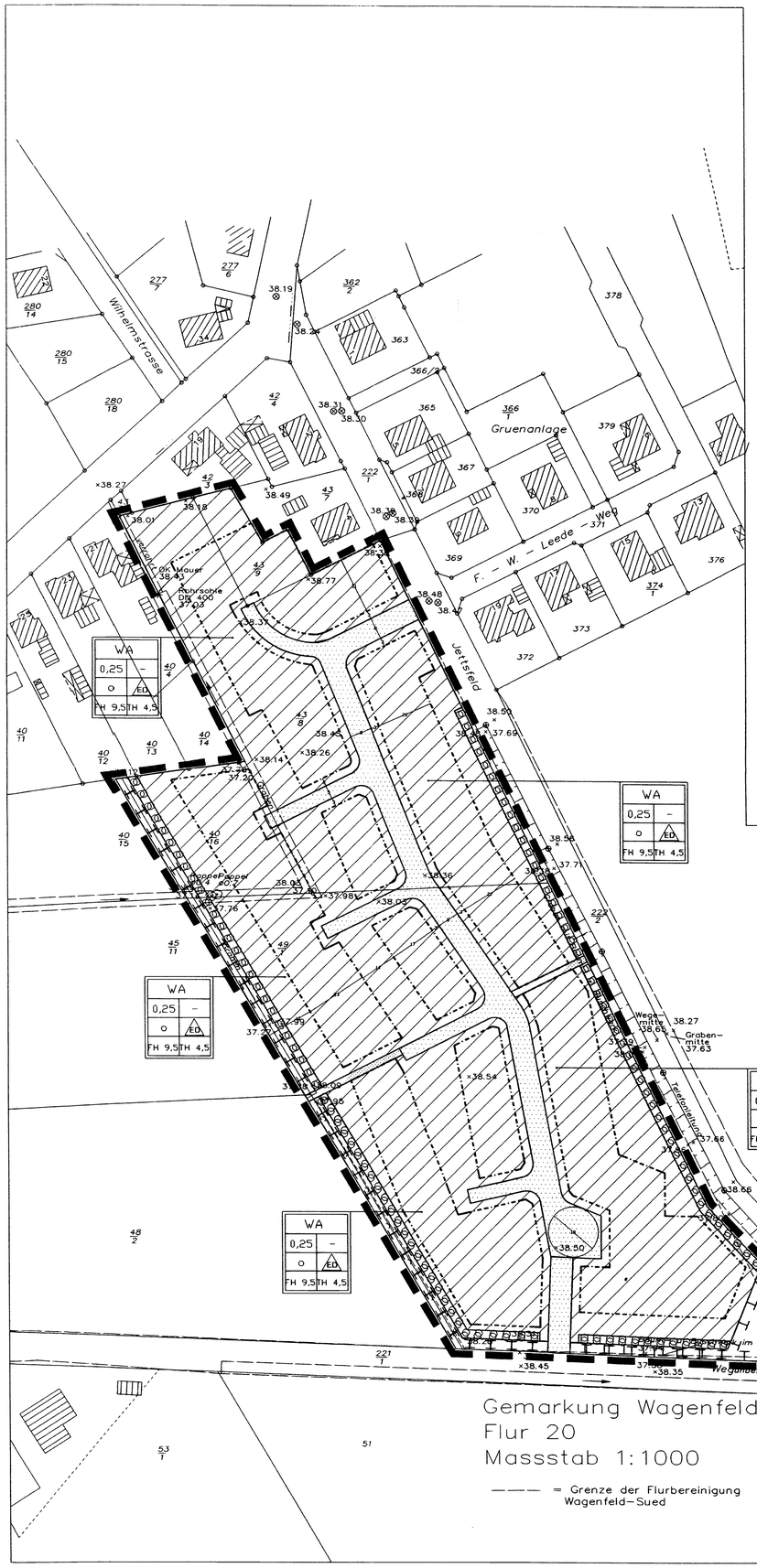
Wagenfeld, den .....

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 20 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wagenfeld, den .....

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



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)

0,25 — Grundflächenzahl
FH 9,5 — max. Firsthöhe
TH 4,5 — max. Traufhöhe

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

Baugrenze
o — offene Bauweise
ED — Einzel- und Doppelhäuser

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

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier:
F+R — Fuß- und Radweg

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.6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

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

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 4 Abs. 5 BauNVO Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO dürfen die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen die zulässige Grundfläche um bis zu 40 v. H. überschreiten.
2.2 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 die Firsthöhe jeweils auf die Höhe der Achse der das jeweilge Grundstück erschließenden Straße.
2.3 Ausnahmen von der Festsetzung 2.2 sind zulässig
- an den Giebelwänden von Gebäuden mit Krüppelwalmdächern
- 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.

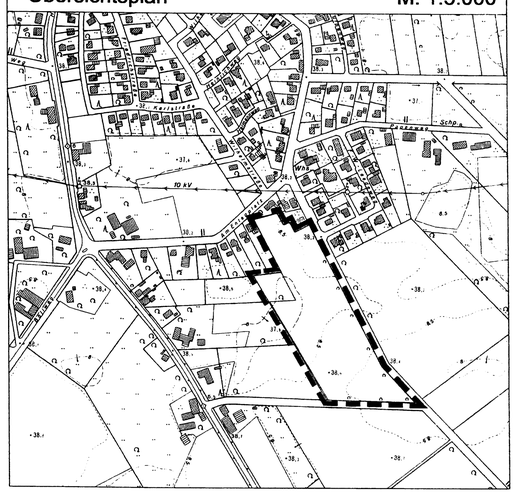
3. Überbaubare Grundstücksfläche
3.1 Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden sowie Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3.2 Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Stellplätze gem. § 12 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraßen zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen:
4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Einzelhäusern und Doppelhaushälften höchstens nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
5.1 Im Wohngebiet ist anfallendes Oberflächenwasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 136 Abs. 4 NWG so weit wie möglich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
5.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die Flächen von Stellplätzen und deren Zufahrten so zu befestigen (z.B. durch Pflasterung mit mindestens 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke), daß keine vollständige Versiegelung des Bodens erfolgt.
5.3 Gem. § 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB sind innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ein naturnaher Graben und ein naturnahes Regenrückhaltebecken anzulegen.
5.4 Gem. § 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern einheimische und standortgerechte Sträucher (z.B. Hainbuchen, Schwarzer Holunder, Hasel, Eberesche, Aschweide, Hundrose, Bluthartriegel, Weißdorn und Schlehe) im Abstand von 1,0 x 1,0 m anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

6. Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
6.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist auf den privaten Grundstücksflächen pro angefangene 100 m² versiegelter Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum einer einheimischen und standortgerechten Art zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Der Bestand an hochstämmigen Laubbäumen sowie die innerhalb der Fläche für zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern anzupflanzenden hochstämmigen Laubbäume sind bei der Ermittlung des Pflanzbedarfs zu berücksichtigen.
6.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind bei den festgesetzten Pflanzmaßnahmen folgende Baumarten zu verwenden: z.B. Stieleiche, Sandbirke, Feldahorn, Hainbuche oder Eberesche, außerdem Obstbäume.
6.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist im Straßenraum der 8 m breiten Planstraße je angefangene 15 m Straßenlänge eine Stieleiche (Quercus robur) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Der Mindestabstand zwischen den Bäumen muß 6 m, der Höchstabstand darf 20 m betragen.

Übersichtsplan M. 1.5.000



Gemeinde Wagenfeld

Bebauungsplan Nr. 20 "Wohngebiet Jettsfeld"

Planungsstand: Urschrift | Datum: 14.6.2001 | Maßstab: 1:1.000 | Nord

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