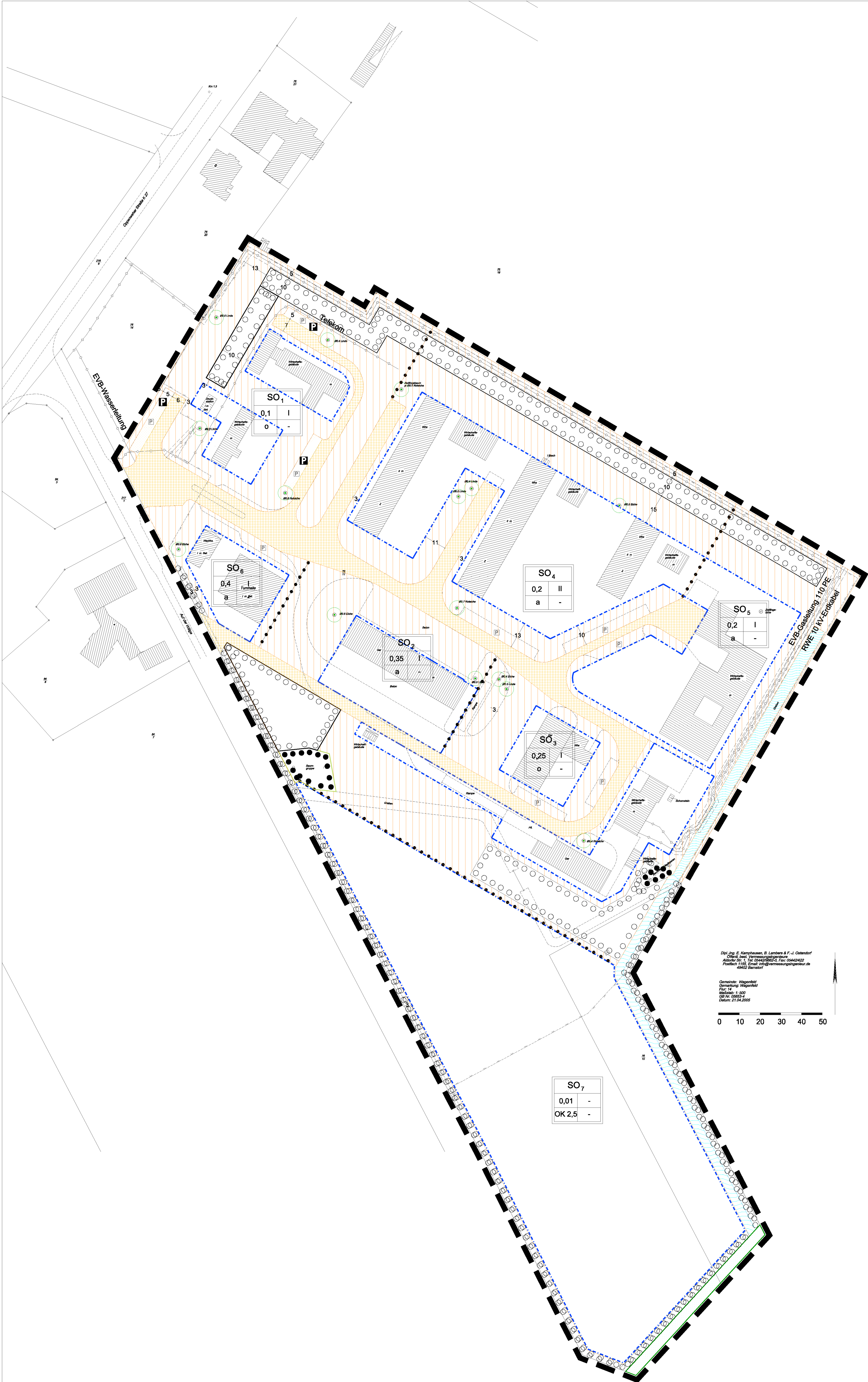




PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wagenfeld diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "SO Auburgkaserne", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Wagenfeld, den

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am .. die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "SO Auburgkaserne" beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am .. ortsbüchlich bekanntgemacht worden.

Wagenfeld, den

Planunterlagen

Kartengrundlage: GB-Nr. 06653-4
Liegenschaftskarte: Gemarkung Wagenfeld, Flur 14
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 21.4.2005). 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.

Barntorf, den

Planverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "SO Auburgkaserne" - wurde ausgearbeitet von
Michael Schwarz, Raum und Umweltpianer, Delmenhorst

Delmenhorst, den

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am .. dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "SO Auburgkaserne" - und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .. ortsbüchlich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "SO Auburgkaserne" - und der Begründung haben vom .. bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wagenfeld, den

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am .. nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "SO Auburgkaserne" als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wagenfeld, den

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschuß für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "SO Auburgkaserne" ist gemäß § 10 BauGB am .. im .. bekanntgemacht worden.
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "SO Auburgkaserne" ist damit am .. rechtsverbindlich geworden.

Wagenfeld, den

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "SO Auburgkaserne" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wagenfeld, den

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
 - Die Sondergebiete 1-6 dienen gem. § 11 Abs. 2 BauNVO vorwiegend der Unterbringung, Versorgung, Betreuung und Beschäftigung von Arbeitskräften sowie der von Saisonarbeitskräften und deren Familienangehörigen.
Das Sondergebiet 7 dient der Unterbringung von Anlagen zur Erzeugung elektrischer Energie aus Sonnenlicht.
 - Zulässig in den Sondergebieten 1-6 sind
 - Gebäude für die Unterbringung von Arbeitskräften sowie von Saisonarbeitskräften und deren Familienangehörigen,
 - Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Aufsicht- und Betriebspersonen; dabei gelten die Sondergebiete 1 - 6 als ein Baugebiet.
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Veranstaltungsräume, die deutlich überwiegend (mind. 3/4) der Versorgung und Betreuung von Arbeitskräften sowie von Saisonarbeitskräften und deren Familienangehörigen dienen,
 - Behälterversorgungsbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche sowie sportliche Zwecke, die deutlich überwiegend (mind. 3/4) der Betreuung oder Beschäftigung von Arbeitskräften sowie von Saisonarbeitskräften sowie deren Familienangehörigen dienen,
 - eine Anlage zur Erzeugung von Wärme und Strom aus Biomasse, wobei Gülle oder andere stark emittierende Stoffe nicht verwendet werden dürfen,
 - Photovoltaikanlagen auf und an Gebäuden.
 - Zulässig im Sondergebiet 1 sind außerdem
 - ein Laden zur Deckung des täglichen Bedarfs, welcher der Versorgung des Baugebietes dient und dessen Verkaufsfäche 100 m² nicht überschreitet, dabei gelten die Sondergebiete 1 - 6 als ein Baugebiet, sowie
 - Gebäude zur Unterbringung von Flüchtlingen.
 - Zulässig im Sondergebiet 2 sind außerdem nicht wesentlich störende Lagerhäuser und Lagerplätze.
 - Zulässig im Sondergebiet 3 sind außerdem nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, die deutlich überwiegend (mind. 3/4) der Unterhaltung und Versorgung des benachbarten Golfplatzes dienen.
 - Zulässig im Sondergebiet 4 ist außerdem ein Gebäude zur Unterbringung von Flüchtlingen.
 - Zulässig in den Sondergebieten 5 und 6 sind außerdem
 - Anlagen für sportliche Zwecke sowie für Veranstaltungen und
 - Gebäude zur Unterbringung von Flüchtlingen.
 - Zulässig im Sondergebiet 7 sowie im Sondergebiet 5 in einer Entfernung bis maximal 40 m zur Grenze des Sondergebietes 7 sind Photovoltaikanlagen auf Grünland.
 - Zulässig sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO. Dabei gelten die Sondergebiete 1 - 6 als ein Baugebiet. Nebenanlagen zu Photovoltaikanlagen in den Sondergebieten 1 - 6 dürfen auch im Sondergebiet 7 errichtet werden.
 - Ausnahmeweise zulässig in den Sondergebieten 1-6 sind
 - nicht störende und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, die deutlich überwiegend (mind. 3/4) der Versorgung, Betreuung oder Beschäftigung von Arbeitskräften, von Saisonarbeitskräften und deren Familienangehörigen oder von Flüchtlingen, die im Plangebiet untergebracht sind, dienen,
 - eine Tankstelle für Betriebe, welche dem Nutzungszweck dienen und
 - Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO, deren Höhe 2,5 m über der gewachsenen Geländeoberfläche nicht überschreitet.
 - Unzulässig sind Vergnügungsgaststätten sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution.
- Maß der baulichen Nutzung
 - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf die zeichnerisch festgesetzte zulässige Grundfläche in den Sondergebieten 4 und 5 durch die Grundfläche von nicht überhöhten Spontananlagen um jeweils bis zu 1.000 m² überschritten werden.
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf die zeichnerisch festgesetzte zulässige Grundfläche in den Sondergebieten 5 und 7 durch die Grundflächen von Photovoltaikanlagen, die einen dauerhaften lichten Abstand von mehr als 0,6 m über dem Grünland einhalten, überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl - einschließlich Überschreitung gem. TF 2.2 - von 0,6.
 - Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zeichnerisch festgesetzte zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen
 - im SO 1 um bis zu 80%,
 - im SO 2 um bis zu 125%
 - im SO 3 um bis zu 200%,
 - im SO 4 um bis zu 40%,
 - im SO 5 um bis zu 30% und
 - im SO 6 um bis zu 60% überschritten werden.
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
 - In den Sondergebieten SO 2, SO 4, SO 5 und SO 6 sind gem. § 22 Abs. 4 BauNVO die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge, zu errichten.
 - Im Sondergebiet 5 in einer Entfernung bis maximal 40 m zur Grenze des Sondergebietes 7 sind Photovoltaikanlagen, die einen dauerhaften Abstand von mindestens 0,6 m über dem Grünland einhalten und deren Oberkante 2,5 m ü.G. nicht überschreitet, gem. § 23 Abs. 3 Satz BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Nebenanlagen in Form von Gebäuden mit mehr als 12 m² Grundfläche sowie Garagen sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Wasserflächen
 - Der Graben entlang der Ostseite des Plangebietes darf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB in einem Abschnitt von bis zu 8 m Länge verrohrt werden.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Zu beseitigendes, unbelastetes und schwach belastetes Oberflächenwasser ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf dem Grundstück auf Flächen oder in flachen Mulden so weit wie möglich zu versickern. Überschüssiges Oberflächenwasser ist der Vorflut so zuzuführen, daß der Abfluß 2 l/s/ha nicht übersteigt. Dies gilt nicht für Oberflächenwasser, das aus versickerungsgefährdeten Bereichen stammt und über das vorhandene System der kommunalen Kläranlage zugeführt wird.
 - Die Fläche unter Freiflächen-Photovoltaikanlagen und bei mehrreihigen Freiflächen-Photovoltaikanlagen auch die Flächen zwischen den Anlagen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Dauergrünland anzulegen und extensiv zu unterhalten.
 - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für die Bepflanzung
 - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern heimische und standortgerechte Laubbäume und Laubbäume (z.B. Hainbuche, Schwarzer Holunder, Hasel, Eberesche, Weidenpappel, Erle, Faulbaum) im Abstand von 1,0 x 1,0 m anzupflanzen. Die Hecken sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Bei der Unterhaltung derjenigen Hecken, die weniger als 10 m von der überbaubaren Grundstücksfläche des Sondergebietes 7 entfernt sind, ist ein regelmäßiger Rückschnitt auf eine Mindesthöhe von 2,5 m über der Geländeoberfläche zulässig. Die Hecke zwischen dem Sondergebiet 7 und der Gemeindegrenze "Auf der Wälder" darf an zwei Stellen auf einer Breite von jeweils bis zu 4 m zur Anlage von Zufahrten unterbrochen sein. In der nächst daran anschließenden Pflanzfläche ist eine Nebenanlage i.S.v. TF 1.3 mit bis zu 25 m² Grundfläche zulässig.
 - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind die Bäume in der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen sowie die zeichnerisch festgesetzten Bäume zu erhalten und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.
 - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind im Sondergebiet 1 mindestens 30, im Sondergebiet 2 mindestens 8, im Sondergebiet 3 mindestens 5, im Sondergebiet 4 mindestens 30 und im Sondergebiet 5 mindestens 50 hochstämmige Laubbäume heimischer und standortgerechter Arten jeweils außerhalb der Anpflanzflächen (s. TF 6.1) bzw. der Pflanzbindungsflächen (s. TF 6.2) anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dabei sind je Baum mindestens 10 m² Standfläche als begrünzte Fläche zu unterhalten.

Maßgeblich ist die BauNVO Ld.F.v. 23.1.1990, zu, geändert am 11.6.2013

Planzeichenerklärung

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

SO Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

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

z.B. 0,25 Grundflächenzahl
z.B. II max. Zahl der Vollgeschosse
OK 2,5 max. Höhe der Oberkante baulicher Anlagen über der Geländeoberfläche

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

o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
- - - - - Baugrenze

Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Private Straßenverkehrsfläche
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz"
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Unterirdische Versorgungsleitung, Art.s. Einschieb in der Planzeichnung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche der Zweckbestimmung "Golfplatz"

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Graben

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der in der Planzeichnung festgesetzten Versorgungsleitung zu belastende Fläche

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

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

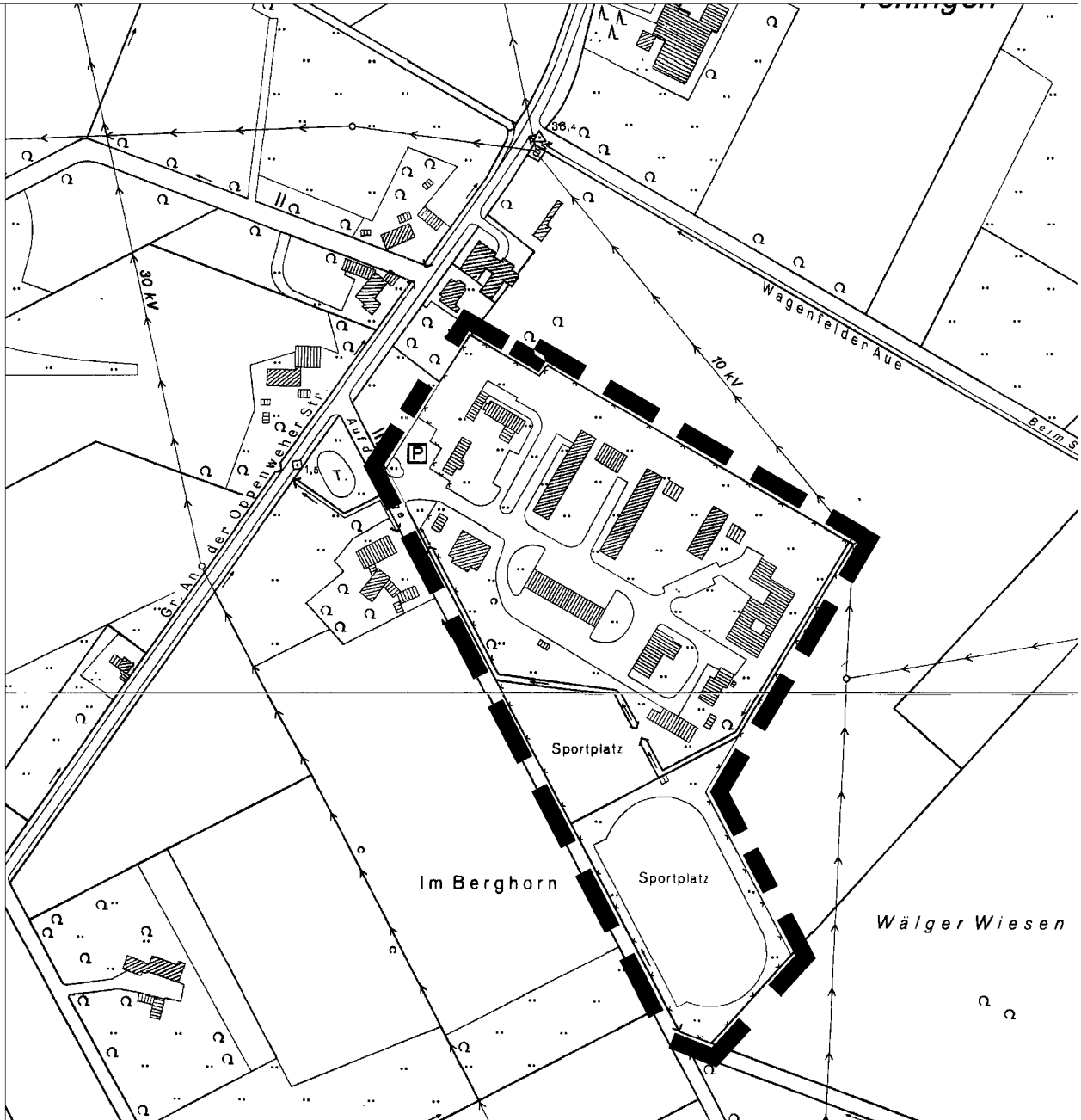
Fläche zur Erhaltung von Bäumen

zu erhaltender Baum

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Gemeinde Wagenfeld

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Sondergebiet Auburgkaserne"

Planungsstand: Entwurf Datum: 27.9.2016 Maßstab: 1:1.000 Nord

Schwarz + Winkenbach
Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltp lanung

Hasberger Dorfstraße 9, 27751 Delmenhorst
Telephon 04221 / 444 02
E-mail Post@MichaelSchwarz-Planer.de