

Hinweise

Beseitigung des Niederschlagswassers

Zur Vermeidung von Verzögerungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird empfohlen, zusammen mit den Bauantragsunterlagen auch die separaten wasserrechtlichen Antragsunterlagen einzureichen.

Altlasten

In der Umgebung des Plangebietes liegen ein Grundwasserschadensfall sowie Verdachtsflächen. Bei Nutzung von Grundwasser können sich ggf. Auswirkungen auf das Plangebiet ergeben. Vorhandene oder vorgesehene Grundwasserernutzungen sind über die Gemeinde der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Archäologische Denkmalpflege

Bodenfunde sind Sachen oder Spuren, die in der Erde oder im Wasser gefunden werden und bei denen Anlaß zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind. Es kann sich z.B. um Tongefäßscherben, Urnen, Steingeräte, Metallgegenstände, Knochen, Gegenstände aus Leder oder Holz oder z.B. um Steinkonzentrationen, Holzkohleansammlungen, Aschen, Schlacken, auffällige Bodenverfärbungen etc., auch geringe Spuren solcher Funde, handeln.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdbearbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (§ 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Diese Funde sind unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Diepholz (Tel. 05441 976-4496 oder 05441 976-0) und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie (Tel. 0511 925-5369 oder 0511 925-0) zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer. Der Beginn der Erdbearbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landkreis anzuzeigen.

Zulagretrende archäologische Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, für ihren Schutz ist Sorge zu tragen (§ 14 (2) Nds. Denkmalschutzgesetz), wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

☼ Baum
⊗ Schacht
× Höhenpunkt
○ Km Stein
☆ Laterne

Gemeinde: Wagenfeld
Gemarkung: Wagenfeld
Flur: 11
Maßstab: 1: 1000
GB Nr. 04716-7
Datum: 23.11.2005

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. 25 "Markt-Zentrum", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

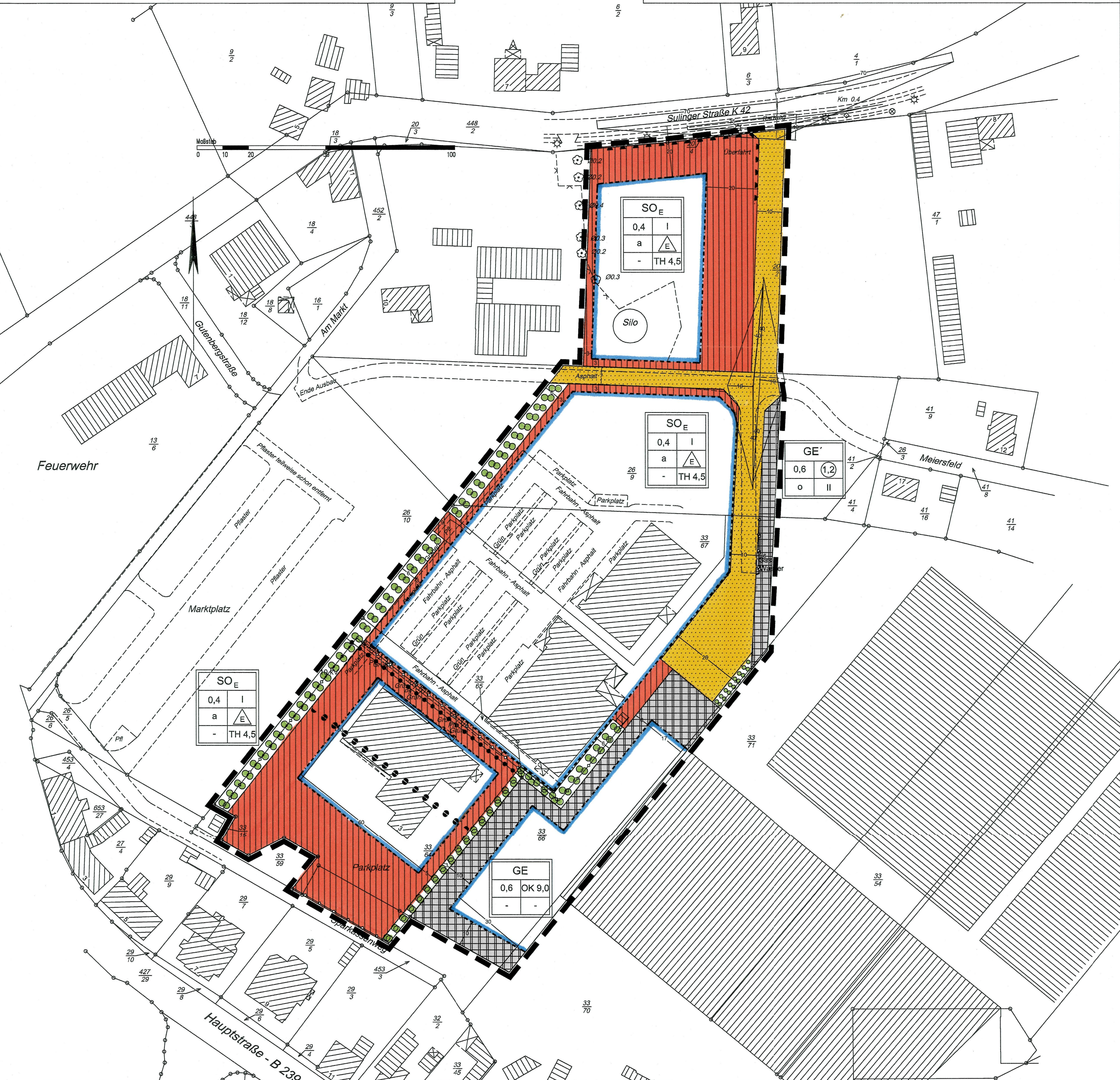
Wagenfeld, den 19. DEZ. 2009

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 23.11.05 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Markt-Zentrum" - beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.02.06 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wagenfeld, den 19. DEZ. 2009



Planunterlagen

Kartengrundlage: GB-Nr. 04716-7
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 23.11.2005). 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.

Barnstorf, den 02.02.08

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 "Markt-Zentrum" - wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, den 19.12.09

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 22.11.06 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 "Markt-Zentrum" - und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.12.06 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 "Markt-Zentrum" - und der Begründung haben vom 19.12.06 bis 19.01.07 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wagenfeld, den 19. DEZ. 2009

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 19.12.06 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 25 "Markt-Zentrum" - als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wagenfeld, den 19. DEZ. 2009

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 25 "Markt-Zentrum" - ist gemäß § 10 BauGB am 02.12.13 im Amtsblatt LK Diepholz bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 25 "Markt-Zentrum" - ist damit am 02.12.13 rechtsverbindlich geworden.

Wagenfeld, den 19. DEZ. 2009

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 25 "Markt-Zentrum" - ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wagenfeld, den 19. DEZ. 2009

Planzeichenerklärung

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

- SO** Sondergebiet Einkaufszentrum (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
- GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GE** Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

- z.B. 0,4** Grundflächenzahl
- 1,2** Geschosflächenzahl
- z.B. I** max. Zahl der Vollgeschosse
- TH 4,5** max. Traufhöhe
- OK 9,0** max. Höhe der Oberkante

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

- o** offene Bauweise
- a** abweichende Bauweise
- Baugrenze**
- E** nur Einzelhäuser zulässig

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

- Ö** Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Führung von ober- oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Unterirdische Versorgungsleitung

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. 25a und b BauGB)

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- zu erhaltender Baum

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Hinweise

- Sichtfelder

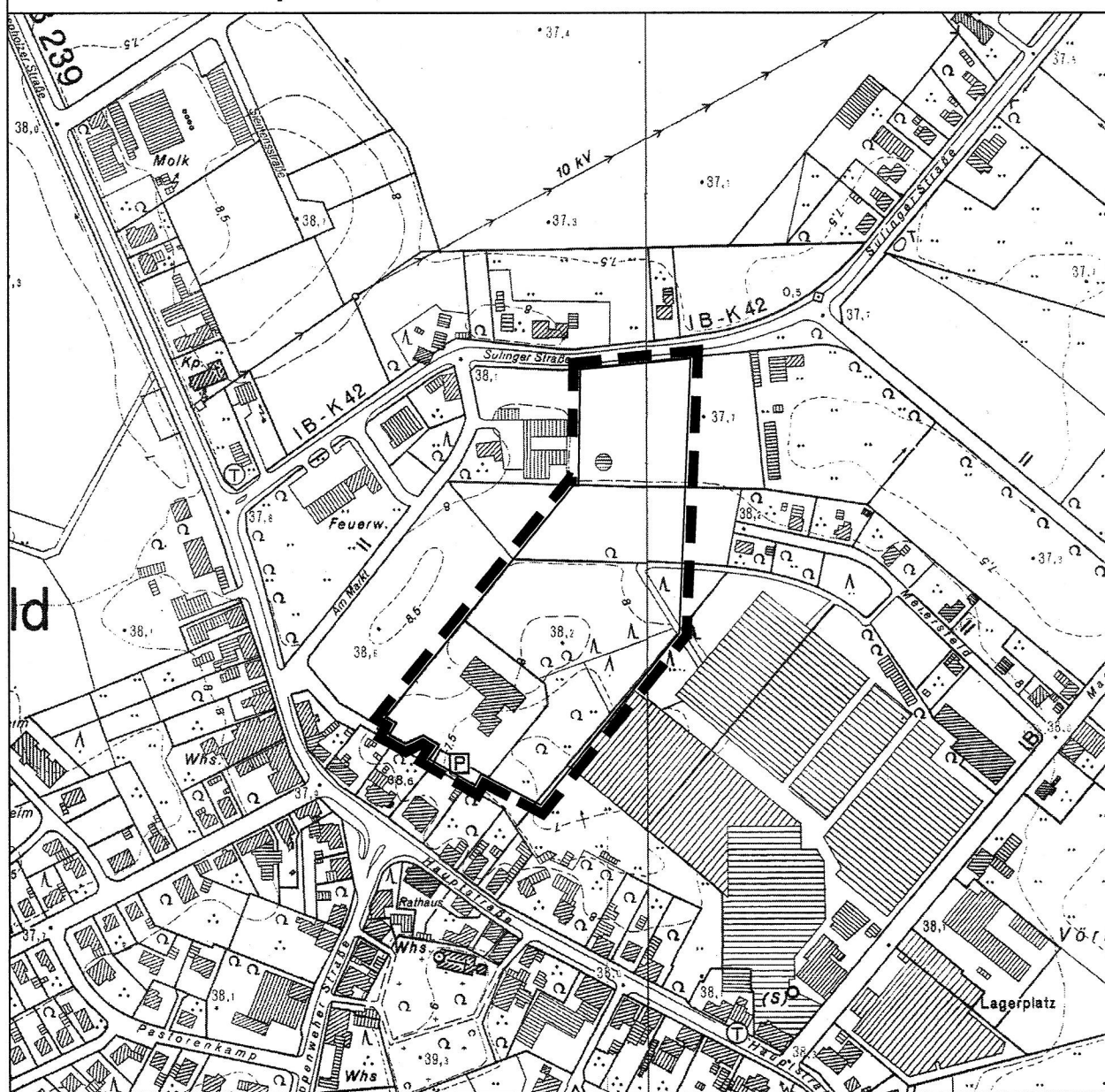
Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
 - Die Sondergebiete dienen gem. § 11 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO hauptsächlich der Unterbringung von Einzelhandelseinrichtungen überwiegend des kurzfristigen periodischen Bedarfs.
 - Im nördlichen Sondergebiet ist ein Lebensmittel-Discounter mit bis zu 1.000 m² Verkaufsfläche zulässig.
 - Im mittleren Sondergebiet sind zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe für Floristik und Gartenbedarf sowie Gartenfreizeit, außerdem Einzelhandelsbetriebe für sonstige Freizeitartikel, wenn die Verkaufsfläche dieses Randsortimentes nicht mehr als 100 m² umfaßt. Die Gesamtverkaufsfläche innerhalb von Gebäuden darf 700 m² nicht überschreiten.
 - ein Lebensmittel-Discounter mit bis zu 1.000 m² Verkaufsfläche,
 - ein Verbrauchermarkt mit bis zu 1.300 m² Verkaufsfläche und
 - Einzelhandelsbetriebe sowie Gasionomiebetriebe mit jeweils bis zu 30 m² Verkaufs- bzw. Geschosfläche, wobei deren Geschosflächen zusammen 200 m² nicht überschreiten dürfen.
 - Im südlichen Sondergebiet sind zulässig:
 - ein Getränkemarkt mit bis zu 700 m² Verkaufsfläche,
 - ein Drogeriemarkt mit bis zu 300 m² Verkaufsfläche,
 - ein Telekommunikationseinzelhändler incl. Poststelle mit bis zu 150 m² Verkaufsfläche,
 - ein Zweiradhandler mit bis zu 150 m² Verkaufsfläche,
 - Einzelhandelsbetriebe mit mindestens 80% Textil- und/oder Schuhangebot mit insgesamt bis zu 830 m² Verkaufsfläche, dabei darf die Verkaufsfläche eines Betriebes 700 m² nicht überschreiten.Ausnahmsweise können anstelle der genannten Sortimente andere zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß keine negativen Auswirkungen auf die örtliche und die regionale Versorgungsstruktur zu befürchten sind. Ausnahmsweise sind Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.
 - In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nur Betriebe und Anlagen des Störgrades gem. § 6 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der flächenbezogene Schallemissionspegel darf 63 dB(A) je m² tags und 48 dB(A) je m² nachts grundsätzlich nicht überschreiten. Er kann im Einzelfall (z.B. bei Abschirmung durch Gebäude o.ä.) erhöht werden, wenn die dem jeweiligen Grundstück zustehenden, anteiligen Immissionspegel an den umgebenden Immissionsorten nicht überschritten werden. Dabei ist die Einhaltung der Immissionspegel jeweils durch den Betreiber gutachterlich nachzuweisen.
 - Im eingeschränkten Gewerbegebiet und im Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 100 m² Verkaufsfläche und Tankstellen unzulässig. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung
 - Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten bis zu einer Grundfläche von 0,8 überschritten werden.
 - Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf im Gewerbegebiet die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten sowie von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden.
 - Gem. § 18 BauNVO ist die Bezugshöhe der Höhenfestsetzung der maximal zulässigen Oberkante bzw. Traufhöhe jeweils die Höhe der Geländeoberfläche gem. § 16 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 BauNVO. Die Traufhöhe ist zu messen von der Bezugshöhe bis zur gedachten Schnittstelle der Außenkante der aufgehenden Fassade mit der Oberkante der Dachhaut.
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
 - In den Sondergebieten sind gem. § 22 Abs. 4 BauNVO die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge zu errichten.
 - Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den Sondergebieten und im eingeschränkten Gewerbegebiet Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sowie Garagen und überschattete Stellplätze gem. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Zu besetzendes, unbesetztes und schwach besetztes Oberflächenwasser ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück soweit wie möglich zu versickern. Nicht versickerbares Oberflächenwasser ist der gemeindlichen Regenwasserkanalisation so zuzuführen, daß der Abfluß 2 l/s/ha nicht übersteigt.
 - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für die Bepflanzung
 - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist auf Stellplatzflächen mit mindestens 4 Stellplätzen je angefangene 4 Stellplätze ein mittel- oder großkröniger Laubbau einer einheimischen und standortgerechten Art anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.
 - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Bäume auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der Westkante des Plangebietes eine zweireihige Baumreihe aus Stieleichen anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Der Abstand der Bäume darf nicht mehr als 12 m betragen.
 - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die übrigen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unter Berücksichtigung des Pflanzbestandes mit mindestens einem Baum oder Strauch heimischer und standortgerechter Laubgehölzarten je angefangene 2 m² zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

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

Übersichtsplan

M. 1:5.000



Gemeinde Wagenfeld

Bebauungsplan Nr. 25 "Markt-Zentrum"

Planungsstand: Urschrift

Datum: 28.9.2006

Maßstab: 1:1.000

Nord

Michael Schwarz Raum- und Umweltplaner

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