

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. 26 "Ehem. Kalksandsteinwerk", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wagenfeld, den 28.09.2009



[Signature]
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 11.10.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Ehem. Kalksandsteinwerk" beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.08.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wagenfeld, den 28.09.2009



[Signature]
Der Bürgermeister
im Auftrage

Planunterlagen

Kartengrundlage: GB-Nr. 08655-5
Liegenschaftskarte: Gemarkung Wagenfeld, Flur 1
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 12.11.2008). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Barnstorf, den 16. DEZ. 2010



Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 "Ehem. Kalksandsteinwerk" wurde ausgearbeitet von
Michael Schwarz, Raum und Umweltplaner, Delmenhorst

Delmenhorst, den 28.09.2009

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 21.08.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 "Ehem. Kalksandsteinwerk" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.06.2009 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 "Ehem. Kalksandsteinwerk" und der Begründung haben vom 24.06.2009 bis 24.07.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wagenfeld, den 28.09.2009



[Signature]
Der Bürgermeister
im Auftrage

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 22.09.2009 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 26 "Ehem. Kalksandsteinwerk" als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wagenfeld, den 28.09.2009



[Signature]
Der Bürgermeister
im Auftrage

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 26 "Ehem. Kalksandsteinwerk" ist gemäß § 10 BauGB am 01.03.2010 im Amtsblatt des Landkreises Diepholz Nr. 11/2010 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 26 "Ehem. Kalksandsteinwerk" ist damit am 01.03.2010 rechtsverbindlich geworden.

Wagenfeld, den 20. DEZ. 2010



[Signature]
Der Bürgermeister
im Auftrage

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 26 "Ehem. Kalksandsteinwerk" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

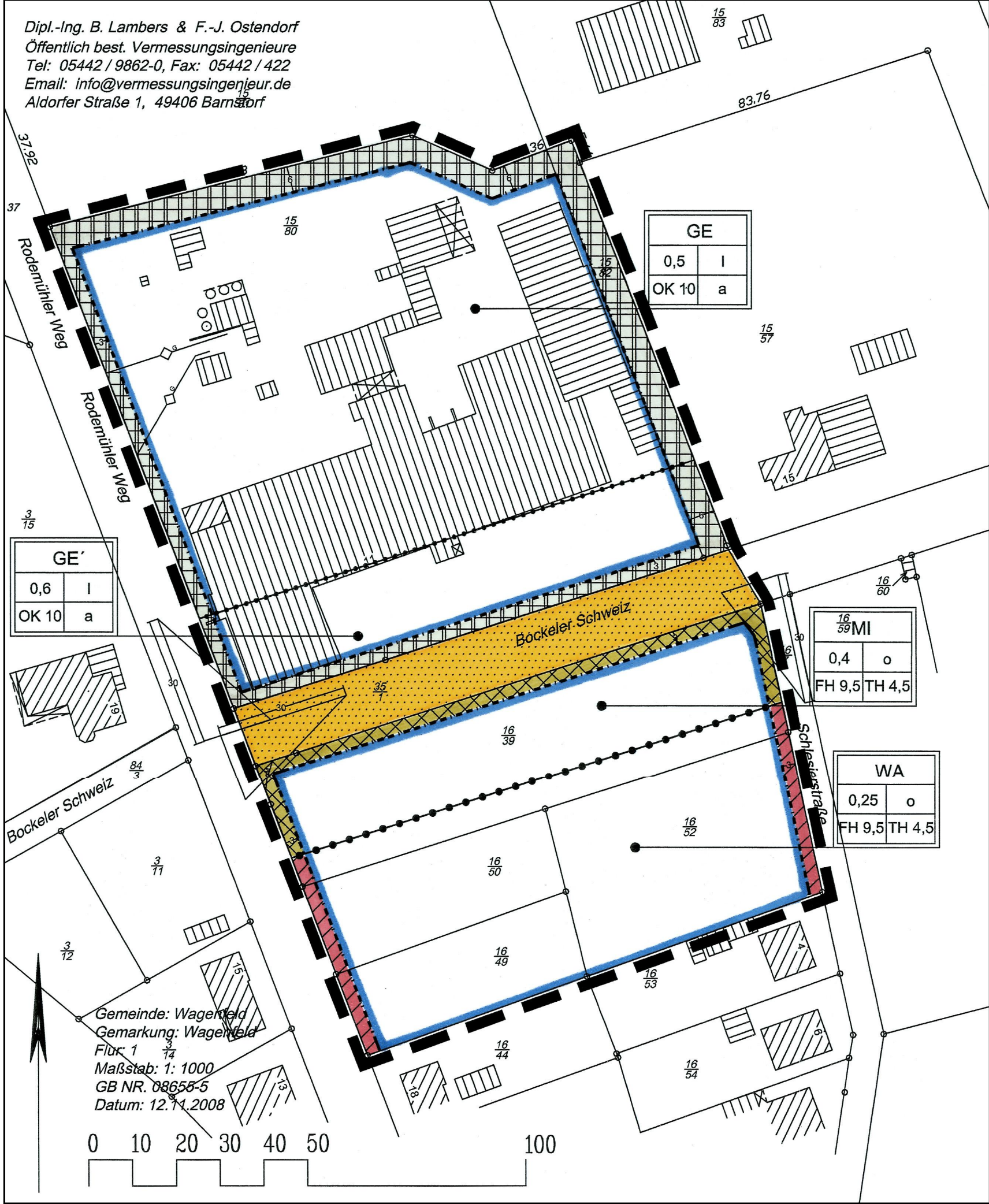
Wagenfeld, den 10. MRZ. 2011



[Signature]
Der Bürgermeister
im Auftrage

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nrn. 3, 4 und 5 BauNVO) nicht zulässig.
 - Im Mischgebiet sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 sowie Abs. 3 BauNVO) nicht zulässig.
 - In den Gewerbegebieten sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig, die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig.
 - Im Eingeschränkten Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nur das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung
 - Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO dürfen die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen die zulässige Grundfläche im Eingeschränkten Gewerbegebiet und im Mischgebiet um bis zu 30 v.H. überschreiten.
 - 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 der Firsthöhe jeweils auf die Höhe der Achse der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße. Die zeichnerisch festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen bezieht sich auf die Geländeoberfläche gem. § 16 NBauO.
 - Ausnahmen von der Festsetzung 2.2 sind gem. § 16 Abs. 6 BauNVO zulässig
 - bei der Traufhöhe an den Giebelwänden von Gebäuden mit Krüppelwalmdächern
 - bei der Traufhöhe 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.
In den Gewerbegebieten darf die maximale Oberkante baulicher Anlagen durch technische Aufbauten, welche der Hauptanlage in Grundfläche und Baumasse sehr deutlich untergeordnet sind, ausnahmsweise um bis zu 3 m überschritten werden.
- Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche
 - Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude in den Gewerbegebieten mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge in nicht beschränkt.
 - Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden und überdachten Flächen sowie Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Mindestgrundstücksgröße und höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden
 - Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet darf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB die Größe der Baugrundstücke 600 m² nicht unterschreiten.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je angefangene 600 m² höchstens eine Wohnung zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Auf Wohngrundstücken im Allgemeinen Wohn- und im Mischgebiet ist anfallendes, unbelastetes und gering belastetes 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, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird.
 - 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% Fugenananteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke), daß keine vollständige Versiegelung des Bodens erfolgt.



Planzeichenerklärung

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

- | | |
|--|--|
| | Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) |
| | Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) |
| | Mischgebiet (§ 6 BauNVO) |
| | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) |

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

- | | |
|----------|--|
| z.B. 0,6 | Grundflächenzahl |
| I | max. Zahl der Vollgeschosse |
| OK 10 | max. Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in m |
| FH 9,5 | max. Firsthöhe in m |
| TH 4,5 | max. Traufhöhe in m |

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

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

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

- | | |
|--|-----------------------------------|
| | Öffentliche Straßenverkehrsfläche |
|--|-----------------------------------|

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

- | | |
|--|---|
| | Unterirdische Versorgungsleitung "Hauptgasleitung" |
| | Unterirdische Versorgungsleitung "Mittelspannungskabel" |

Sonstige Planzeichen

- | | |
|--|---|
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans |

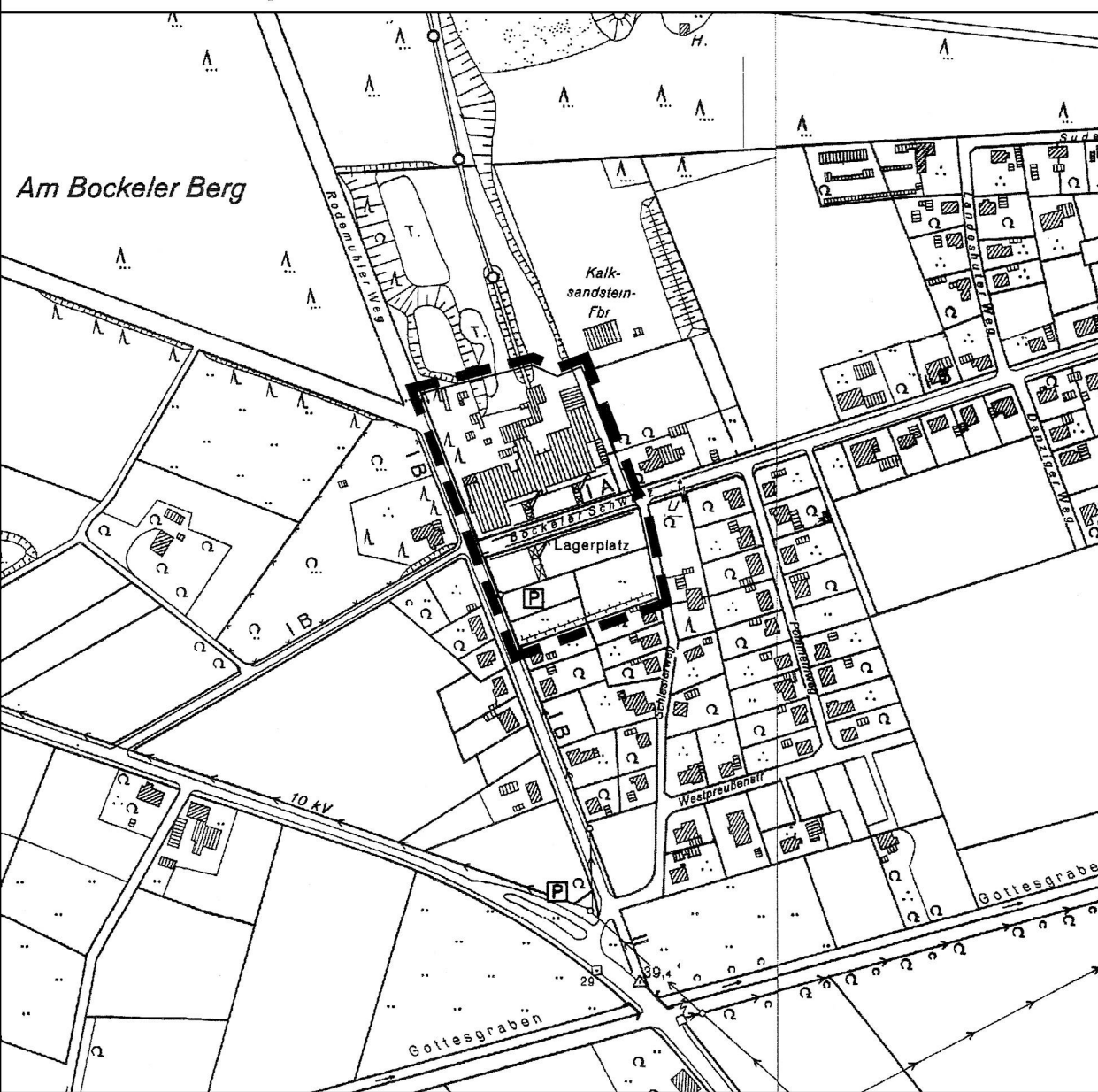
Maßgeblich ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.1.1990

Hinweise

- | | |
|--|-----------|
| | Sichtfeld |
|--|-----------|

Übersichtsplan

M. 1.5.000



Gemeinde Wagenfeld

Bebauungsplan Nr. 26
"Ehem. Kalksandsteinwerk"

Planungsstand: Endfassung Datum: 22.9.2009 Maßstab: 1:1.000 Nord

Schwarz + Winkenbach
Bürgergemeinschaft für Raum- und Umweltplanung

Hasberger Dorfstraße 9, 27751 Delmenhorst
Telephon 04221 / 444 02 Telefax 444 49
E-mail Post@MichaelSchwarz-Planer.de