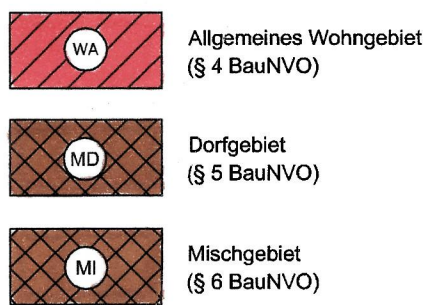


Planzeichenerklärung

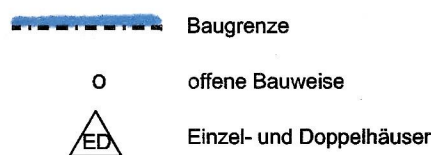
Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



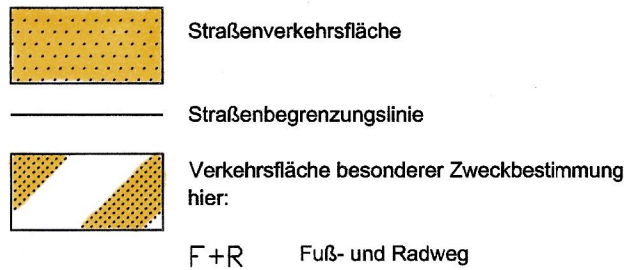
Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

z.B. 0,25	Grundflächenzahl
FH 9,5	max. Firsthöhe in m
TH 4,5	max. Traufhöhe in m

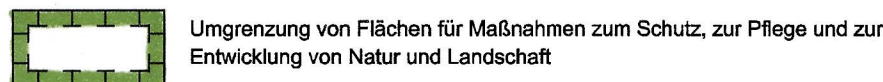
Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



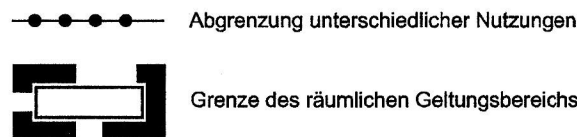
Verkehrsflächen (öffentlich)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Sonstige Planzeichen



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

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. 27 "Wagenfeld-Süd", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wagenfeld, den 3. Okt. 2008
Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 11.10.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.01.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wagenfeld, den 3. Okt. 2008
Der Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: GB-Nr. 07122-9
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 20.03.2008). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Überbaubarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Barnstorf, den 2.6. NOV. 2008
Der Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 wurde ausgearbeitet von:
Michael Schwarz, Raum- und Umweltplanung, Delmenhorst

Delmenhorst, den 12.4.08
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 05.02.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.02.2008 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 und der Begründung haben vom 20.02.2008 bis 20.03.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Wagenfeld, den 3. Okt. 2008
Der Bürgermeister

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 17.04.2008 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 27 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wagenfeld, den 3. Okt. 2008
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 27 ist gemäß § 10 BauGB am 23.11.08 im Amtsblatt des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 27 ist damit am 02.11.08 rechtsverbindlich geworden.

Wagenfeld, den 2.6. NOV. 2008
Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

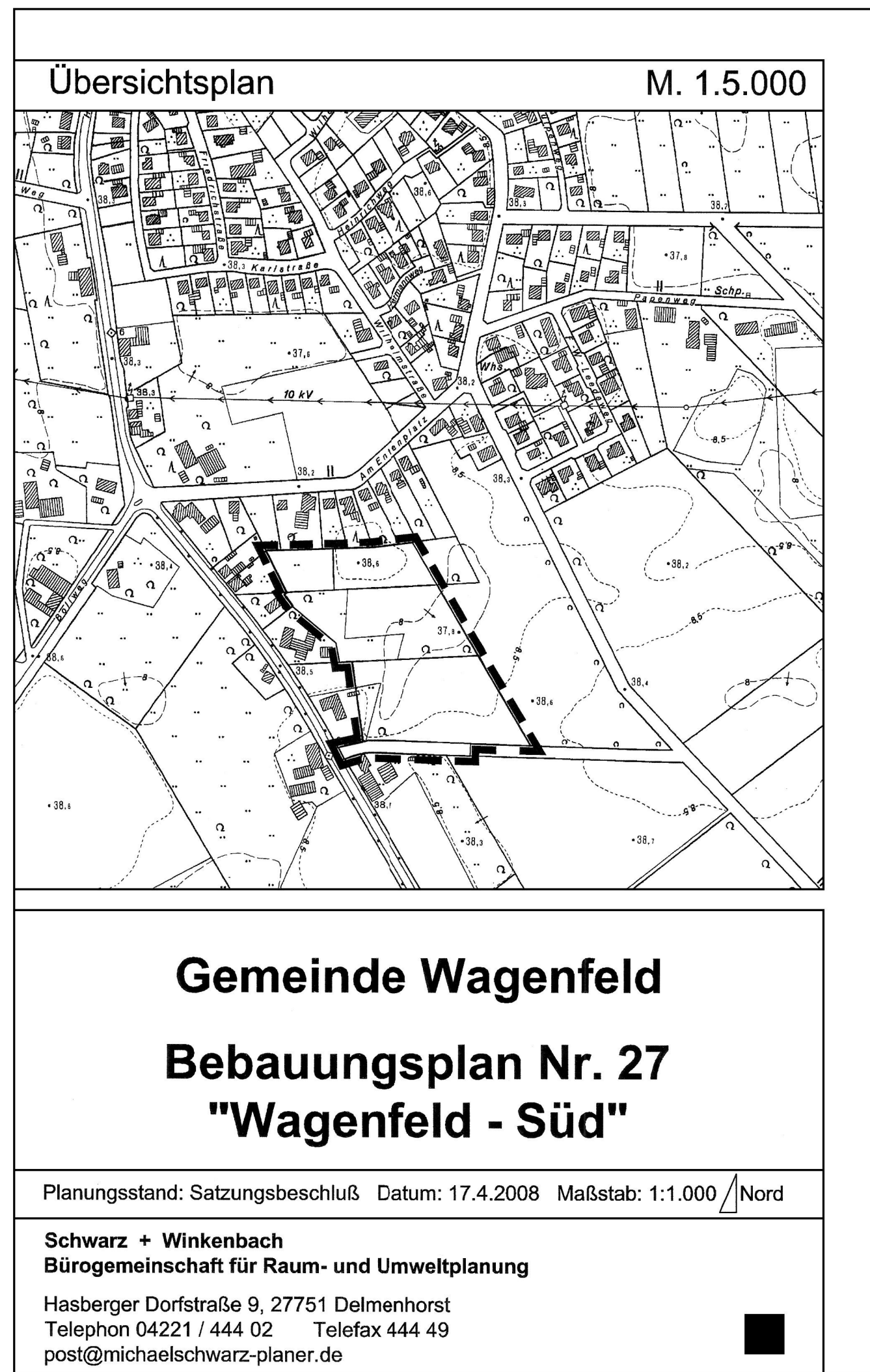
- Art der baulichen Nutzung
1.1 In den Baugebieten sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nrn. 3, 4 und 5, § 5 Abs. 2 Nrn. 7, 8 und 9 sowie § 6 Abs. 2 Nrn. 5, 6 und 7 BauNVO) nicht zulässig.
1.2 Im Misch- und im Dorfgebiet sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
- 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 jeweilige Grundstück erschließenden Straße.
2.3 Ausnahmen von der Festsetzung 2.2 sind zulässig
- an den Giebelwänden von Gebäuden mit Krüppelwalmdächern
- für Erker und risaltartige 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.
- 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, der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche zwischen Baufenstern zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
4.1 In den Baugebieten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Einzelhäusern und Doppelhaushälften jeweils nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
5.1 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.
5.2 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.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
6.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind die zeichnerisch entsprechend gekennzeichneten Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Wagenfeld zu belasten.
- Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
7.1 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.
7.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind bei den festgesetzten Pflanzmaßnahmen überwiegend folgende Baumarten zu verwenden: Stieleiche, Sandbirke, Feldahorn, Hainbuche oder Eberesche, außerdem Obstbäume.
7.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist im Straßenraum der 8 m breiten Planstraße je angefangene 15 m Straßlänge 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.

Hinweis:
Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Ablagerungen aller Art, auch von Rasenschnitt etc., unzulässig, da sie den Wasserabfluß behindern und durch Schädigungen der Vegetation Böschungsrutschungen verursachen können.

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 27 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wagenfeld, den 3. Okt. 2008
Der Bürgermeister



Gemeinde Wagenfeld
Bebauungsplan Nr. 27
"Wagenfeld - Süd"

Planungsstand: Satzungsbeschuß Datum: 17.4.2008 Maßstab: 1:1.000 Nord

Schwarz + Winkenbach
Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung

Hasberger Dorfstraße 9, 27751 Delmenhorst
Telefon 04221 / 444 02 Telefax 444 49
post@michaelschwarz-planer.de