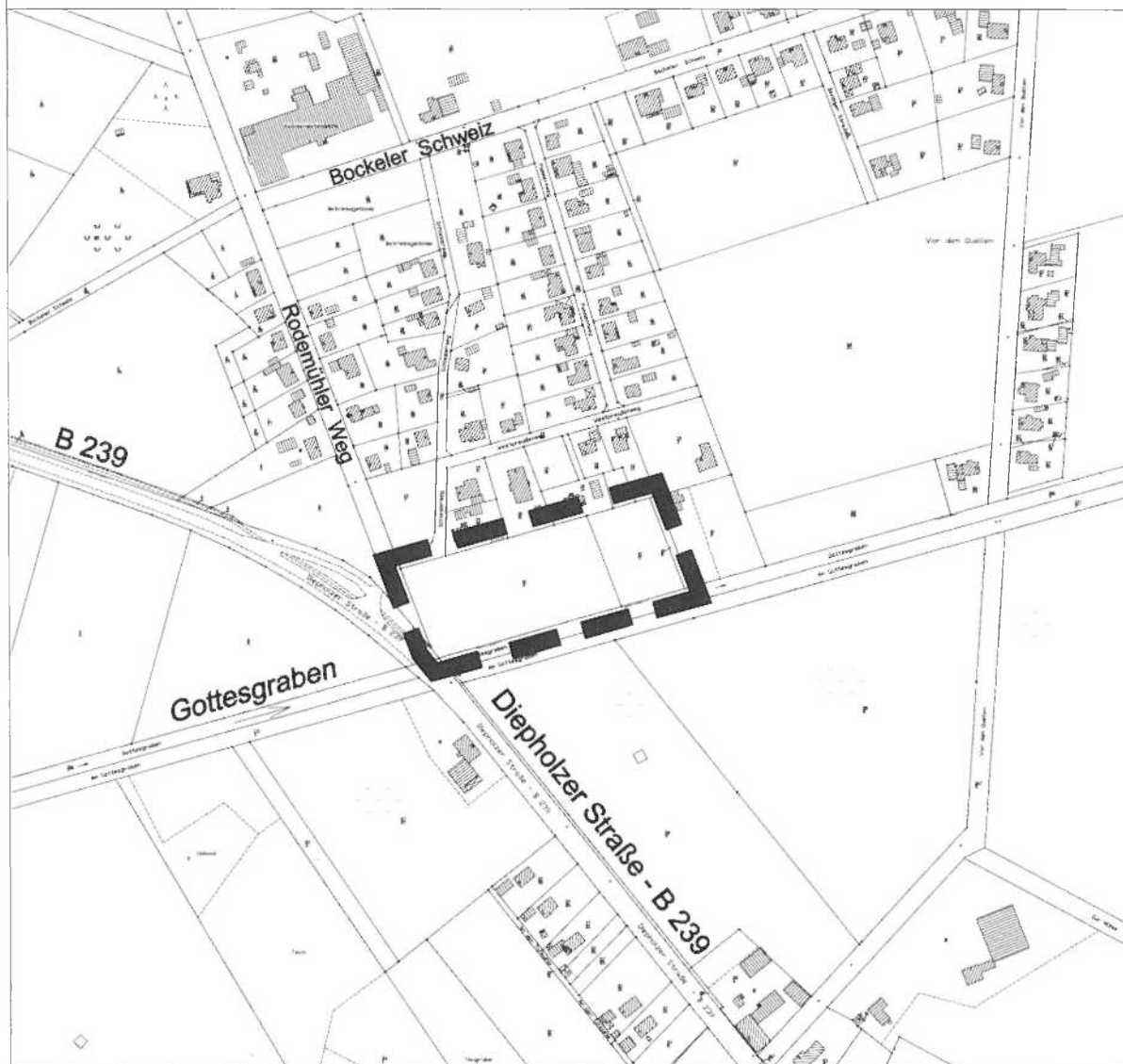




Gemeinde Wagenfeld

Bebauungsplan Wagenfeld Nr. 35 "Mischgebiet Am Gottesgraben"

Planungsstand: Entwurf

Datum: 29.4.2015

Maßstab: 1:1.000



Schwarz + Winkenbach

Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung

Hasberger Dorfstraße 9, 27751 Delmenhorst

Telephon 04221 / 444 02 Telefax 444 49

E-Mail Post@MichaelSchwarz-Planer.de



Planzeichenerklärung

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



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

0,2	Grundflächenzahl
FH 9,5	max. Firsthöhe in m
TH 3,5	max. Traufhöhe in m

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

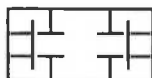
a abweichende Bauweise



Einzel- und Doppelhäuser zulässig

----- Baugrenze

Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
Fläche von Boden, Natur und Landschaft

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

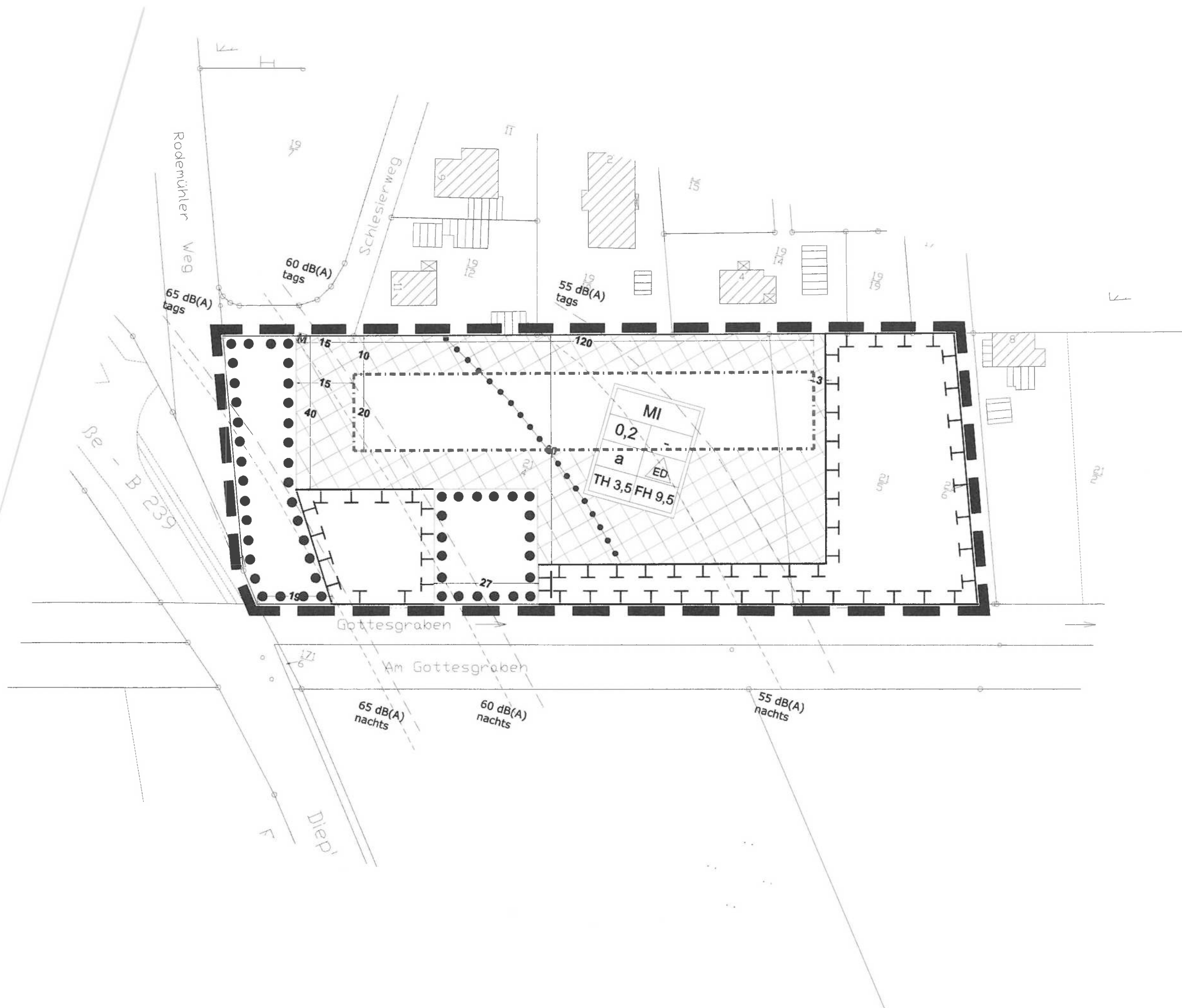


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

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

Hinweise

M Aufstellbereich für Müllbehälter



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Mischgebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen und gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- 2.1 Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im Mischgebiet die der Bundesstraße zugewandten Außenwände von Wohnungen so zu errichten, daß westlich der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen ein Schalldämmwert von mindestens 35 dB(A) und östlich der Abgrenzung von mindestens 30 dB(A) (jeweils für Wand und Fenster zusammen) erreicht wird.

4. Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- 4.1 In der westlichen Fläche mit Bindungen ist die Baum-Strauchhecke auf dem Wall gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.
- 4.2 In der östlichen Fläche mit Bindungen sind der Teich und seine Straucheingrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten, zu pflegen und im Falle der Eingrünung bei Abgang zu ersetzen.
- 4.3 Auf den jeweiligen Baugrundstücken im Mischgebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je angefangene 200 m² zulässiger Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum und zwei Sträucher einheimischer und standortgerechter Laubgehölzarten zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 4.4 Auf Stellplatzflächen mit mehr als zwei Stellplätzen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je angefangene 3 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum einer einheimischen und standortgerechten Art zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 5.1 Der Erdwall entlang der Westgrenze des Plangebietes ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu erhalten.
- 5.2 Die Maßnahmenflächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Obstwiesen mit hochstämmigen Obstbäumen heimischer und standortgerechter Obstbaumarten anzulegen und mit maximal dreimaliger Mahd und jeweiliger Abfuhr des Mahdgutes zu bewirtschaften und dauerhaft zu erhalten. Bei der Pflanzung der Bäume ist der Gewässerrandstreifen freizuhalten.
- 5.3 Das anfallende nicht oder gering belastete Niederschlagswasser ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Plangebiet, jedoch außerhalb des vorhandenen Teichs, zurückzuhalten und so weit wie möglich über eine bewachsene und belebte Bodenzone zu versickern. Nicht versickerbares und nicht als Brauchwasser genutztes Niederschlagswasser ist auf 2 l/s * ha gedrosselt in den Gottesgraben einzuleiten.

Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese nach § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld) geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird ausdrücklich hingewiesen.

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Wagenfeld diesen Bebauungsplan Nr. 35 "Mischgebiet Am Gottesgraben", 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 des Bebauungsplanes Nr. 35 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wagenfeld, den

Planunterlagen

Kartengrundlage: GB Nr.
Liegenschaftskarte: Gemarkung Bockel, Flur
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).
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.

Bamstorf, den

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, den

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen 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 den Bebauungsplan Nr. 35 "Mischgebiet Am Gottesgraben" als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wagenfeld, den

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschuß über den Bebauungsplan Nr. 35 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Diepholz ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 35 ist damit am rechtskräftig geworden.

Wagenfeld, den

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach in-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 35 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wagenfeld, den