

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 Wagenfeld Nr. 36 "Sondergebiet Reiterhof Rahdener Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wagenfeld, den 11.03.2014

Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 14.05.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Wagenfeld Nr. 36 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.10.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wagenfeld, den 11.03.2014



Der Bürgermeister
im Auftrage

Planunterlagen
Kartengrundlage: GB Nr.
Liegenschaftskarte: Gemarkung Wagenfeld, 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 unverfälscht.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortschaft ist einwandfrei möglich.

Barnstorf, den 19. NOV. 2014

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Wagenfeld Nr. 36 wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, den 04.03.2014

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 14.11.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes Wagenfeld Nr. 36 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.01.2014 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Wagenfeld Nr. 36 mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 17.01.2014 bis 17.02.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Wagenfeld, den 11.03.2014



Der Bürgermeister
im Auftrage

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 04.03.2014 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Wagenfeld Nr. 36 "Sondergebiet Reiterhof Rahdener Straße" als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wagenfeld, den 11.03.2014



Der Bürgermeister
im Auftrage

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Wagenfeld Nr. 36 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.10.2014 im Amtsblatt des Landkreises Diepholz N. 11 / 2014 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Wagenfeld Nr. 36 ist demnach am 01.10.2014 rechtskräftig geworden.

Wagenfeld, den 08.10.2014



Der Bürgermeister
im Auftrage

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Wagenfeld Nr. 36 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wagenfeld, den 12. OKT. 2015



Der Bürgermeister
im Auftrage

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
1.1 Das Sondergebiet „Reiterhof“ dient gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO der Unterbringung eines nicht wesentlich störenden Reiterhofes mit Beherbergungsbetrieb und Gaststätte sowie eines Wohnhauses.
1.2 Zulässig sind eine Reithalle mit Aufstellungsmöglichkeit für bis zu 24 Pferde und eine Betriebsleiterwohnung, ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes für die Unterbringung von bis zu 24 Personen, eine Gaststätte und ein Wohnhaus mit bis zu zwei Wohneinheiten sowie die jeweiligen Nebenanlagen, Reitplätze und Longierkreise.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 100% überschritten werden.
2.2 Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO beziehen sich die zeichnerischen Festsetzungen der Traufhöhe als gedachtem Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut und der Firsthöhe sowie der maximalen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen auf die Höhe der Geländeoberfläche gem. § 5 Abs. 9 NBauO.
- 3. Überbaubare Grundstücksfläche**
3.1 Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie Garagen und Stellplätze sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
4.1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je m² ein Strauch und je angefangene 6 lfd.m. Pflanzfläche anstelle eines Strauches ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, dabei darf der Abstand zwischen zwei Laubbäumen 4 m nicht unterschreiten.
Die Gehölzpflanzung kann zur Anlage von Durchfahrten bzw. Durchgängen auf insgesamt bis zu 10 m Breite durchbrochen werden.
4.2 Auf Stellplatzflächen ist je angefangene 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
4.3 Im Sondergebiet außerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist je angefangene 200 m² versiegelte Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
4.4 Für die festgesetzten Pflanzungen sind heimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Die hochstämmigen Bäume sowie die Strauchhecke sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.
- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
5.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück rückzuhalten und über eine bewachsene und belebte Bodenzone zu versickern.

Planzeichenerklärung

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



Sondergebiet
(§ 11 BauNVO)

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

0,3
FH 12
TH 6
OK 3

Grundflächenzahl
max. Firsthöhe in m
max. Traufhöhe in m
max. Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in m

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



Baugrenze

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

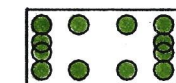


Private Straßenverkehrsfläche



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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



Übersichtsplan

o.M.



Gemeinde Wagenfeld
Bebauungsplan Wagenfeld Nr. 36
"Sondergebiet Reiterhof
Rahdener Straße"

Planungsstand: Endfassung Datum: 4.3.2014 Maßstab: 1:1.000 Nord

Schwarz + Winkenbach
Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung

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