

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Wagenfeld diesen Bebauungsplan Nr. 39 "Gewerbegebiet Oppenweher Straße", 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. 39 "Gewerbegebiet Oppenweher Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wagenfeld, den

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 einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Barnstorf, den

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbegebiet Oppenweher Straße" 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. 39 "Gewerbegebiet Oppenweher Straße" 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. 39 "Gewerbegebiet Oppenweher Straße" und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wagenfeld, den

Öffentliche Auslegung mit Einschränkungen

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbegebiet Oppenweher Straße" und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbegebiet Oppenweher Straße" mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gem. § 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. 39 "Gewerbegebiet Oppenweher Straße" als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wagenfeld, den

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 39 "Gewerbegebiet Oppenweher Straße" ist gemäß § 10 BauGB am Im Amtsblatt des Landkreises Diepholz Nr. bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 39 "Gewerbegebiet Oppenweher Straße" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Wagenfeld, den

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbegebiet Oppenweher Straße" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wagenfeld, den

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
 - In den Gewerbegebieten sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen 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. § 18 Abs. 1 BauNVO bezieht sich die zeichnerische Festsetzung der Traufhöhe - gemessen als gedachter Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut - sowie der Firsthöhe und der Oberkante baulicher Anlagen auf die Geländeoberfläche gem. § 5 Abs. 9 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, technische Aufbauten, Schornsteine und Abluftführungen.An Südwest- bis Südostwänden ist eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe um bis zu 1,0 m zulässig, wenn dies der passiven Solarnutzung dient.
- Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche
 - Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude im Gewerbegebiet 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.
- Anschluß an Verkehrsflächen
 - Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Burlager und der Oppenweher Straße dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB an jeweils einer Stelle durch eine Zu- und Abfahrt unterbrochen werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - In den Gewerbegebieten ist auf Dachflächen anfallendes, unbelastetes und gering belastetes Oberflächenwasser, welches nicht der öffentlichen Regenwasserkanalisation zugeführt werden kann, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird.
- Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind die Bäume in der Fläche mit Pflanzbindung zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
-  Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
-  Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
- 0,8 Grundflächenzahl
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

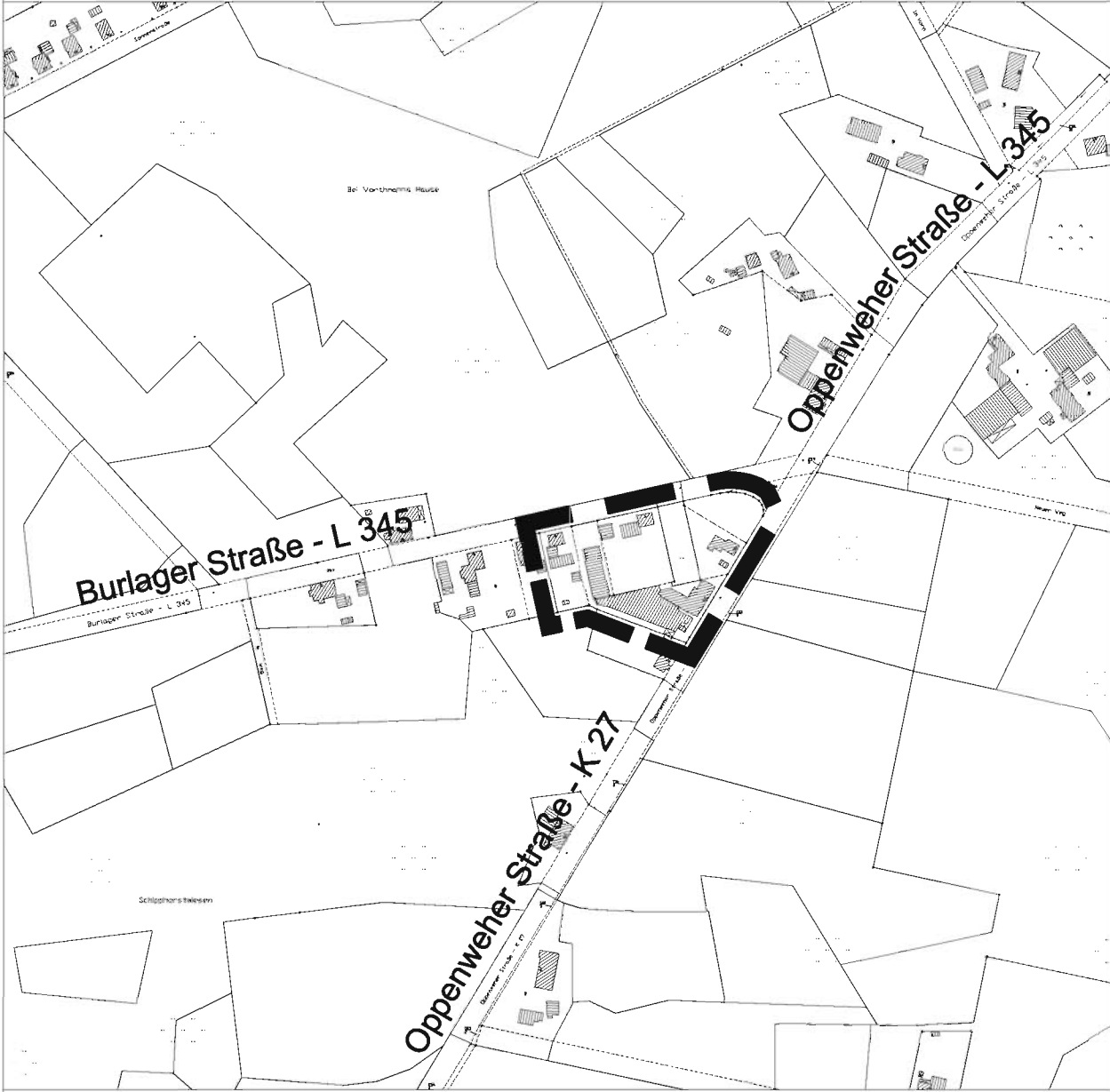
- Verkehrsflächen und ihre Anbindung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- • • • • Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
-  Fläche mit Pflanzbindung

- Sonstige Planzeichen**
- • • • • Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Maßgeblich ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.1.1990

Übersichtsplan

M. 1.5.000



Gemeinde Wagenfeld

Bebauungsplan Wagenfeld Nr. 39
"Gewerbegebiet Oppenweher Straße"

Planungsstand: Endfassung Datum: 30.5.2017 Maßstab: 1:1.000 Nord

Schwarz + Winkenbach
Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung

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

