

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. 43 "Mischgebiet Am Hundeort", 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. 43 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. 43 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. 40 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. 43 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 Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 43 "Mischgebiet Am Hundeort" als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wagenfeld, den

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschuß über den Bebauungsplan Nr. 43 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Diepholz ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 43 ist damit am rechtskräftig geworden.

Wagenfeld, den

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 43 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wagenfeld, den

Planzeichenerklärung

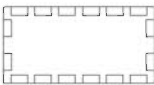
Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
0,25 Grundflächenzahl
I max. ein Vollgeschoß

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
--- Baugrenze
a abweichende Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Symbol: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen
Symbol: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

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

Textliche Festsetzungen

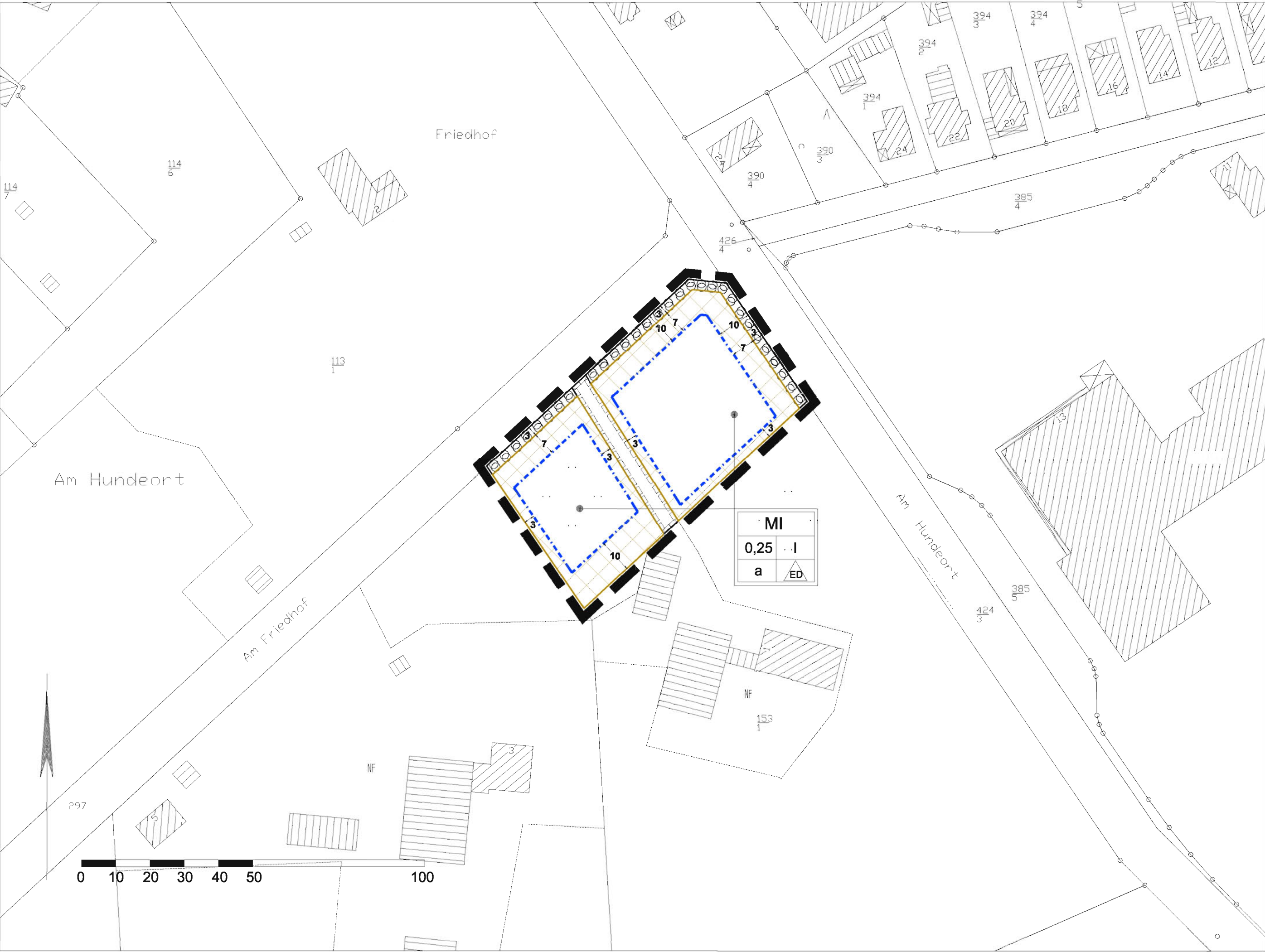
- Art der baulichen Nutzung
 - Gem. § 1 Abs. 4 BauNVO sind im Mischgebiet nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht stören.
 - Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig.
 - Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht 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 um bis zu 30 v.H. überschreiten.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
 - Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind die Gebäude im Mischgebiet mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge ist auf 25 m begrenzt.
 - Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden mit mehr als 12 m² Grundfläche nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Größe der Baugrundstücke und Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
 - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB darf die Größe der Baugrundstücke im Mischgebiet 600 m² je Grundstück nicht überschreiten.
 - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind je Einzel- und Doppelhaus nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Die Flächen von Stellplätzen und deren Zufahrten sind so zu befestigen (z.B. durch Pflasterung mit mindestens 30% Fuganteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke), daß keine vollständige Versiegelung des Bodens erfolgt.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 ist die entsprechend gekennzeichnete Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Anwesens "Am Friedhof 1" zu belasten.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
 - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind die beiden Baumreihen entlang der Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, zu erhalten. Die Bäume sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
 - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind in den Flächen zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern je eine Baumreihe aus hochstämmigen, standortgerechten Laubbäumen im Abstand von maximal 6 m zwischen den Bäumen pflanzen. Die Baumreihe ist außerhalb der mit 4 m² anzusetzenden Baumstandorte mit standortgerechten Laubsträuchern in einer Dichte von 1 Strauch / m² zu unterpflanzen. Die Bäume sowie die Laubstrauchhecke sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzfläche entlang der Straße "Am Hundeort" darf an einer Stelle auf bis zu 5 m Breite für die Anlage einer Zufahrt unterbrochen werden.
 - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist auf den privaten Grundstücksflächen außerhalb der zu erhaltenden Baumreihen und der Pflanzflächen pro angefangene 100 m² versiegelter Fläche mindestens je ein Baum und drei Sträucher pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Hinweise:

Die genaue Lage und Tiefe der Stromkabel und sonstiger Kabel und Leitungen sind durch Handschachtung zu ermitteln.

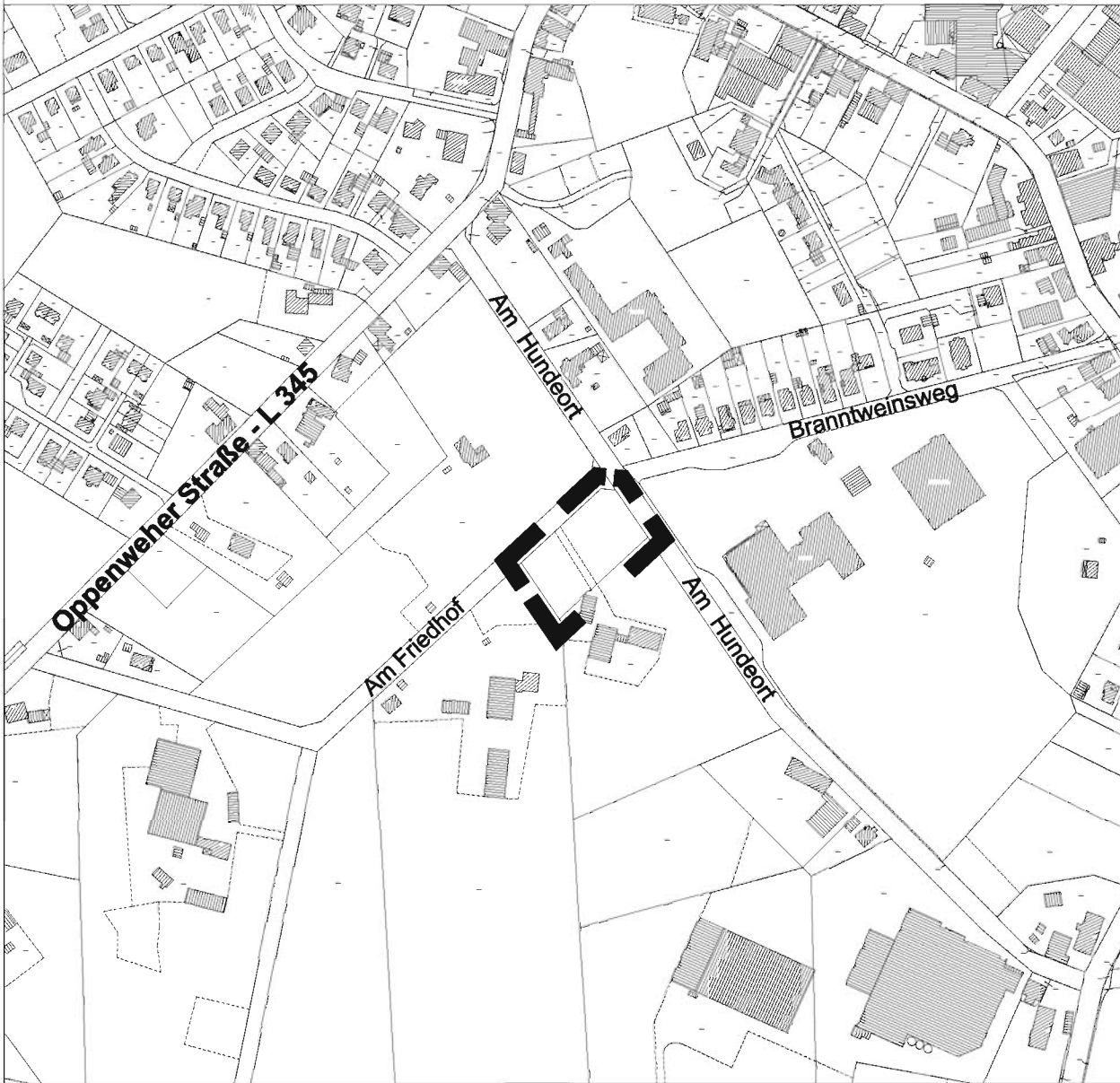
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (§ 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Diese Funde sind unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Diepholz (Tel. 05441 976-0) und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie (Tel. 0511 925-50) zu melden.

Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer.
Zutagetretende archäologische Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, für ihren Schutz ist Sorge zu tragen (§ 14 (2) Nds. Denkmalschutzgesetz), wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.



Übersichtsplan

o.M.



Gemeinde Wagenfeld

Bebauungsplan Nr. 43
"Mischgebiet Am Hundeort"

Planungsstand: Entwurf Datum: 5.12.2017 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

