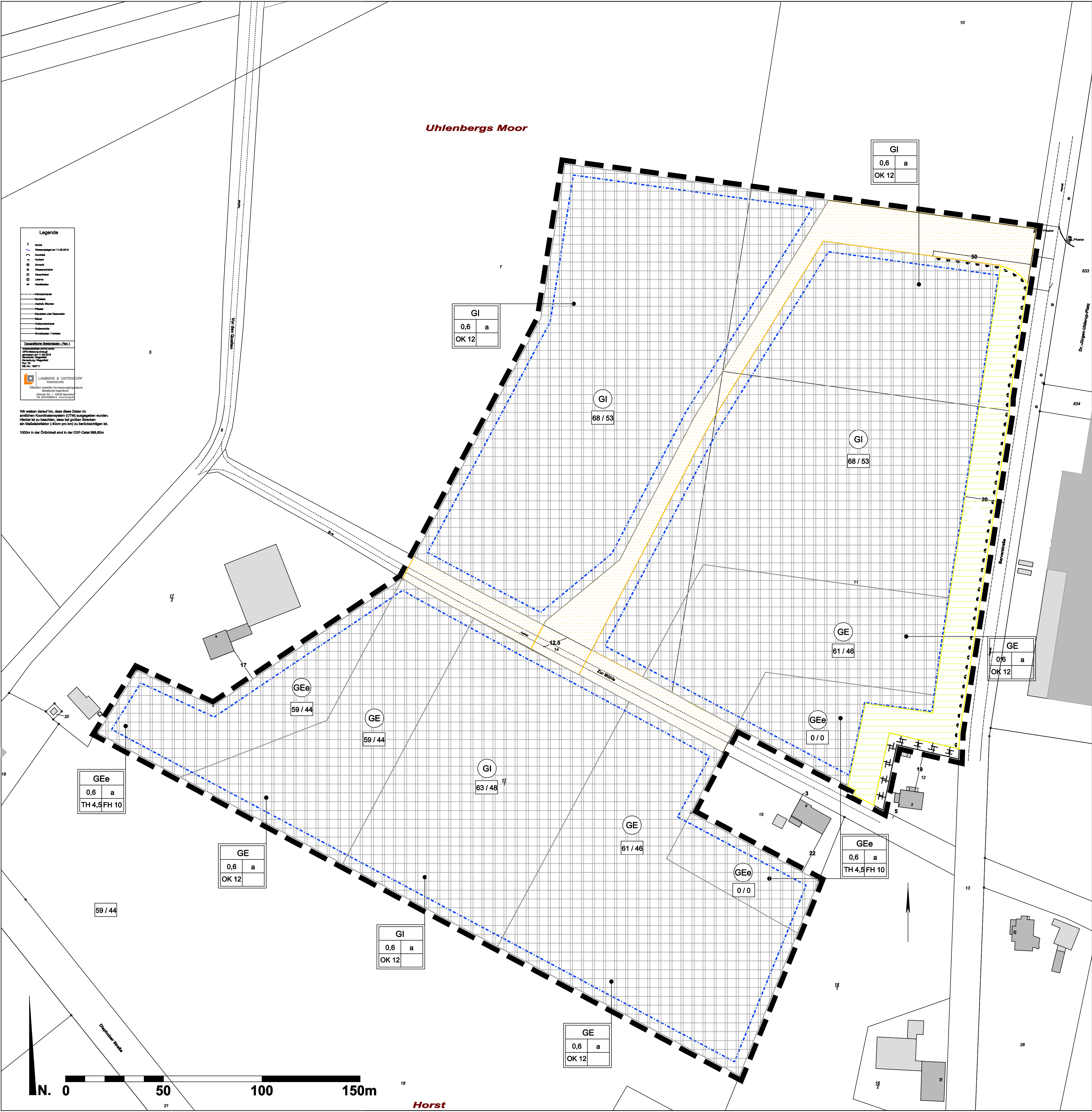




PRÄAMBEL

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 Wagenfeld Nr. 45 "Gewerbegebiet Zur Mühle", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wagenfeld, den
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes Wagenfeld Nr. 45 "Gewerbegebiet Zur Mühle" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wagenfeld, den

Planunterlagen
Kartengrundlage: Az. /2018
Liegenschaftskarte: Gemarkung, 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 ...2018). 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 Wagenfeld Nr. 45 "Gewerbegebiet Zur Mühle" 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 Wagenfeld Nr. 45 "Gewerbegebiet Zur Mühle" 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 Wagenfeld Nr. 45 "Gewerbegebiet Zur Mühle" und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen haben vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen zusätzlich über www.Wagenfeld.de/ Bauplanung sowie über das Landesportal https://UNV.Niedersachsen.de zugänglich.

Wagenfeld, den

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am ... nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Wagenfeld Nr. 45 "Gewerbegebiet Zur Mühle" als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wagenfeld, den

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Wagenfeld Nr. 45 "Gewerbegebiet Zur Mühle" ist gemäß § 10 BauGB am ... im Amtsblatt des Landkreises Diepholz Nr. ... bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Wagenfeld Nr. 45 "Gewerbegebiet Zur Mühle" ist damit am ... rechtsverbindlich geworden.

Wagenfeld, den

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Wagenfeld Nr. 45 "Gewerbegebiet Zur Mühle" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wagenfeld, den

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 Abs. 4 sowie 8 und 9 BauNVO)
[Symbol] GEE Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
[Symbol] GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
[Symbol] GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
[Symbol] 61 / 46 Schallimmissionskontingente tags (6.00-22.00Uhr) / nachts (22.00-6.00 Uhr) in dB(A) je m²

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
0,6 Grundflächenzahl
FH 10 max. Firsthöhe in m
TH 4,5 max. Traufhöhe in m
OK 12 max. Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)
a abweichende Bauweise
- - - - - Baugrenze

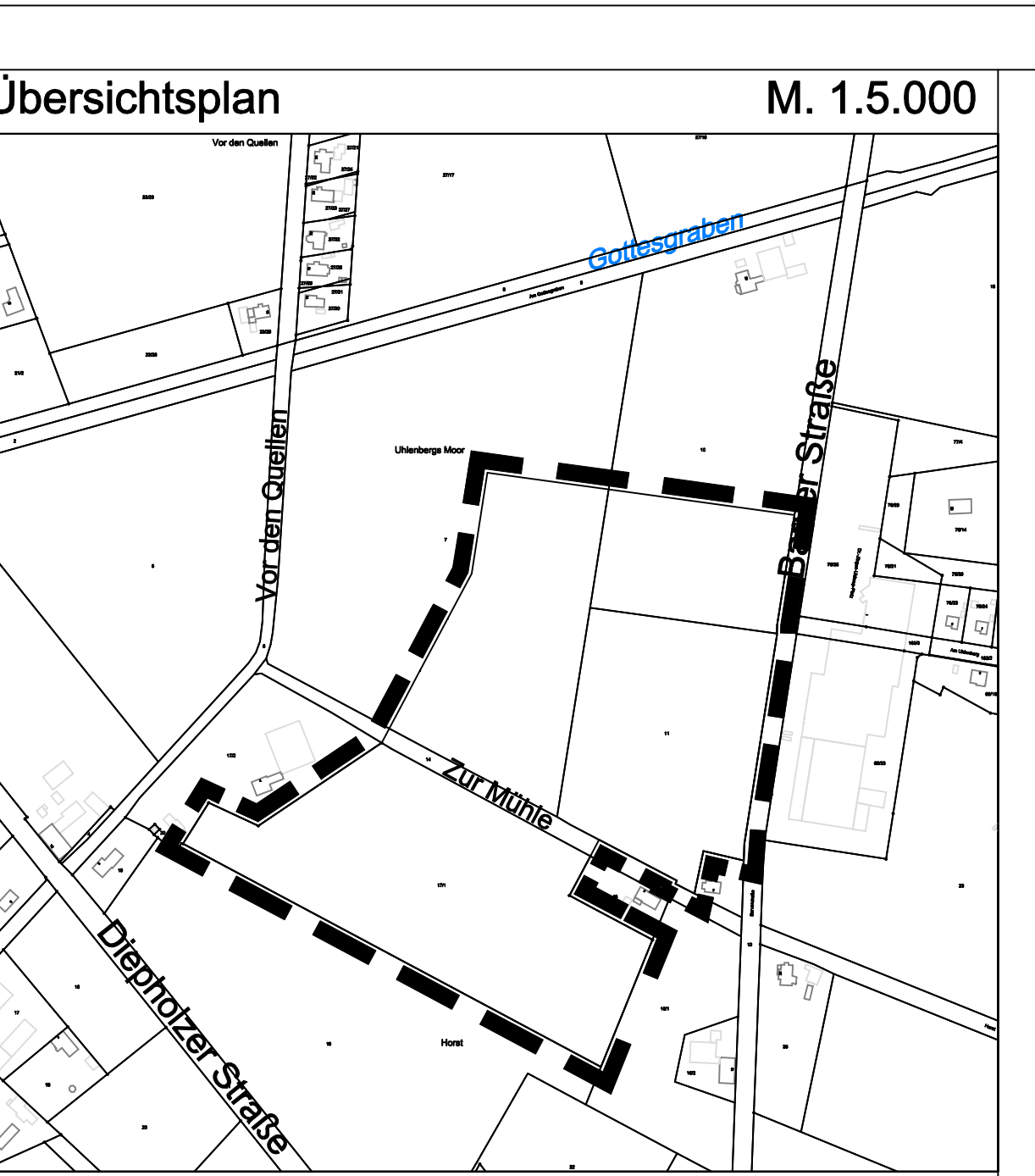
Verkehrsflächen und ihre Anbindung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
[Symbol] Öffentliche Straßenverkehrsfläche
[Symbol] Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für die Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
[Symbol] Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

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

Sonstige Planzeichen
[Symbol] Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans
Maßgeblich ist die Baumutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017

- Textliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung
1.1 In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig.
1.2 In den Baugebieten sind gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nur Betriebe und Anlagen zulässig, welche die in den zeichnerischen Festsetzungen angegebenen Schallimmissionskontingente einhalten. Bei Überschreitung des jeweiligen Schallimmissionskontingentes sind sie zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, daß ihre Schallimmissionen aufgrund von Abschirmung oder von Umverteilung nicht zur Überschreitung der aus den festgesetzten Kontingenten resultierenden Werte an den jeweils maßgeblichen Immissionsorten führen.
1.3 In den Gewerbegebieten sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung
2.1 Gem. § 16 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 auf die Geländeoberfläche gem. § 5 Abs. 9 NBauO.
2.2 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 risaltartige Vorbauten
- für untergeordnete Gebäudevorn- und rücksprünge, technische Aufbauten, Schornsteine und Abfuhrungen.
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
3.1 Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude im Gewerbegebiet mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge in nicht beschränkt.
3.2 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.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
4.1 Im Gewerbegebiet ist das auf Dachflächen anfallende, nicht behandlungsbedürftige Oberflächenwasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf den jeweiligen Grundstücken so weit wie mittels Oberflächenversickerung auf bis zu 5% der Grundstücksfläche möglich über eine bewachsene und belebte Bodenschicht zu versickern, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird.
4.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ein Erdwall mit einer Kronenhöhe von mindestens 2 m über Gelände anzuschließen. Der Wall ist mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen, die binnen 5 Jahren eine Wuchshöhe von mindestens 3 m erreichen können, in einer Dichte von 1 Pflanze / m² zu bepflanzen. Die Hecke ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.
 - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
5.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken je angefangene 100 m versiegelter Grundfläche mindestens 1 hochstämmiger, großkroniger Laubbaum und 3 Sträucher heimischer und standortgerechter Laubgehölzarten, die eine Wuchshöhe von mindestens 3 m erreichen können, zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.
5.2 Auf Stellflächen für PKW ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je angefangene vier Stellplätze eine Steleiche zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.



Gemeinde Wagenfeld

Bebauungsplan Wagenfeld Nr. 45

"Gewerbegebiet Zur Mühle"

Planungsstand: Entwurf

Datum: 5.12.2019

Maßstab: 1:1.000

Nord

Schwarz + Winkenbach
Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung

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