

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. 48 "Gewerbegebiet Am Reuterhof II", 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. 48 "Gewerbegebiet Am Reuterhof II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wagenfeld, den

Planunterlagen

Kartengrundlage: GB-Nr. 190715 Liegenschaftskarte: Gemarkung Wagenfeld, Flur 78 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 2.10.2019). 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. 48 "Gewerbegebiet Am Reuterhof II" 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. 48 "Gewerbegebiet Am Reuterhof II" 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. 48 "Gewerbegebiet Am Reuterhof II" und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum waren diese auslegenden Unterlagen gem. § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über www.Wagenfeld.de/Bauleitplanung sowie über das Landesportal https://UVP.Niedersachsen.de zugänglich.

Wagenfeld, den

Öffentliche Auslegung mit Einschränkungen

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Wagenfeld Nr. 48 "Gewerbegebiet Am Reuterhof II" 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 Wagenfeld Nr. 48 "Gewerbegebiet Am Reuterhof II" mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum waren die auslegenden Unterlagen gem. § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über www.Wagenfeld.de/ Bauleitplanung sowie über das Landesportal https://UVP.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. 48 "Gewerbegebiet Am Reuterhof II" als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wagenfeld, den

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Wagenfeld Nr. 48 "Gewerbegebiet Am Reuterhof II" ist gemäß § 10 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Diepholz Nr. bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Wagenfeld Nr. 48 "Gewerbegebiet Am Reuterhof II" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Wagenfeld, den

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Wagenfeld Nr. 48 "Gewerbegebiet Am Reuterhof II" 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 die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen allgemein zulässig und die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung
 - Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die Grundflächenzahl durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO im Gewerbegebiet 1 um 40% und im Gewerbegebiet 2 nicht überschritten werden.
 - Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO beziehen sich die zeichnerischen Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen auf die Geländeoberfläche gem. § 5 Abs. 9 NBauO.
- Überbaubare Grundstücksfläche
 - Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen, die nicht mit Grabenräumbagger befahren werden können, bis zu einem Abstand von 5 m zur Grenze der Gewässergrundstücke Flst. Nm. 52 und 54 unzulässig.
 - 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
 - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind in der Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf mindestens 1.500 m² Baum-Strauch-Hecken mit jeweils mindestens 5 m Breite und 10 m Länge aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzarten in einer Dichte von mindestens 1 Pflanze / 1 m² und einer Vielfalt von mindestens 5 Arten / 50 m² zu pflanzen. Die Hecken sind auf der Mindestfläche dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Die nicht für Baum-Strauch-Hecken beanspruchte Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Streuobstwiese anzulegen und mit hochstämmigen, starkwachsenden, heimischen Obstbäumen regionaler Sorten zu bepflanzen und dauerhaft als Streuobstwiese zu unterhalten.
In die Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dürfen Mulden zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung integriert werden.
 - Gem. § 9 Abs. 1 Nm. 14 und 20 BauGB ist das von den Gewerbegebieten anfallende Oberflächenwasser unter Beachtung der Regeln der Technik (z.B. Arbeitsblatt DWA-A 117, DWA-A 138, Merkblatt DWA-M 153 etc.) auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt oder auf dem jeweiligen Grundstück so zurückgehalten wird, daß nicht mehr als 2 l / s*ha abgeleitet werden.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - In den Gewerbegebieten ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Je angefangene 100 m zusätzlich versiegelte Fläche mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum einer heimischen und standortgerechten Art zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Hinweise

Artenschutz (s. Kap. 8.1 der Planbegründung)

Die Anforderungen des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sind einzuhalten. Sollte im Zuge der Bauarbeiten oder im Zuge vorbereitender Maßnahmen die Beeinträchtigung von Lebens- oder Fortpflanzungsstätten geschützter Tierarten festgestellt werden, ist ein Baustopp zu verhängen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Diepholz abzustimmen.

Archäologische Denkmalpflege (s. Kap. 10 der Planbegründung)

Bodenfunde sind Sachen oder Spuren, die in der Erde oder im Wasser gefunden werden und bei denen Anlaß zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind. Es kann sich z.B. um Tongefäßscherben, Urnen, Steingeräte, Metallgegenstände, Knochen, Gegenstände aus Leder oder Holz oder z.B. um Steinkonzentrationen, Holzkohleensammlungen, Aschen, Schlacken, auffällige Bodenverfärbungen etc., auch geringe Spuren solcher Funde, handeln.

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 sowie der Eigentümer und der Besitzer der Fläche.

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.

Planzeichenerklärung

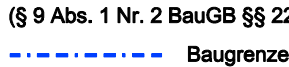
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

0,5	Grundflächenzahl
TH 7	max. Traufhöhe in m
FH 13	max. Firsthöhe in m

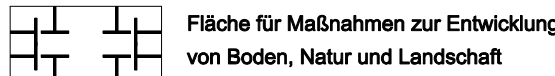
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)



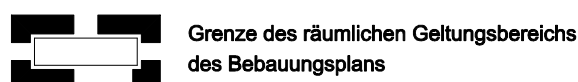
Verkehrsflächen und ihre Anbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



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



Sonstige Planzeichen



Maßgeblich ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017

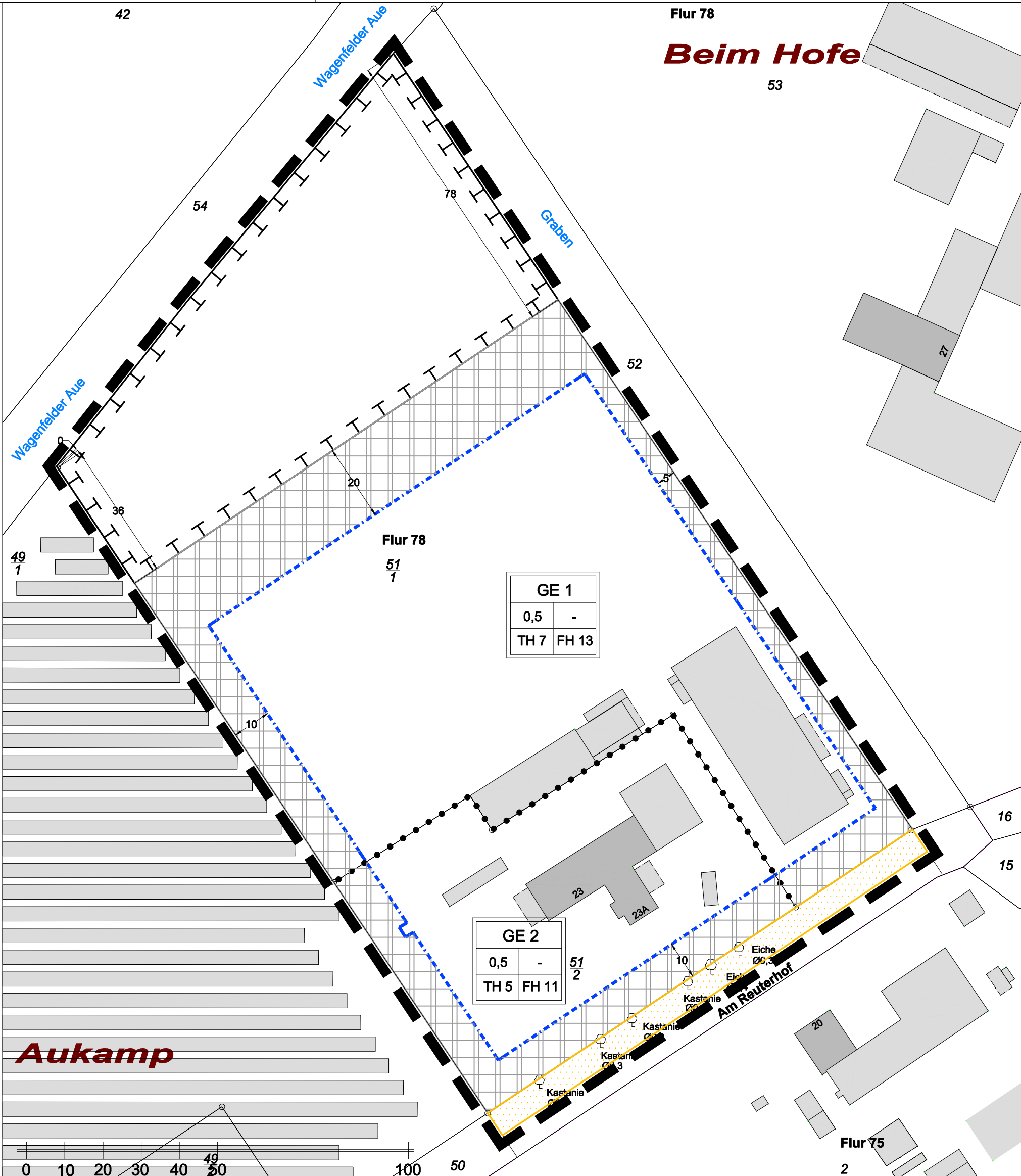


Gemeinde: Wagenfeld
Gemarkung: Wagenfeld
Flur: 78
Datum: 02.10.2019
Auftragsnummer: 190715

Die enthaltenen Koordinaten können ggf. lediglich graphische Genauigkeit besitzen!
Bei hohen Genauigkeitsanforderungen rufen Sie bitte an.

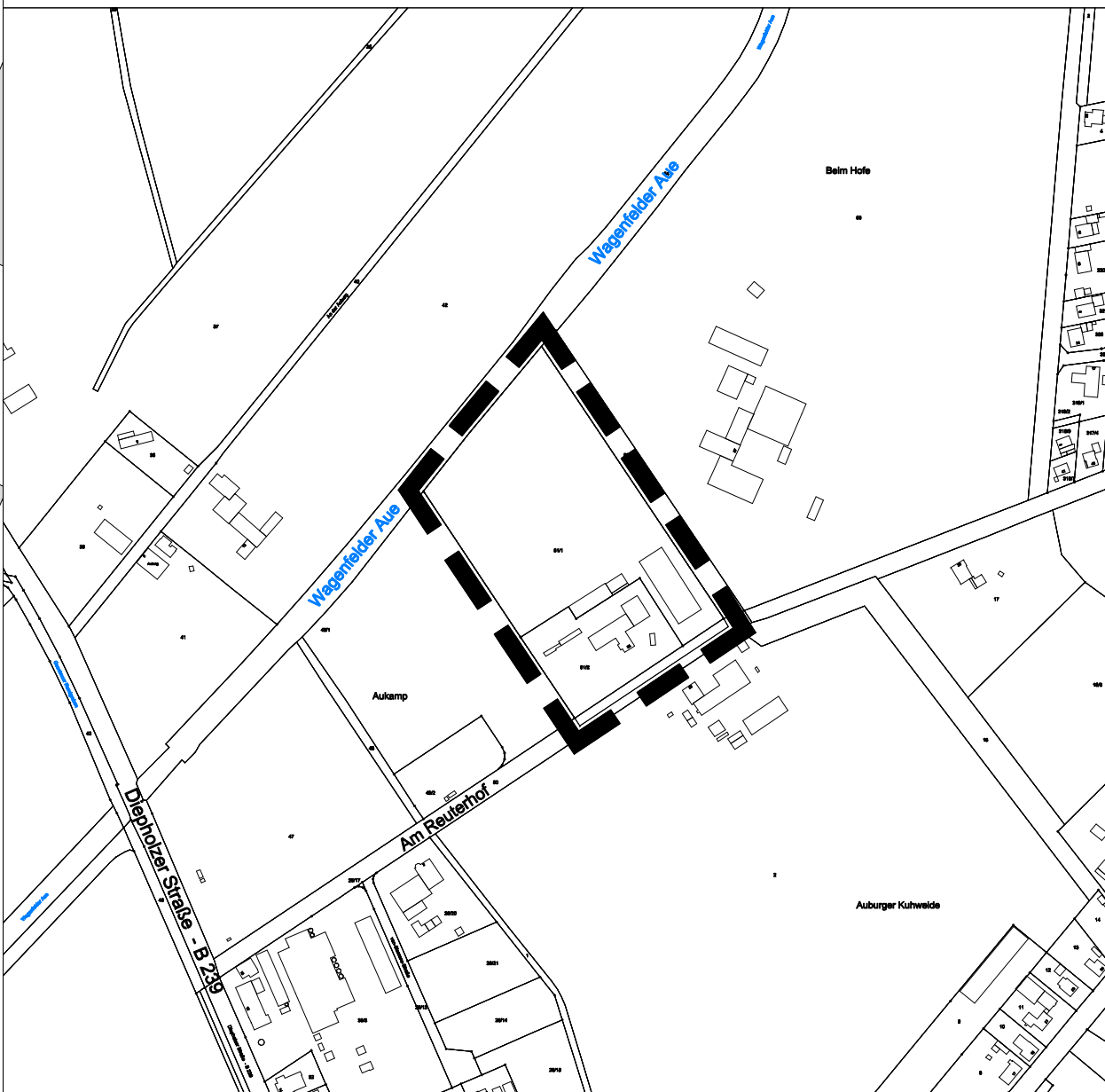
Wir weisen darauf hin, dass diese Daten im amtlichen Koordinatensystem (UTM) ausgegeben wurden. Hierbei ist zu beachten, dass bei großen Strecken ein Maßstabsfaktor (-40cm pro km) zu berücksichtigen ist.

1000m in der Örtlichkeit sind in der DXF-Datei 999,60m



Übersichtsplan

M. 1.5.000



Gemeinde Wagenfeld

Bebauungsplan Wagenfeld Nr. 48

"Gewerbegebiet Am Reuterhof II"

Planungsstand: Entwurf Datum: 25.2.2020 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