

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)  
2 Wo mit höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude

Maß der baulichen Nutzung  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) (§ 20 BauNVO)  
0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
0,5 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)  
FH Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (Höchstmaß)  
(Geländehöhe liegt bei etwa 38 m ü. NHN)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
E nur Einzelhäuser  
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Sonstige Festsetzungen

TB 1 Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes i.V.m. der textlichen Festsetzung 1.2  
AWB Teilbereiche zum Ausschluss von Außenwohnbereichen (AWB) i.V.m. der textlichen Festsetzung 1.2  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

OD Ortsdurchfahrt

Planunterlage

--- Gemarkungsgrenze  
--- Flurgrenze  
--- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal  
--- Flurstücksnummer

20

Wohngebäude mit Hausnummern

Wirtschaftsgebäude, Garagen

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- 1.1 Nebenanlagen und Garagen  
Die Errichtung von Garagen und Carports, untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden und überdachten Flächen sowie baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.2 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche  
a) Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-01: 2018-01 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Dabei werden die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume auf der Basis der nachfolgenden Lärmpegelbereiche wie folgt festgelegt:

		Geschosse	TB 1	TB 2
Einstufung Lärmpegel - bereiche (LPB)	Fassaden zur L 343	EG und OG	IV	III
	Seitenfassaden der Gebäude	EG und OG	IV	III
	Rückseiten der Gebäude	EG und OG	-	-

**\*) Erläuterung/Definition:**  
Fassaden zur L 343 Fassaden, die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Achse der nächstgelegenen Straße bilden  
Seitenfassaden Fassaden, die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur Achse der nächstgelegenen Straße bilden  
Rückseiten der Gebäude Fassaden, die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Achse der nächstgelegenen Straße bilden

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen.  
Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.  
b) Im Teilbereich AWB sind die Außenwohnbereiche auf den Rückseiten der Gebäude, Nebengebäude oder anderer massiver baulicher Anlagen / Wände anzuordnen (Winkel von 120 bis 180 Grad in Bezug auf die nächstgelegene Mindener Straße.  
Beim Einsatz von schallschirmenden Maßnahmen (Lärmschutzwänden) müssen diese über eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² [DIN ISO 9613 -2] bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß R<sub>w</sub> von mindestens 25 dB [VDI 2720 -1] verfügen. Darüber hinaus müssen die Wände eine geschlossene Oberfläche ohne offene Spalten oder Fugen und eine Mindesthöhe von 3,0 m über der Oberkante der zu schützenden Fläche aufweisen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

- 2.1 Dachausbildung  
Es sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit Neigungswinkel zwischen 30 und 50 Grad zulässig (Sattel-, Walm- oder Krüppelwalm). Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sowie sonstige Hinweise

- 3.1 Rechtliche Grundlagen  
Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden im Fachbereich III - Bauen und Umwelt der Gemeinde Wagenfeld, Pastorenkamp 25, 49419 Wagenfeld eingesehen werden.
- 3.2 Besonderer Artenschutz  
Wird zum Entwurf für die Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ggf. ergänzt.
- 3.3 Archäologische Bodenfunde  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese nach § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 3.4 Immissionsschutz  
a) Die im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung benachbarter Felder zwangsläufig auftretenden Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen - insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte - sind unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.  
b) Von der Mindener Straße (L343) gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- 3.5 Oberflächenwasser  
Anfallendes Oberflächenwasser soll vor Ort versickert werden. Eine Erlaubnis oder Bewilligung ist nach § 86 Abs. 1 NWG für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohnungstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert, verregnet oder verrieselt werden soll. Für die Einleitung des auf Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung, Verregnung oder Verrieselung über die belebte Bodenzone erfolgt.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Wagenfeld diesen Bebauungsplan Nr. 23 "Mindener Straße-Ost", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Wagenfeld, den ..... Gemeinde Wagenfeld  
..... Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wagenfeld, den ..... Gemeinde Wagenfeld  
..... Der Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2023 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Zeichen: 048-L4- 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.

Sulingen, den  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Sulingen-Verden  
- Katasteramt Sulingen - (SIEGEL) .....

Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in der Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Wagenfeld, den ..... Gemeinde Wagenfeld  
..... Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wagenfeld, den ..... Gemeinde Wagenfeld  
..... Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 23 "Mindener Straße-Ost" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Wagenfeld, den ..... Gemeinde Wagenfeld  
..... Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.


Wagenfeld, den ..... Gemeinde Wagenfeld  
..... Der Bürgermeister



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel: 05407/8850-0 • Fax: 05407/8850-89	Datum	08.2024
		Zeichen	RI
		gezeichnet	08.2024
		Ber/Hd	
Wallenhorst, 05.08.2024		geprüft	
		freigegeben	

Pfad: H:\WAGENF\221392\PLAENE\B\lp\_bplan-23\_03.dwg (B-Plan)



Gemeinde Wagenfeld

Bebauungsplan Ströhen Nr. 23

"Mindener Straße-Ost"

mit örtlichen Bauvorschriften

Vorentwurf

Maßstab 1:1.000

Platdatum: 2024-08-05Speicherdatum: 2024-08-05