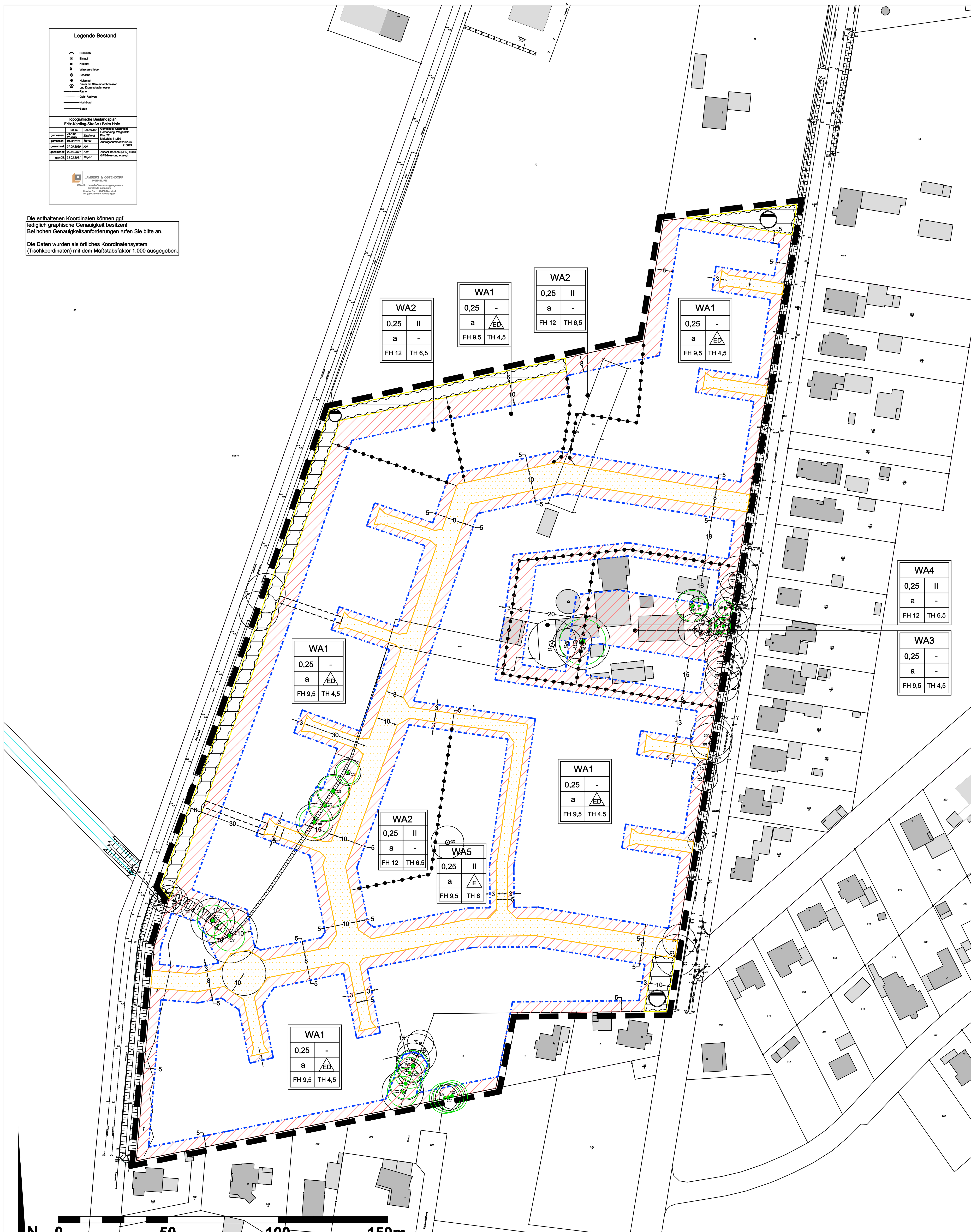


PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 Nr.1 NBauO und des § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Wagenfeld diesen Bebauungsplan Wagenfeld Nr. 49 "Wohngebiet Fritz-Cording-Straße II", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie die örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Wagenfeld, den

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 15.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Wagenfeld Nr. 49 "Wohngebiet Fritz-Cording-Straße II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.03.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wagenfeld, den

Planunterlagen

Kartengrundlage: Auftrag Nr. 206153 / 216019
Liegenschaftskarte: Gemarkung Wagenfeld, Flur 77
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 19.2.2021). 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. 49 "Wohngebiet Fritz-Cording-Straße II" wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum und Umweltplaner, Delmenhorst

Delmenhorst, den

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 18.05.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes Wagenfeld Nr. 49 "Wohngebiet Fritz-Cording-Straße II" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Wagenfeld Nr. 49 "Wohngebiet Fritz-Cording-Straße II" und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen haben vom 09.08.2021 bis 09.09.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen zusätzlich über Wagenfeld.de/ Bauleitplanung sowie über UVP.Niedersachsen.de zugänglich.

Wagenfeld, den

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 12.10.2021 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Wagenfeld Nr. 49 "Wohngebiet Fritz-Cording-Straße II" als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wagenfeld, den

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß für den Bebauungsplan Wagenfeld Nr. 49 "Wohngebiet Fritz-Cording-Straße II" ist gemäß § 10 BauGB am .... im Amtsblatt für den Landkreis Diepholz Nr. bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Wagenfeld Nr. 49 "Wohngebiet Fritz-Cording-Straße II" ist damit am .... rechtsverbindlich geworden.

Wagenfeld, den

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Wagenfeld Nr. 49 "Wohngebiet Fritz-Cording-Straße II" 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)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,25 — Grundflächenzahl
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)

a — abweichende Bauweise
E — nur Einzelhäuser zulässig
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Flächen für die Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Zu erhaltender Baum

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

Maßgeblich ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nm. 3, 4 und 5 BauNVO) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 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 50 v.H. überschreiten.
2.2 Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO beziehen sich die zeichnerische Festsetzung der Traufhöhe - gemessen als gedachter Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut - sowie die Firsthöhe jeweils auf die Höhe der Achse der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße mittig vor dem Grundstück.
2.3 Ausnahmen von der Festsetzung 2.2 sind zulässig an den Giebelwänden von Gebäuden mit Krüppelwalmdächern, für Erker und risalitartige Vorbauten sowie für untergeordnete Gebäudevor- und -rücksprünge.
An Südwest- bis Südostwänden ist eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe um bis zu 1,0 m zulässig, wenn dies der passiven Solarnutzung dient.

3. Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche
3.1 Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind die Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge ist in den Wohngebieten "WA1" und "WA5" auf 20 m, in den "WA2" und "WA3" auf 30 m und "WA4" auf 45 m begrenzt.
3.2 Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für Gebäude mit bis zu 12 m² Grundfläche, die tiefer im Grundstück liegen als die straßenseitigen Baugrenzen.
3.3 Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der 5 m breiten Erschließungsstraßen zulässig; bei letzteren ist in jedem Falle ein Abstand von mindestens 3 m zur Grenze der 8 m bzw. 10 m breiten Erschließungsstraße einzuhalten.

4. Größe der Baugrundstücke und Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
4.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB darf die Größe der Baugrundstücke in den Wohngebieten "WA1" und "WA5" 500 m² und in den "WA2" 1.000 m² je Grundstück nicht unterschreiten.
4.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind je Wohngebäude im Wohngebiet "WA5" eine Wohnung, in den Wohngebieten "WA1" bis zu zwei Wohnungen, in den "WA2" bis zu sechs Wohnungen, im "WA3" bis zu drei Wohnungen und im "WA4" acht Wohnungen zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
5.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die Flächen von Stellplätzen und deren Zufahrten so zu befestigen (z.B. durch Pflasterung mit mindestens 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke), daß keine vollständige Versiegelung des Bodens erfolgt.
5.2 Gem. § 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB ist das Niederschlagswasser in den Allgemeinen Wohngebieten auf dem jeweiligen Grundstück auf Flächen oder in flachen Mulden über eine bewachsene und belebte Bodenzone zu versickern, soweit es nicht als Brauchwasser rückgehalten und genutzt wird. Innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft sind naturnahe Gräben und Becken anzulegen, in denen das anfallende Niederschlagswasser so rückzuhalten ist, daß nicht mehr als 2 l/s*ha angeschlossenes Gebiet in die Vorflut abgeleitet wird.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
6.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Wagenfeld zu belasten.

7. Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
7.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind die zur Erhaltung festgesetzten Bäume zu erhalten und bei Abgang auf dem jeweiligen Grundstück in max. 10 m Abstand zum vorherigen Standort gleichartig zu ersetzen.
7.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf den privaten Grundstücksflächen pro angefangene 100 m² neu versiegelter Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum und drei Sträucher einheimischer und standortgerechter Laubgehölzarten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Erhaltene Bäume gem. Textfestsetzung 7.1 dürfen angerechnet werden.
7.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind bei den festgesetzten Baumpflanzmaßnahmen überwiegend folgende Baumarten zu verwenden: Stieleiche, Esche, Erle, Sandbirke, Feldahorn, Hainbuche, Eberesche oder Obstbäume.
7.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist im Straßenraum der 8 m bzw. 10 m breiten Planstraße je angefangene 15 m Straßenlänge eine Stieleiche (Quercus robur) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Der Mindestabstand zwischen den Bäumen muß 6 m, der Höchstabstand darf 20 m betragen.

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

Gem. § 84 Abs. 3 Satz 3 NBauO darf die Höhe von Einfriedungen im Bereich zwischen den Straßenverkehrsflächen und den jeweiligen straßenseitigen Baugrenzen 1,00 m nicht überschreiten.

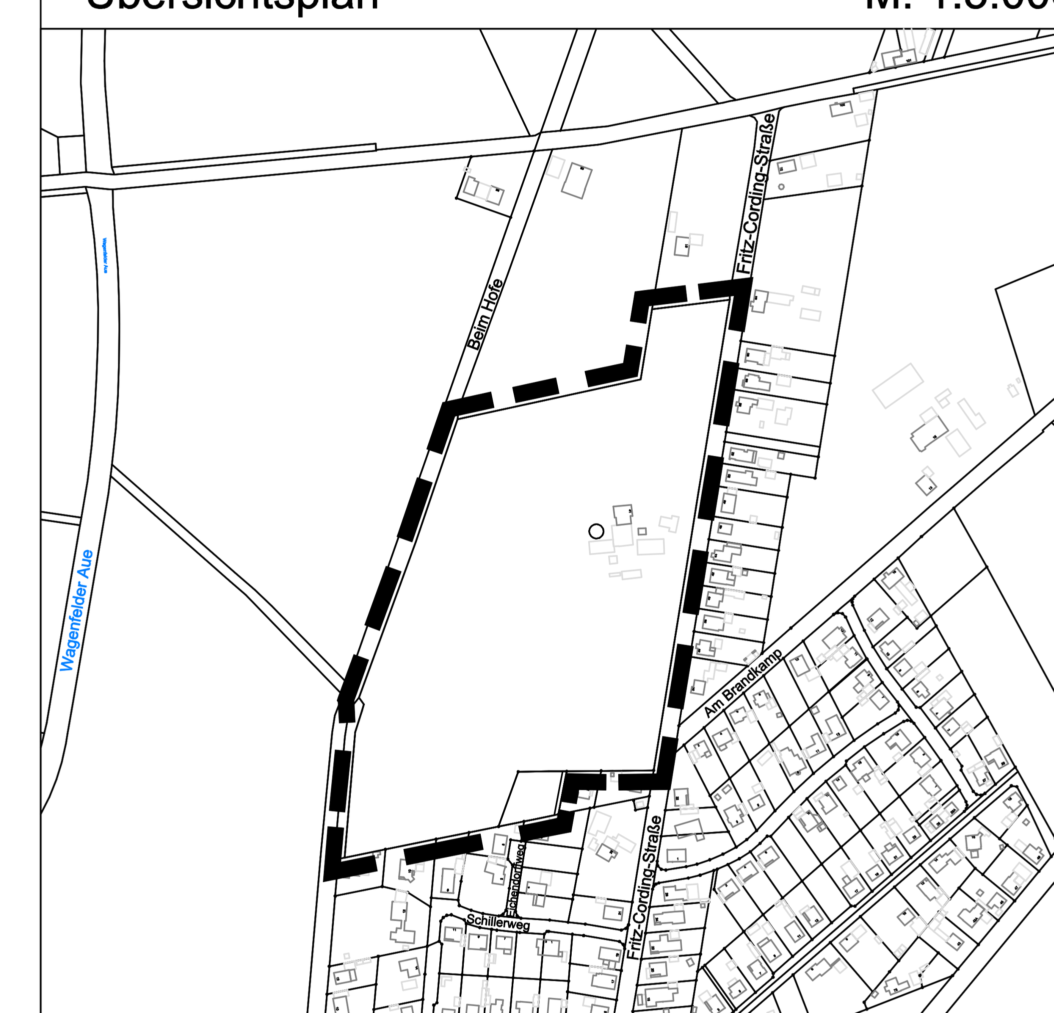
Hinweise

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gem. § 9 Abs. 2 NBauO Grünflächen sein, sowie sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

Innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft sind Ablagerungen aller Art, auch von Rasenschnitt etc., unzulässig, da sie den Wasserabfluß behindern und durch Schädigungen der Vegetation Böschungsrutschungen verursachen können.

Gehölze und Altgebäude dürfen nur außerhalb der Brutzeit / Fledermauszeit oder nach gutachterlicher Kontrolle beseitigt werden. Sollte eine Brut / ein Fledermausvorkommen festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Übersichtsplan M. 1.5.000



Gemeinde Wagenfeld

Bebauungsplan Wagenfeld Nr. 49 "Wohngebiet Fritz-Cording-Straße II"

Planungsstand: Endfassung Datum: 12.10.2021 Maßstab: 1:1.000 Nord

Michael Schwarz
Dipl.Ing. für Raum- und Umweltplanung
Hasberger Dorfstraße 9, 27751 Delmenhorst
Telephon 04221 / 444 02
Post@MichaelSchwarz-Planer.de