

Hinweise

Beseitigung des Niederschlagswassers

Zur Vermeidung von Verzögerungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird empfohlen, zusammen mit den Bauantragsunterlagen auch die separaten wasserrechtlichen Antragsunterlagen einzureichen. Dabei sollen die Straßenoberkante als Rücktauebene festgelegt, das Regenwasser oberflächennah zu den Versickerungseinrichtungen abgeleitet und das Grundstück auf Straßenniveau angefüllt werden.

Altlasten

In der Umgebung des Plangebietes liegen ein Grundwasserschadenfall sowie Verdachtsflächen. Bei Nutzung von Grundwasser können sich ggf. Auswirkungen auf das Plangebiet ergeben. Vorhandene oder vorgesehene Grundwasserzuteilungen sind über die Gemeinde der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Archäologische Denkmalpflege

Sämtliche Erdarbeiten bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG). 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, Holzkohleansammlungen, 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 976-4496 oder 05441 976-0) und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie (Tel. 0511 925-5342 oder 0511 925-50) zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landkreis anzuzeigen.

Zutage tretende 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.

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wagenfeld diesen Bebauungsplan Nr. 25 - 1. Änderung und Bebauungsplan Nr. 12 - 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wagenfeld, den 25.08.2014



[Signature]
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 09.02.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 - 1. Änderung und Bebauungsplanes Nr. 12 - 3. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.04.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wagenfeld, den 25.08.2014



[Signature]
Der Bürgermeister
im Auftrage

Planunterlagen

Kartengrundlage: GB-Nr. 04716-7
Liegenschaftskarte: Gemarkung Wagenfeld, Flur 11
Maßstab: 1:1.000

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.11.2005). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Barnstorf, den 19. NOV. 2014

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 - 1. Änderung und Bebauungsplanes Nr. 12 - 3. Änderung wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltpfleger, Delmenhorst

Delmenhorst, den 15.12.2010

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 01.06.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 - 1. Änderung und Bebauungsplanes Nr. 12 - 3. Änderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.09.2010 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen hat vom 28.09.2010 bis 28.10.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Wagenfeld, den 25.08.2014

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 15.12.2010 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 25 - 1. Änderung und Bebauungsplan Nr. 12 - 3. Änderung als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wagenfeld, den 25.08.2014

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 25 - 1. Änderung und Bebauungsplan Nr. 12 - 3. Änderung ist gemäß § 10 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Diepholz Nr. bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 25 - 1. Änderung und Bebauungsplan Nr. 12 - 3. Änderung ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Wagenfeld, den

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 25 - 1. Änderung und Bebauungsplanes Nr. 12 - 3. Änderung 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)

- SO** Sondergebiet Einkaufszentrum (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
- GE** Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

- z.B. 0,4 Grundflächenzahl
- 1,2 Geschosflächenzahl
- z.B. 1 max. Zahl der Vollgeschosse
- TH 4,5 max. Traufhöhe
- OK 9,0 max. Höhe der Oberkante

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

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze
- nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Führung von ober- oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Unterirdische Versorgungsleitung

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Fläche für einen mindestens 1,5 m hohen Lärmschutzwall

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

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

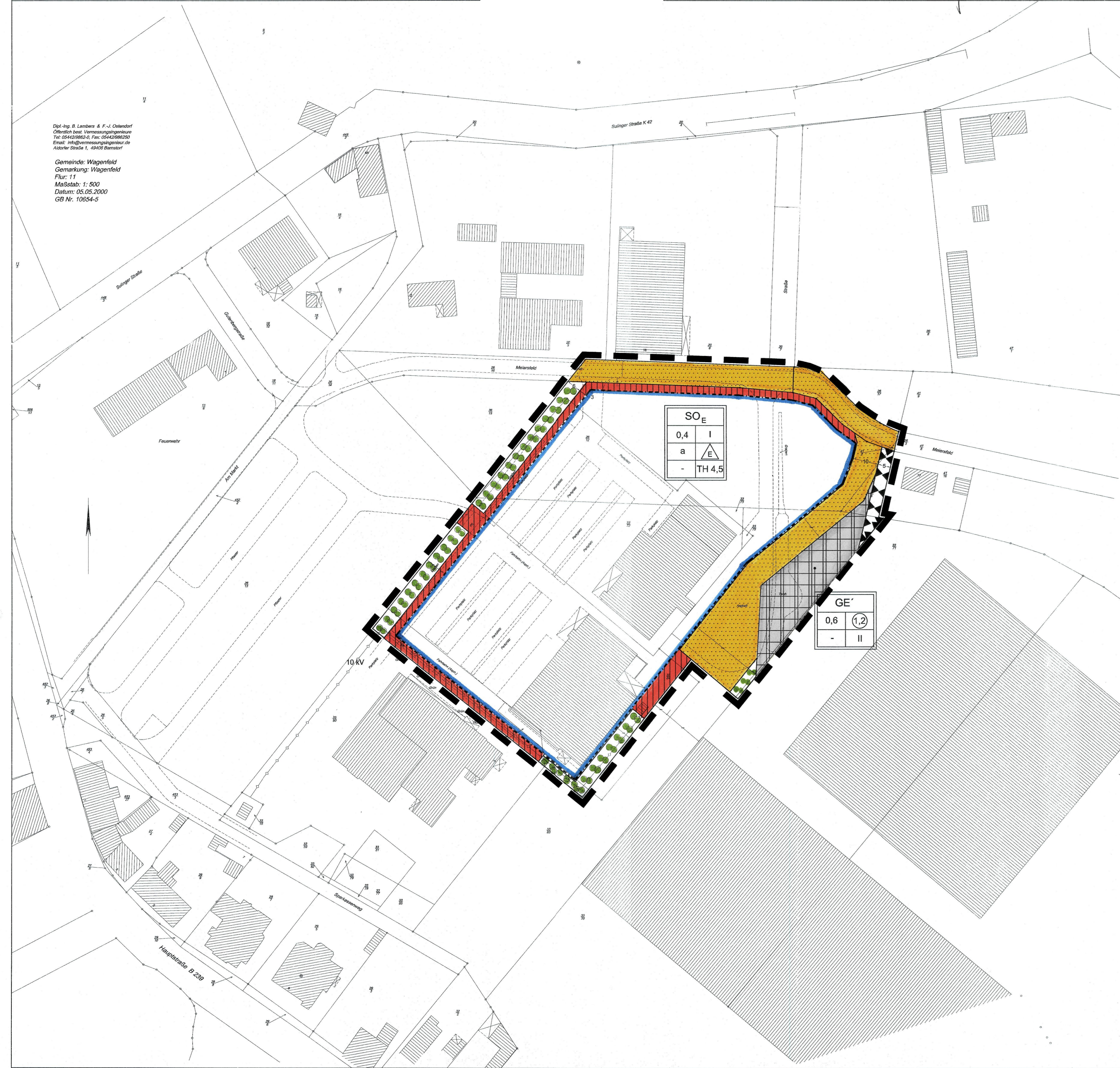
Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

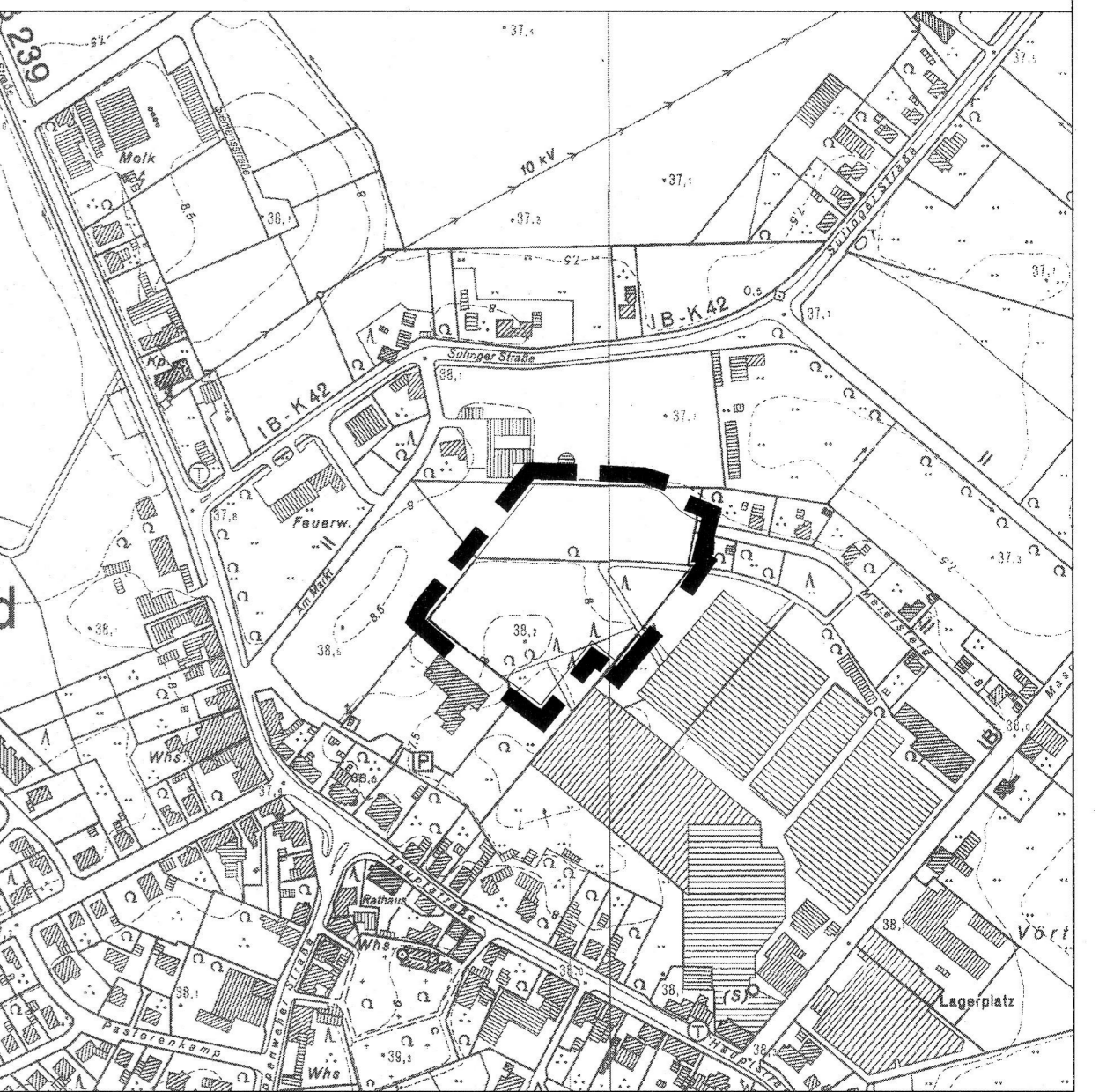
Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Das Sondergebiet dient gem. § 11 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO hauptsächlich der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben. Überwiegend des kurzfristigen periodischen Bedarfs.
 - 1.1.1 Im Sondergebiet sind zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe für Floristik und Gartenbedarf sowie Gartenfreizeit, außerdem Einzelhandelsbetriebe für sonstige Freizeitartikel, wenn die Verkaufsfläche dieses Randsortimentes nicht mehr als 100 m² umfaßt. Die Gesamtkauffläche innerhalb von Gebäuden darf 300 m² nicht überschreiten.
 - ein Lebensmittel-Discounter mit bis zu 1.000 m² Verkaufsfläche,
 - ein Verbrauchermarkt mit bis zu 1.300 m² Verkaufsfläche und
 - Einzelhandelsbetriebe sowie Gastronomiebetriebe mit jeweils bis zu 30 m² Verkaufs- bzw. Geschäftsfläche, wobei deren Geschäftsflächen zusammen 200 m² nicht überschreiten dürfen.
 - ein Drogeriemarkt mit bis zu 650 m² Verkaufsfläche,
 - Einzelhandelsbetriebe mit mindestens 80% Textil- und/oder Schuhangebot mit insgesamt bis zu 450 m² Verkaufsfläche,
 - eine Apotheke mit bis zu 180 m² Nutzfläche.
 - 1.1.2 Ausnahmsweise können anstelle der genannten Sortimente andere zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß keine negativen Auswirkungen auf die örtliche und die regionale Versorgungsstruktur zu befürchten sind. Ausnahmsweise sind Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.
 - 1.2 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nur Betriebe und Anlagen des Störgrades gem. § 6 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der flächenbezogene Schalleistungspegel darf 63 dB(A) je m² tags und 48 dB(A) je m² nachts grundsätzlich nicht überschreiten. Er kann im Einzelfall (z.B. bei Abschirmung durch Gebäude o.ä.) erhöht werden, wenn die dem jeweiligen Grundstück zustehenden, anteiligen Immissionspegel an den umgebenden Immissionsorten nicht überschritten werden. Dabei ist die Einhaltung der Immissionspegel jeweils durch den Betreiber gutachterlich nachzuweisen.
 - 1.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 100 m² Verkaufsfläche sowie Tankstellen unzulässig. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten unzulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf im Sondergebiet die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten bis zu einer Grundfläche von 0,8 überschritten werden.
 - 2.2 Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf im Gewerbegebiet die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahren sowie von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden.
 - 2.3 Gem. § 18 BauNVO ist die Bezugshöhe der Höhenfestsetzung der maximal zulässigen Oberkante bzw. Traufhöhe jeweils die Höhe der Geländeoberfläche gem. § 16 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 NBauO. Die Traufhöhe ist zu messen von der Bezugshöhe bis zur gedachten Schnittstelle der Außenkante der aufgehenden Fassade mit der Oberkante der Dachhaut.
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
 - 3.1 Im Sondergebiet sind gem. § 22 Abs. 4 BauNVO die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge zu errichten.
 - 3.2 Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind im Sondergebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sowie Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 4.1 Zu besiegeltem, unbelastetem und schwach belastetem Oberflächenwasser ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück soweit wie möglich zu versickern. Nicht versickerbares Oberflächenwasser ist der gemeindlichen Regenwasserkanalisation so zuzuführen, daß der Abfluß 2 l/s/ha nicht übersteigt.
5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - 5.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist auf Stellplatzflächen mit mindestens 4 Stellplätzen je angefangene 4 Stellplätze ein mittel- oder großkroniger Laubbau einer einheimischen und standortgerechten Art anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.
 - 5.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Bäume auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der Westkante des Plangebietes eine zweireihige Baumreihe aus Stieleichen anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Der Abstand der Bäume darf nicht mehr als 12 m betragen.
 - 5.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die übrigen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unter Berücksichtigung des Pflanzbestandes mit mindestens einem Baum oder Strauch heimischer und standortgerechter Laubgehölzarten je angefangene 2 m² zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

Maßgeblich ist die BauNVO i.d.F.v. 23.1.1990



Übersichtsplan M. 1:5.000



Gemeinde Wagenfeld

**Bebauungsplan Nr. 25 - 1. Änderung
und
Bebauungsplan Nr. 12 - 3. Änderung**

Planungsstand: Endfassung Datum: 15.12.2010 Maßstab: 1:1.000

Schwarz + Winkenbach
Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltpfplanung

Hasberger Dorfstraße 9, 27751 Delmenhorst
Telephon 04221 / 444 02 Telefax 444 49
E-Mail Post@MichaelSchwarz-Planer.de