

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 30.07.2020
 Bürgermeister i.V. gez. Härtel L.S.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 28.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Wagenfeld Nr. 45 "Gewerbegebiet Zur Mühle" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.08.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wagenfeld, den 30.07.2020
 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. Härtel L.S.

Planunterlagen
 Kartengrundlage: Gb.Nr.180711
 Liegenschaftskarte: Gemarkung Wagenfeld, Flur 79
 Maßstab: 1:1.000

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.9.2018). 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
 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. M. Schwarz

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Wagenfeld Nr. 45 "Gewerbegebiet Zur Mühle" wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum und Umweltpfleger, Delmenhorst

Delmenhorst, den 10.3.2020
 gez. M. Schwarz

Öffentliche Auslegung
 Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 01.10.2019 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 11.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Wagenfeld Nr. 45 "Gewerbegebiet Zur Mühle" und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen haben vom 19.12.2019 bis 07.02.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen zusätzlich über www.Wagenfeld.de/BauPlanung sowie über das Landesportal <https://uvp.Niedersachsen.de> zugänglich.

Wagenfeld, den 30.07.2020
 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. Härtel L.S.

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 10.03.2020 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 30.07.2020
 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. Härtel L.S.

Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Wagenfeld Nr. 45 "Gewerbegebiet Zur Mühle" ist gemäß § 10 BauGB am 01.09.2020 im Amtsblatt für den Landkreis Diepholz Nr. 28/2020 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Wagenfeld Nr. 45 "Gewerbegebiet Zur Mühle" ist damit am 01.09.2020 rechtsverbindlich geworden.

Wagenfeld, den 10.09.2020
 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. Härtel L.S.

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)
- GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- 61 / 46 Schallemissionskontingente 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, Bauflächen, Baugrenzen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)
- a abweichende Bauweise
 - - - - - Baugrenze

- Verkehrflächen und ihre Anbindung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Flächen für die Abwasserbeseitigung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- 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)
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Maßgeblich ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017

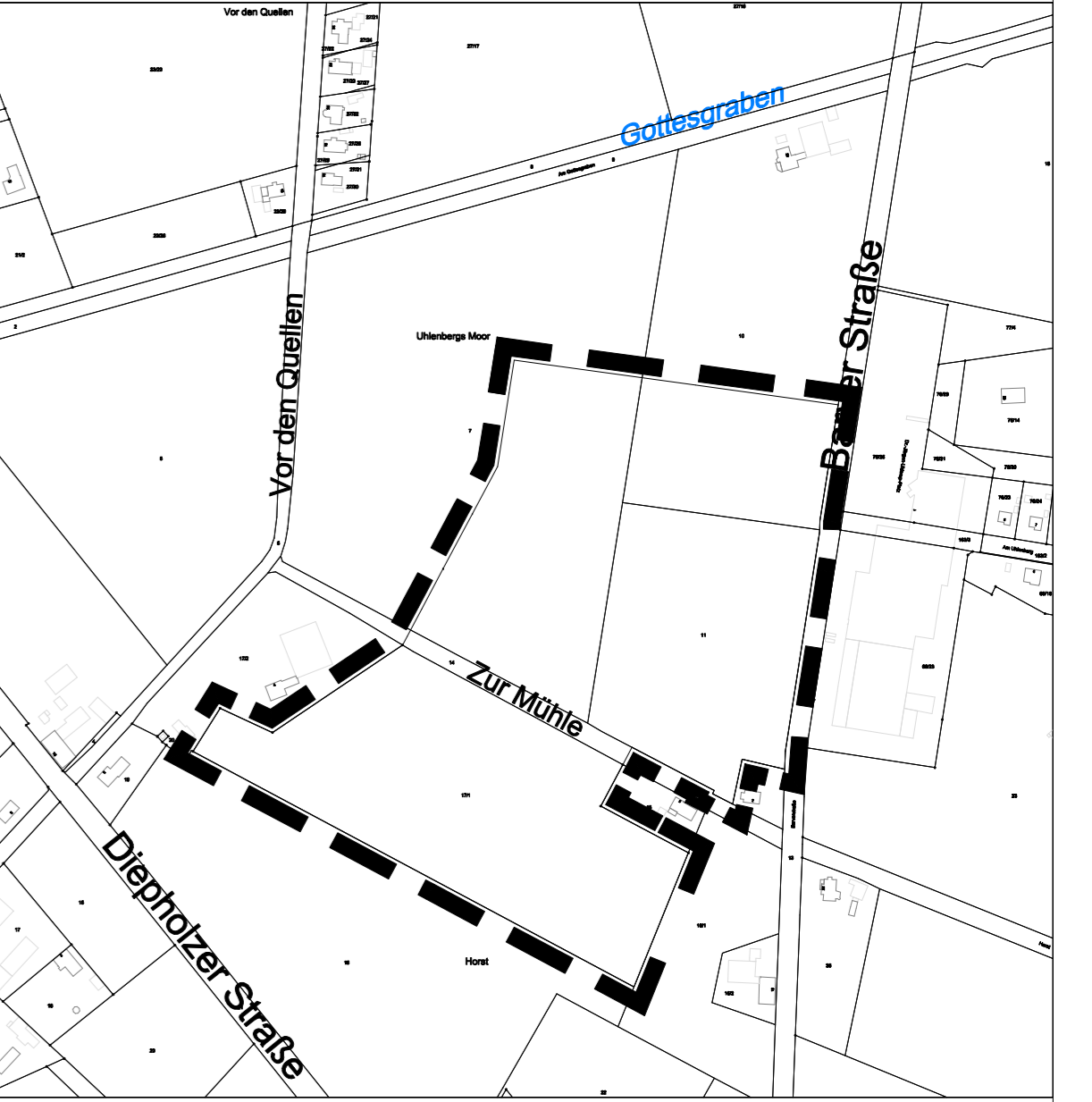
Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig.
 - 1.2 In den Gewerbegebieten sind gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nur Betriebe und Anlagen zulässig, welche die in den zeichnerischen Festsetzungen angegebenen Schallemissionskontingente einhalten. Bei Überschreitung des jeweiligen Schallemissionskontingentes sind sie zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, daß ihre Schallemissionen 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 Verbringungsstätten unzulässig.
2. 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 Gebäudevor- und rücksprünge, technische Aufbauten, Schornsteine und Abfuhrführungen.
 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 Gebäude im Gewerbegebiet mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge ist 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.
4. 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 beliebte 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.
5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - 5.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 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 Stellplatzflächen 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.

Hinweise

- Archäologischer Denkmalschutz**
 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 978-0) 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.
 Zugeliegende 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.
- Artenschutz bei Entfernung von Gehölzen und Bodenabtrag**
 Wenn im Planvollzug auf dem öffentlichen Straßengrundstück Gehölze entfernt oder im Plangebiet Oberboden abgeschoben werden, dann soll dies außerhalb der Brutzeit erfolgen ("Artenschutz durch Bauzeitenregelung"). Sollte dies nicht möglich sein, so ist vor dem Rückschnitt oder der Rodung der Gehölze bzw. dem Oberbodenabtrag zu prüfen, ob in dem jeweiligen Gehölz bzw. auf der Fläche gebildet wird ("Artenschutz durch ökologische Baubegleitung").

Übersichtsplan M. 1:5.000



**Gemeinde Wagenfeld
 Bebauungsplan Wagenfeld Nr. 45
 "Gewerbegebiet Zur Mühle"**

Planungsstand: Endfassung Datum: 10.9.2020 Maßstab: 1:1.000 Nord

Schwarz + Winkenbach
 Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltpfplanung

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