

PRÄMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Wagenfeld diesen Bebauungsplan Nr. 40 "Wohngebiet Vor den Quellen", 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 Nr. 40 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wagenfeld, den

Planunterlagen

Kartengrundlage: GB Nr. Liegenschaftskarte: Gemarkung Bockel, Flur 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).
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 Nr. 40 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 Nr. 40 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 Nr. 40 mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wagenfeld, den

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 40 "Wohngebiet Vor den Quellen" als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wagenfeld, den

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 40 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Diepholz ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 40 ist damit am rechtskräftig geworden.

Wagenfeld, den

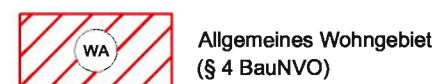
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 40 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wagenfeld, den

Planzeichenerklärung

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

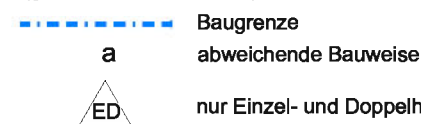


Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

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

0,25 Grundflächenzahl
I max. ein Vollgeschoß

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

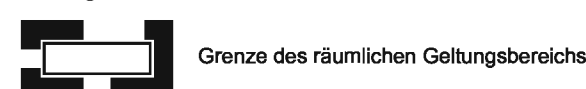
Verkehrsfächen (öffentlich)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



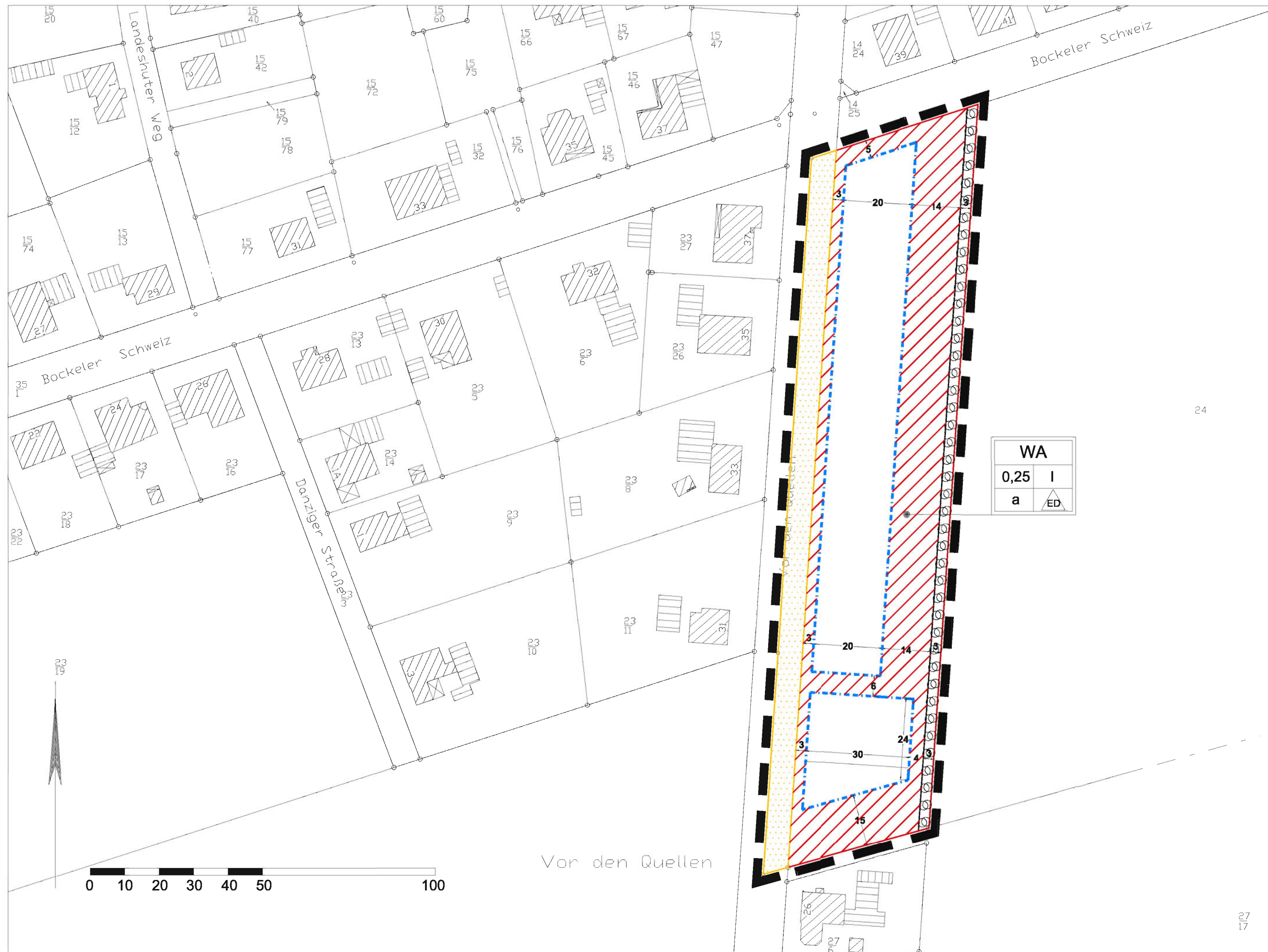
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Sonstige Planzeichen



Maßgeblich ist die BauNVO i.d.F.v. 23.01.1990



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nrn. 3, 4 und 5 BauNVO) nicht zulässig.
- 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 30 v.H. überschreiten.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
3.1 Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge ist auf 25 m begrenzt.
3.2 Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden mit mehr als 12 m² Grundfläche nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
3.3 Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Größe der Baugrundstücke und Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
4.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB darf die Größe der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet 600 m² je Grundstück nicht unterschreiten.
4.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind je Einzel- und Doppelhaus nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
5.1 Die Flächen von Stellplätzen und deren Zufahrten sind 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 Im Allgemeinen Wohngebiet ist das anfallende un- bzw. gering belastete Niederschlagswasser auf den Grundstücken oberirdisch über eine bewachsene und belebte Bodenschicht zu versickern, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
6.1 In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine dreireihige Hecke mit einer hochstämmigen Stieleiche je angefangene 5 lfd. m Hecke und 3 Sträuchern heimischer und standortgerechter Laubgehölzarten je lfd. m Hecke zu pflanzen. Die Stieleichen und die Heckenpflanzung sind dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.
6.2 Auf den privaten Grundstücksflächen sind pro angefangene 100 m² versiegelter Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum und drei Sträucher einheimischer und standortgerechter Laubgehölzarten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Stieleichen gem. Textfestsetzung 6.1 dürfen angerechnet werden.
6.3 Bei den festgesetzten Baumpflanzmaßnahmen gem. Textfestsetzung 6.2 sind überwiegend folgende Baumarten zu verwenden: Stieleiche, Sandbirke, Feldahorn, Hainbuche, Eberesche oder Obstbäume.

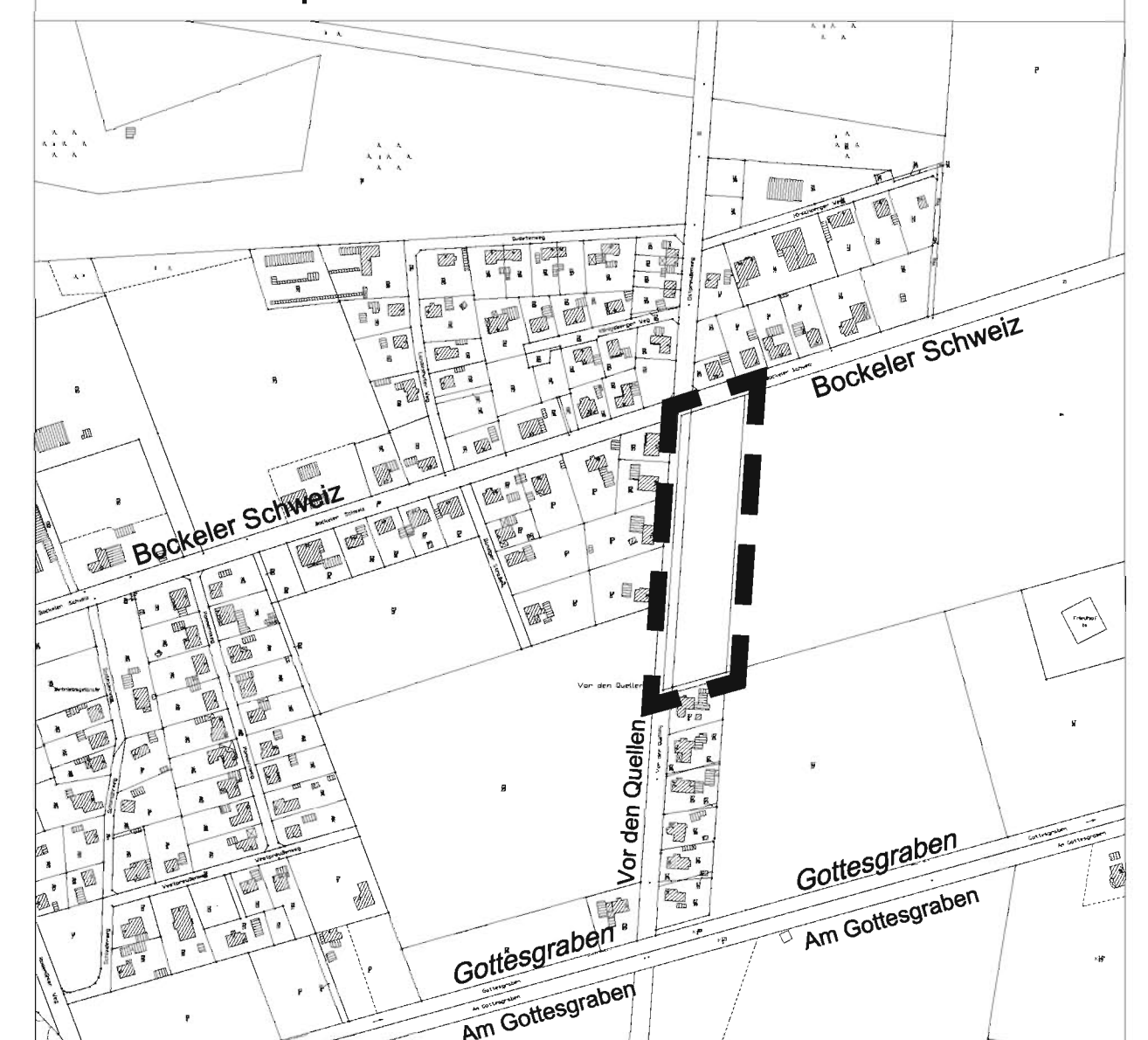
Hinweise:

Die genaue Lage und Tiefe der Stromkabel und sonstiger Kabel und Leitungen sind durch Handschachtung zu ermitteln.

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.
Zulagetrete 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.

Übersichtsplan

o.M.



Gemeinde Wagenfeld

Bebauungsplan Nr. 40

"Wohngebiet Vor den Quellen"

Planungsstand: Endfassung Datum: 30.5.2017 Maßstab: 1:1.000 Nord

Schwarz + Winkenbach
Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung

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