



Die Flurstücksangaben 111/13 - 111/15 sind vorläufig u. noch nicht in das Liegenschaftskataster übernommen!

Dipl.-Ing. B. Lamborn & P.-J. Oetendorf
 Oetendorf Str. 1, Vermessungsingenieurbüro
 Tel. 0544 23985-0, Fax: 0544 23985-250
 Email: info@ing.de
 Mohre Straße 1, 49408 Barmstorf

Gemeinde: Wagenfeld
 Gemarkung: Ströhen
 Flur: 9
 Maßstab: 1:500
 Datum: 10.05.2016
 GB-Nr.: 160703

× Höhenpunkt (NN Höhen)
 ● Schacht

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
 - 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.
- Maß der baulichen Nutzung
 - 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
 - Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind die Gebäude in den Allgemeinen Wohngebiet mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudehöhe ist auf 25 m begrenzt.
 - Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den Flächen für Nebenanlagen zulässig.
 - Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und der Fläche für Nebenanlagen zulässig.
 - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dient die Fläche für Nebenanlagen der Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie von Garagen und Stellplätzen gem. § 12 Abs. 1-3 BauNVO.
- Größe der Baugrundstücke und Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
 - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB darf die Größe der Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten 600 m² je Grundstück nicht unterschreiten.
 - 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)
 - Die Flächen von Stellplätzen und deren Zufahrten sind so zu befestigen (z.B. durch Pflasterung mit mindestens 30% Fugenanteil, wasser- und luftdichtlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke), daß keine vollständige Versiegelung des Bodens erfolgt.
 - In den Wohngebieten ist das anfallende un- bzw. gering belastete Niederschlagswasser auf den Grundstücken über eine bewachsene und belebte Bodenschicht zu versickern, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird. Abweichend davon darf das Niederschlagswasser von bis zu 36 m² Zufahrtsfläche je Grundstück der Straßenentwässerung zugeführt werden.
 - Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind intensiv als Grünland zu unterhalten.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 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.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine fünfreihige Hecke mit einer hochstämmigen Stieleiche je angefangene 5 lfd. m Hecke und 5 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.
 - 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 7.1 dürfen angerechnet werden.
 - Bei den festgesetzten Baumpflanzmaßnahmen sind überwiegend folgende Baumarten zu verwenden: Stieleiche, Sandbirke, Feldahorn, Hainbuche, Eberesche oder Obstbäume.
 - Im Straßenraum der 8 m breiten Planstraße ist 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.
- Höhenlage baulicher Anlagen
 - Gem. § 9 Abs. 3 BauGB muss die Höhenlage baulicher Anlagen in Form von Gebäuden sowie von Zufahrten, Carports und Stellplätzen mindestens 38 m NN betragen.

Hinweise:
 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie der Wasserflächen sind Ablagerungen aller Art, auch von Rasenschnitt etc., unzulässig, da sie die Grünlandentwicklung sowie den Wasserabfluß behindern und durch Schädigungen der Vegetation Böschungsrutschungen verursachen können.

Die genaue Lage und Tiefe der Stromkabel sind durch Handschachtung zu ermitteln. Parallel zum Stromkabel können sich Fernmeldekabel befinden.

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. Zutretende 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.

- ### Planzeichenerklärung
- Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 0,25 Grundflächenzahl
 I max. ein Vollgeschöß
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- a Baugrenze abweichende Bauweise
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Fläche für Nebenanlagen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Fläche für Garagen und Stellplätze
- Verkehrsflächen (öffentlich)**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
- Führung von Hauptversorgungsleitungen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 20 KV-Kabel
- Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Fläche für die Wasserwirtschaft - Graben
 Fläche für die Wasserwirtschaft - Regenrückhaltebecken
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Maßgeblich ist die BauNVO i.d.F.v. 21.11.2017, zul.gem. am 3.7.2023

PRÄAMBEL

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 diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Ströhen Nr. 18 "Im Weißen Falsch-Nord II", 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Ströhen Nr. 18 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wagenfeld, den

Planunterlagen

Kartengrundlage: GB Nr. 160 703 Liegenschaftskarte: Gemarkung Ströhen, Flur 9 Maßstab: 1:1.000
 Die Planunterlagen entspringen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.05.2016).
 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.

Barmstorf, den

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Ströhen Nr. 18 wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltingenieur, Delmenhorst.

Delmenhorst, den

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Ströhen Nr. 18 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Ströhen Nr. 18 mit der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen unter www.Wagenfeld.de sowie unter uvv.niedersachsen.de verfügbar.

Wagenfeld, den

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes Ströhen Nr. 18 "Im Weißen Falsch-Nord II" als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wagenfeld, den

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Ströhen Nr. 18 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Diepholz ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Ströhen Nr. 18 ist damit am rechtskräftig geworden.

Wagenfeld, den

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Ströhen Nr. 18 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wagenfeld, den

Übersichtsplan M. 1.5.000

Gemeinde Wagenfeld

1. Änderung des Bebauungsplanes Ströhen Nr. 18 "Im Weißen Falsch-Nord II"

im Beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Planungsstand: Endfassung Datum: 19.3.2024 Maßstab: 1:1.000 Nord

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