

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 der Baugesetzgebung - BauGB -)
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 der Baugesetzgebung - BauGB -)
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 der Baugesetzgebung - BauGB -)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,8
Geschossflächenzahl als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse
1
als Höchstmaß
Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
Th=10,0m
Traufhöhe als Höchstmaß
Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
OK=16,00m
Oberkante als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a
Abweichende Bauweise
Baugrenze

GRÜNLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünanlage, privat

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Zulässiger flächenbezogener Schallemissionspegel in dB(A)_{1m}¹
(1 = tags 6⁰⁰-22⁰⁰ Uhr / n = nacht 22⁰⁰-6⁰⁰ Uhr)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Tiefbohrungen mit einem Schutzradius von 5 m - nachrichtlich gemäß Bundesberggesetz (BBergG) Überbauungen sind mit dem Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) in Hannover abzustimmen

Richtfunktrassen mit Schutzstreifen

Richtfunktrassen der Deutschen Telekom AG (Breite 200 m): Die maximal zulässige Bauhöhe von 26 m über Grund darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden.

ACHTUNG!

Bohrlöcher mit Schutzflächen von 5 m Radius

Vertiefte Förderbohrungen dürfen nach behördlicher Vorschrift nicht überbaut werden und nicht abgetragen werden.

Die Lage der einzelnen Bohrungen ist nicht vermaßt eintragen. Bei Baumaßnahmen auf Grundstücken mit diesem Zeichen ist die Lage der Bohrlocher mit dem Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Sillweg 2, 30655 Hannover, Telefon (0511) 643-0, abzustimmen.

Im Gesamtgebiet des Planbereiches können sich Betriebsanlagen aus der Nutzung als Erdölfördergebiet befinden.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2023 LGLN
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersächsisches Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

HINWEISE

1. Im Gesamtbereich des Plangebietes können sich Betriebsanlagen aus der Nutzung als Erdölfördergebiet befinden.

2. Vor Beginn von Bodenarbeiten (Umsetzung der B-Plan-Inhalte im Bereich des zukünftigen Gewerbegebietes) sind die Flächen auf das tatsächliche Vorkommen von Buholgersteinen der Öffentlichkeit zu überleiten, sofern die Maßnahmen während der arbeitsreichen Bauphase erfolgen sollen. Sollten dabei Vorkommen (Nester / Geleige) festgestellt werden, sind die Maßnahmen auf die brüchige Zeit zu verschieben. Die Funktionsfähigkeit der artenschutzrechtlichen Maßnahme E 1 ist vor Beginn der Planrealisierung nachzuweisen.

3. Entsprechend den Empfehlungen im Aktionsprogramm Insektenvielfalt Niedersachsen des niedersächsischen Umweltausschusses sollen Außenbeleuchtungen und Lichtreklamen insektenfreundlich ausgeführt werden. Dabei sollen UV-arme Leuchtquellen (z. B. warmweiße LED-Leuchtmodule) verwendet werden. Es sollen geschlossene Lampenkörper verwendet werden, die eine gerichtete Ausstrahlung ausschließlich auf die zu beleuchtende Fläche ermöglichen.

Gesetzesbezüge

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NComVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)

Planzonenverordnung 1992 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die folgenden Nutzungen sind ausgeschlossen:

- Begasanlagen als eigenständige Hauptnutzung
- Photovoltaikanlagen als eigenständige Hauptnutzung
- LKW-Raststätten und -Rastplätze als eigenständige Hauptnutzung
- Anlagen für spezifische Zwecke (gemäß § 1 (5) BauNVO)

2. Einzelhandelsnutzungen sind nur zulässig, wenn sie nach Art und Umfang in einem eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion oder der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich der Reparatur und Serviceleistungen stehen und keine nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente beinhalten. (gemäß § 1 (5) BauNVO)

3. Folgenden Nutzungen sind auch ausnahmsweise unzulässig:

- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten (gemäß § 1 (6) BauGB)

4. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude mit Gebäudelingen von über 50,0 m zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.

5. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit ist ggf. nachzuweisen. Verunreinigtes Oberflächenwasser muss vor Versickerung durch entsprechende technische Einrichtungen gereinigt werden. Ein Nachweis ist ggf. zu führen (gemäß § 1 (1) Nr. 20 BauGB).

6. Das Plangebiet ist entsprechend § 1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert. Die im Folgenden angegebenen Schall-Emissionskontingente LEK wurden auf der Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingenterung“, Ausgabe Dezember 2006, bestimmt. Die anteiligen Immissionskontingente LIK einer Teilfläche werden wie folgt berechnet: LIK = LEK · 10 log (4 m²/n²) + 10 log S r l m² (1) LEK = Schall-Emissionskontingent in dB sm horizontaler Abstand zwischen dem Mittelpunkt der Teilfläche und dem Immissionsort in m S = Größe der Teilfläche in m² Bei dieser Berechnung ist zu beachten, dass die jeweilige Teilfläche in ausreichend kleine Flächenelemente unterteilt wird, so dass in jedem Fall die Ausdehnung eines Elements nicht größer ist als 0,5 sm. (Die DIN 45691 ist über die Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen bzw. kann im Rathaus = Bauamt der Gemeinde Wietze, Neue Mitte 1 - 3, zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden) In den vorgegebenen Gebieten dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die in der Planzeichnung jeweils angegebenen Emissionskontingente tagsnachts (6⁰⁰ Uhr bis 22⁰⁰ Uhr / 22⁰⁰ Uhr bis 6⁰⁰ Uhr) nicht überschreiten. Die Einhaltung der Schall-Emissionskontingente ist im Einzelfall für jeden Betrieb im Plangebiet wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche und der festgesetzten Schall-Emissionskontingente LEK für diese Fläche wird zunächst das für diesen Betrieb anzusetzende Immissionskontingent LIK an allen maßgeblichen Immissionsorten nach Gleichung 1 berechnet. Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn die nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechneten Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten diese Immissionskontingente einhalten.

7. Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind jeweils 5 m breite, zweireihige Pflanzungen aus standortweismischen Sträuchern und Bäumen 2. Gliederordnung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art, Menge und Qualität zu ersetzen. Der Reihenabstand muss 1,5 m und der Abstand der Pflanzen untereinander in den Reihen ebenfalls jeweils 1,5 m betragen. Die Sträucher sind als zweifach verpflanzte Gehölze, Höhe 60 – 100 cm, und Bäume als Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 – 150 cm, zu pflanzen. Niedriger wachsende Sträucher sind in die der Außenseite des Plangebietes zugewandte Pflanzreihe zu setzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

8. Innerhalb des Gewerbegebietes ist je 1.500 m² Grundstücksfläche ein höherwachsender standortweismischer Laubbäum (1. oder 2. Gliederordnung) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Stückzahl zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

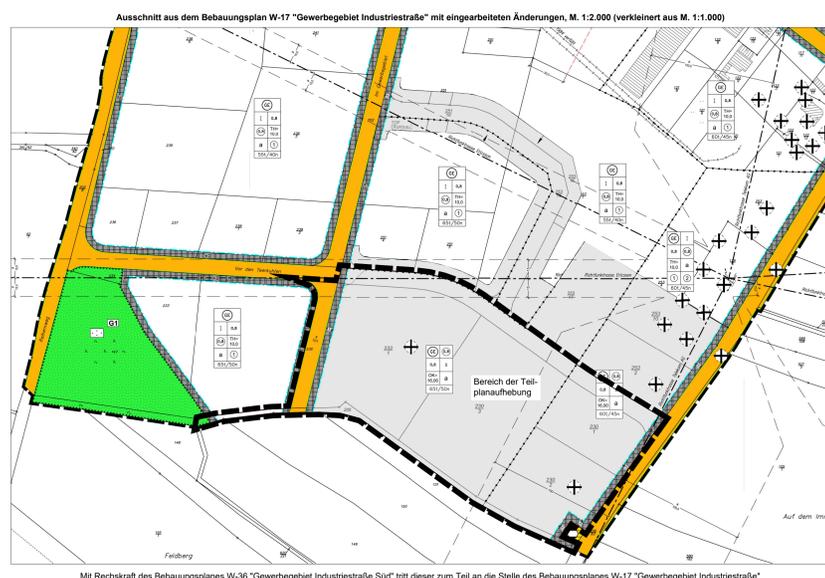
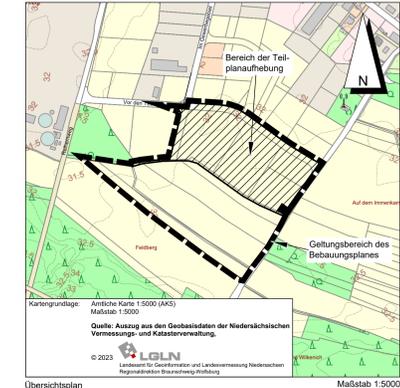
9. Die Grünfläche – Grünanlage Fläche bleibt der dauerhaften Eigenentwicklung (Sukzession) überlassen (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

10. Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Balance von Natur und Landschaft zugeordnet, die in diesem Bebauungsplan seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übermachten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurstücksgrenze
- Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1 : 5000)
- Wald



Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) und des § 28 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt gefassten Fassung hat der Rat der Gemeinde Wietze diesen Bebauungsplan Nr. W-37 "Gewerbegebiet Industriestraße Süd" (sowie die Teilplanaufhebung), bestehend aus der Planzeichnung und den demselbststehenden textlichen Festsetzungen, als Sitzung beschlossen.

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebung) wurde ausgearbeitet vom
Hanover im September 2023
BÜRO KELLER
Bau- und städtebauliche Planung
Wietze, Tel.: 051 23 22 00
www.buero-keller.de

Öffentliche Auslegung
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am ... den Entwurf des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebung) und den Bebauungsplan beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... öffentlich bekanntgegeben.
Der Entwurf des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebung) und der Begründung haben vom ... bis ... gemäß § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Wietze, den ...

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Wietze hat den Bebauungsplan (sowie die Teilplanaufhebung) nach Prüfung der Anträge gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ... als Sitzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Wietze, den ...

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebung) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... öffentlich bekanntgegeben worden.
Der Bebauungsplan (sowie die Teilplanaufhebung) sind damit am rechtsverbindlich geworden.
Wietze, den ...

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften
1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beschriebene Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften.
2. Eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beschriebene Verletzung der Vorschriften über das Verfahren des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebung) und des Erläuterungsverfahrens und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschriebene Mängel des Abwägungsverfahrens.
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am ... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebung) und der Begründung sowie dem geänderten öffentlichen Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungsfrist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... öffentlich bekanntgegeben.
Der Entwurf des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebung) und der Begründung haben vom ... bis ... gemäß § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Wietze, den ...

Planerfasser
Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:500
Gemarkung: Wietze Flur: 2
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2023 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg
Die Planzeichnung entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskarte und weist die üblicherweise bedingenden baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.3.2023, Auftragsnummer 21402). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übereinstimmung der neu zu bildenden Grenzen in der Orthorektive ist erwartungsgemäß.
Celle, den ...

WIETZE

BEBAUUNGSPLAN W-37 MIT TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES W-17 "GEWERBEGEBIET INDUSTRIESTRAßE"

GEWERBEGEBIET INDUSTRIESTRAßE SÜD

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2017, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 2017, PLANZEICHNERORDNUNG 1990, NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2012 IN DER JEWELIGS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LÖTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB bestehen am 27.11.2023 / BAU	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB wurden am 24.7.2024 / BAU
---	--