

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 der Baugesetzgebung - BauZG - § 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, § 16 BauZG)

0,8 Grundflächenzahl
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 BauZG, § 22 und 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauZG)

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. 25 BauZG)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauZG)

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 BauZG)

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Zulässiger flächenbezogener Schallemissionspegel in dB(A)1m² (1 = tag 6⁰⁰-22⁰⁰ Uhr / n = nacht 22⁰⁰-6⁰⁰ Uhr) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZG, § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

NACHRICHTLICHE UMFABERNAHMEN

verfüllte Förderbohrungen nachrichtlich gemäß Bundesberggesetz (BBergG)

Richtfunktrassen mit Schutzstreifen (Breite 200 m): Die maximale zulässige Bauhöhe von 26 m über Grund darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunktrassen nicht überschritten werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die folgenden Nutzungen sind ausgeschlossen:

- Biogasanlagen 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 kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche Zwecke

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 von befestigten Flächen (Dächer, Pflasterflächen, etc.) der privaten Grundstücke anfallende Regenwasser ist gemäß der gesetzlichen Vorgaben vollständig innerhalb des jeweiligen Grundstücks zu versickern (insoweit dies die Boden- und Grundwasserhältnisse zulassen) (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauZG)

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 anliegenden Immissionskontingente LIK einer Teilfläche werden wie folgt berechnet:

LIK = LEK - 10 log (4 tsm²) + 10 log S/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 - Baumarkt 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 in der Planzeichnung jeweils angegebenen Emissionskontingente tags/nachts (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 Betriebsdaten 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 Lr 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 standortrechten Sträuchern und Bäumen 2. Größenordnung 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 Stäbchen sind als zweifach verplanzte Gehölze, Höhe 60 – 100 cm, und Bäume als Heister, 2 x verplanz, 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 BauZG)

8. Innerhalb des Gewerbegebietes ist je 1.500 m² Grundstücksfläche ein höherwachsender standortrechter Laubbaum (1. oder 2. Größenordnung) 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 BauZG).

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

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

HINWEISE

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

Die ursprüngliche Darstellung eines dritten Bohrloches in der Planzeichnung beruhte auf einem Koordinatenfehler und wurde dementsprechend gestrichelt.

Eine Überbauung von Bohrlochen durch Verkehrsflächen und durch Ständerbauten ist laut Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie zulässig.

2. Vor Beginn von Bodnarbeiten (Umsetzung der B-Plan-Inhalte im Bereich des zukünftigen Gewerbegebietes) sind die Flächen auf das tatsächliche Vorkommen von Brutvogelarten der Offenlandschaft zu überprüfen, sofern die Maßnahmen während der arbeitsreichen Brutzeiten erfolgen sollen. Sollten dabei Vorkommen (Nester / Gelege) festgestellt werden, sind die Maßnahmen auf die brutfreie Zeit zu verschieben.

Die Funktionsfähigkeit der artenschutzrechtlichen Maßnahme E 1 ist vor Beginn der Planrealisierung nachzuweisen. (entsprechend § 44 BNatSchG)

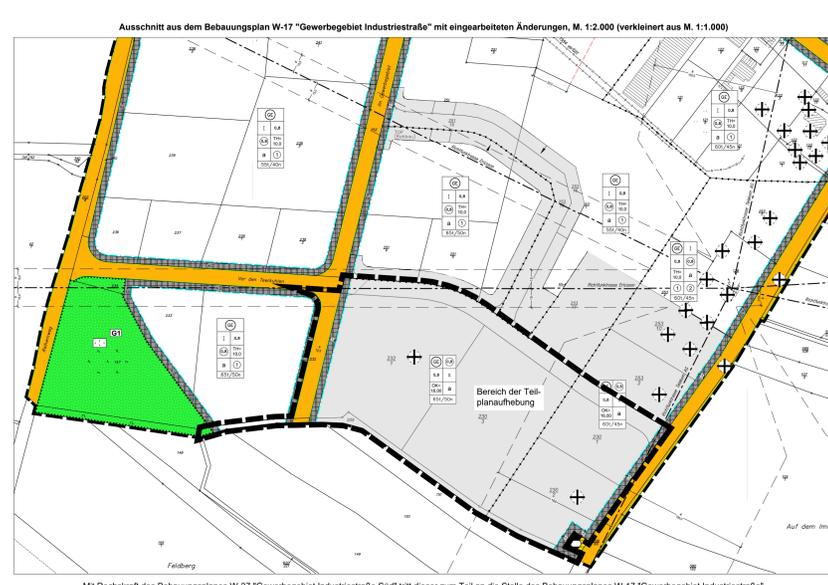
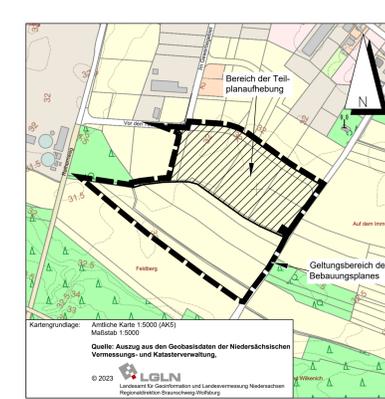
3. Entsprechend den Empfehlungen im Aktionsprogramm Insektenvielfalt „Niederrhein“ des niederrheinischen Umweltministeriums sollen Außenbeleuchtungen und Lichtklappen insektenfreundlich ausgeführt werden. Dabei sollen UV-arme Leuchtquellen (z. B. warmweiße LED-Leuchtmitel) verwendet werden. Es sollen geschlossene Lampenkörper verwendet werden, die eine gerichtete Ausstrahlung ausschließlich auf die zu beleuchtende Fläche ermöglichen.

Gesetzesbezüge
Baugesetzbuch (BauZG) 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)
Niederrheinisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)
Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Flurstücksgrenze
- Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1:500)
- Wald



Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauZG) in der Fassung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3024) und des § 59 Abs. 2 des Nds. 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" (siehe die Teilplanaufhebung) beschlossen. Dieser ist in der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebung) wurde ausgearbeitet vom Hannover im September 2023

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Wietze hat den Bebauungsplan (sowie die Teilplanaufhebung) nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauZG in seiner Sitzung am 23.09.2023 in der Sitzung am 10.10.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauZG sowie die Begründung beschlossen.

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebung) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauZG am 23.09.2023 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan (sowie die Teilplanaufhebung) ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften
1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauZG beschriebene Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauZG beschriebene Verletzung der Vorschriften über das Verfahren des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebung) und des Flächenutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauZG beschriebene Mängel des Abwägungsvertrags,
sind nach Ertrags von vier Jahren seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebung) kraftlos gegenüber der Gemeinde Wietze unter Darlegung des Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauZG).

Der Entwurf des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebung) und die Begründung haben vom 10.10.2023 bis 11.11.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauZG öffentlich ausliegen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebung) und die Begründung haben vom 10.10.2023 bis 11.11.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauZG öffentlich ausliegen.

Planverfasser
Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 22.09.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebung) und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauZG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.10.2023 öffentlich bekanntgegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebung) und die Begründung haben vom 10.10.2023 bis 11.11.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauZG öffentlich ausliegen.

Planverfasser
Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 22.09.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebung) und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauZG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.10.2023 öffentlich bekanntgegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebung) und die Begründung haben vom 10.10.2023 bis 11.11.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauZG öffentlich ausliegen.

Planverfasser
Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 22.09.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebung) und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauZG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.10.2023 öffentlich bekanntgegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebung) und die Begründung haben vom 10.10.2023 bis 11.11.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauZG öffentlich ausliegen.

WIETZE

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

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2017, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 2017, PLANZEICHENVERORDNUNG 1990, NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2012 IN DER JEWELNS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 3 (1) BauZG gemäß § 4 (1) BauZG bestand am: 27.11.2023 / BAU	gemäß § 3 (2) BauZG gemäß § 4 (2) BauZG bestand am: 24.7.2024 / BAU	gemäß § 10 (1) BauZG gemäß § 10 (2) BauZG bestand am: 23.9.2025 / BAU
---	--	--