

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

GE Gewerbegebiete
(§ 9 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl
0,8 Geschossflächenzahl als Höchstzahl

Zahl der Vollgeschosse
1 als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
10,0m Traufhöhe als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
16,00 m Oberkante als Höchstmaß

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

a Abweichende Bauweise
a Baugrenze

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)

G Grünanlage, privat

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

G Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Natur und Landschaft

A Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

A Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

S SONSTIGE PLANZEICHEN

G Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

G Zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel

G nicht überbaubare Fläche

G überbaubare Fläche

N NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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

Richtfunkmasten mit Schutzstreifen

Richtfunkmasten 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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die folgenden Nutzungen sind ausgeschlossen:
- Biogasanlagen als eigenständige Hauptnutzung
- LKW-Raststätten und -Rastplätze als eigenständige Hauptnutzung
- Anlagen für sportliche 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 einschließlicher 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
- Vergnügungstätten (gemäß § 1 (6) BauNVO)

4. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude mit Gebäudeflächen 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 § 9 (1) Nr. 20 BauNVO).

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 „Geräuschkontingenteurteilung“, Ausgabe Dezember 2006, bestimmt. Die anteiligen Immissionskontingente LK einer Teilfläche werden wie folgt berechnet:

LK = LEK · 10 log (4 mm²) + 10 log S_r / m²
LEK = Schall-Emissionskontingent in dB
S_r = 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 ausreichender kleine Flächenanteile 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 Miese 1 - 3, zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden)

In den vorgegebenen Gebieten dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die in der Platzzeichnung jeweils angegebenen Emissionskontingente tags/nachts (6^{Uhr} - Uhr bis 22^{Uhr} / 22^{Uhr} - 6^{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 festgestellten 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 Geräuschemissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten diese Immissionskontingente einhalten.

Als maßgebliche Immissionsorte sind sowohl die außerhalb des Plangebietes als auch die innerhalb befindlichen schutzbedürftigen Gebäude zu berücksichtigen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionswert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Umverteilungen der Schall-Emissionskontingente zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionsituation eintritt.

7. Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind jeweils 5 m breite, zweireihige Pflanzungen aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen 2. Größenordnung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang je 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 zweimal verpflanzte Gehölze, Höhe 60 – 100 cm, und Bäume als Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 – 150 cm, zu pflanzen.

Niedriger wachsende Straucharten sind in der Außenreihe des Plangebietes zugewandte Platzreihe zu setzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauNVO).

8. Innerhalb des Gewerbegebietes sind insgesamt 50 Stück höherwachsende standortheimische Laubbäume (1. oder 2. Größenordnung) als Hochstamm mit einem Stammmumfang von mindestens 14 – 16 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, einschließlich Baumankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang je in gleicher Stückzahl zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauNVO).

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

10. Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugerechnet, 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 Anpflanzungsperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauNVO).



Bohrlöcher mit Schutzflächen von 5 m Radius
Vertikale Förderbohrungen dürfen nach bergbehördlicher Vorschrift nicht überbaut werden und nicht abgetrennt werden.
Die Lage der einzelnen Bohrungen ist nicht vermaßt eintragen. Bei Baumaßnahmen auf Grundstücken mit diesem Zeichen ist die Lage der Bohrloch mit dem Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Sillweg 2, 30655 Hannover, Telefon (0511) 643-0, abzustimmen.
Im Gesamtgebiet des Planbereiches können sich Betriebsabwässer aus der Nutzung als Erdölfordergebiet befinden.

ACHTUNG!

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltungen
© 2023 LGLN
Herausgeber: Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung
Niedersächsische Regionaldirektion Braunschweig/Wolfburg

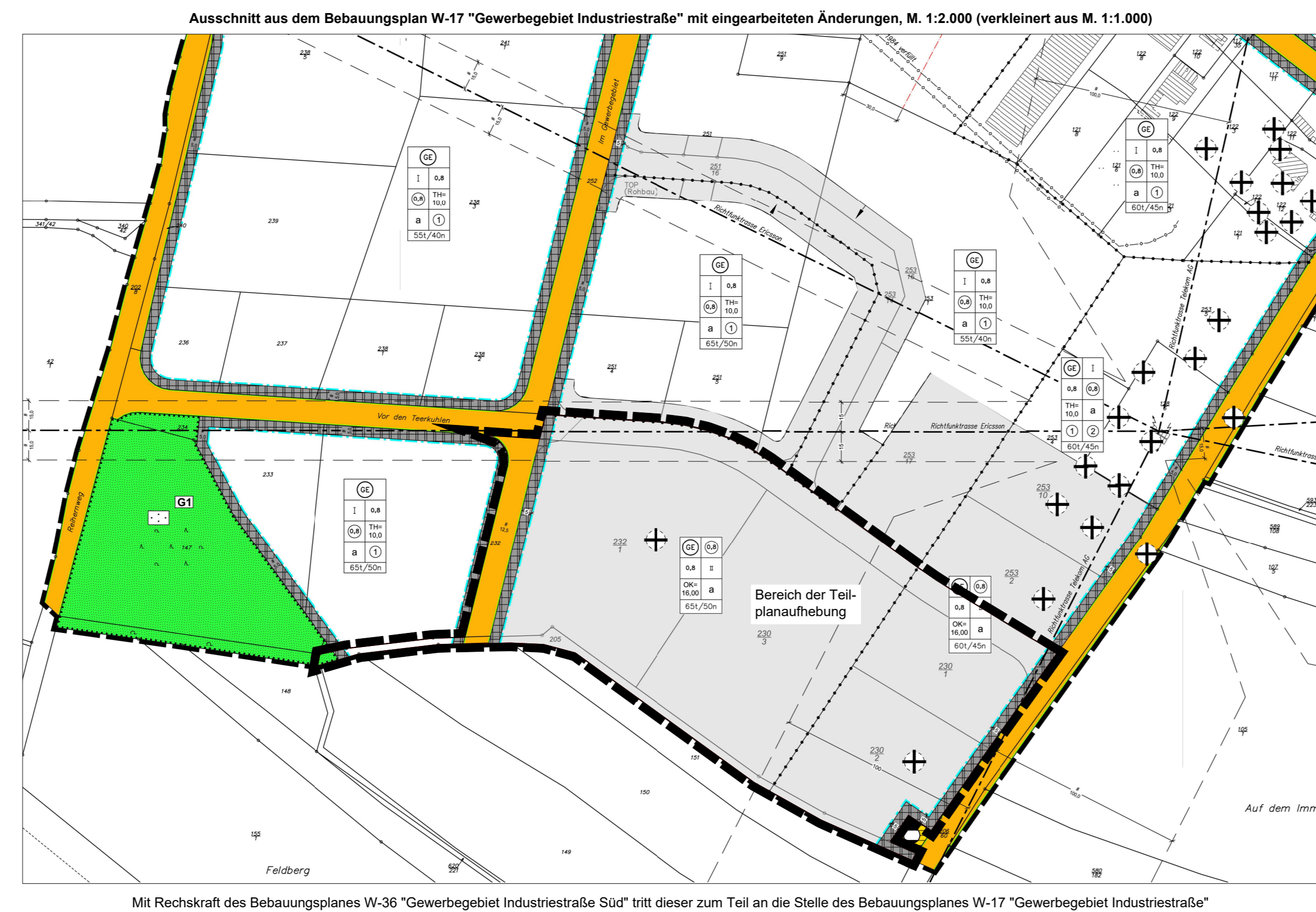
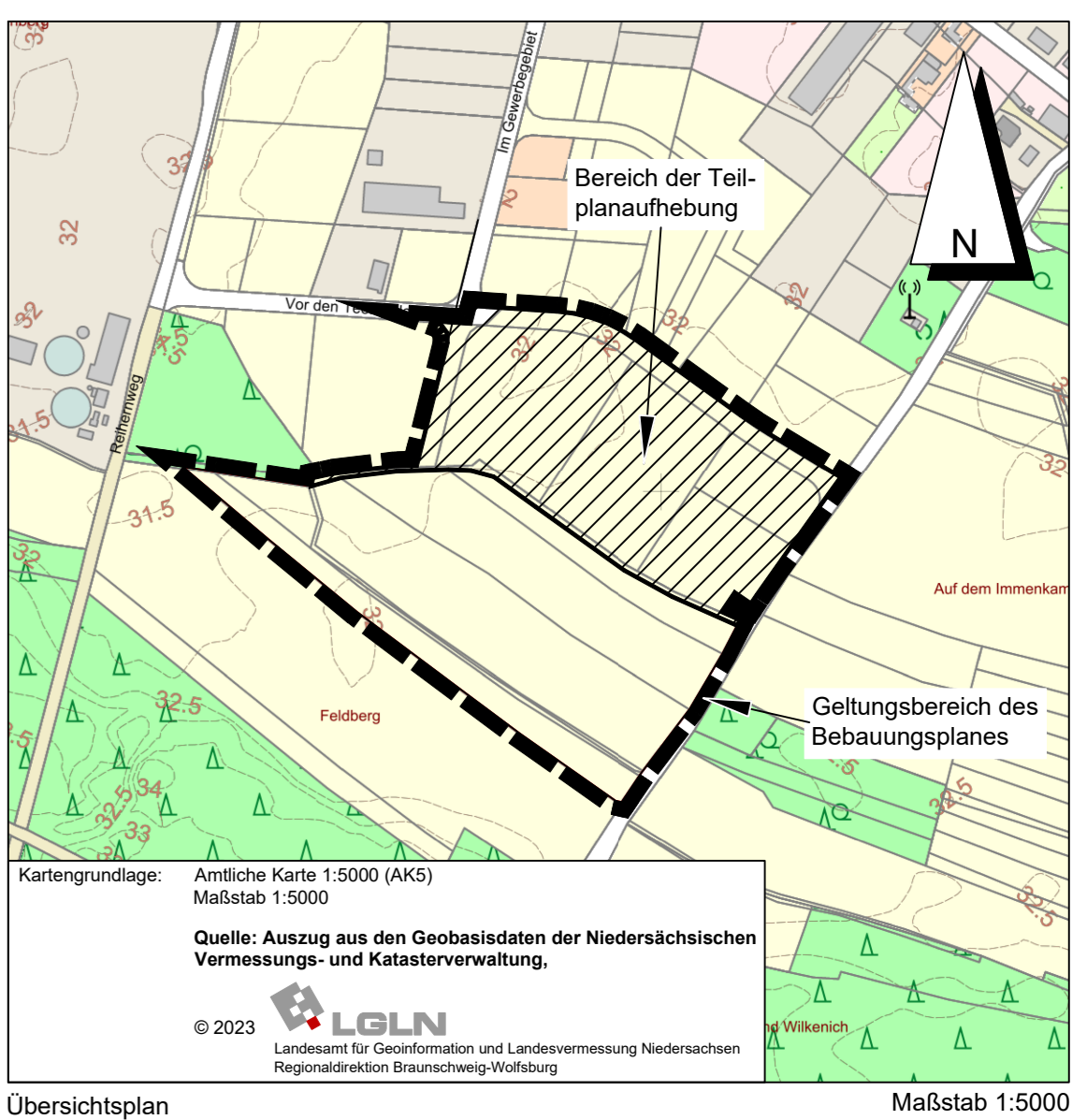
LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

Bebauung

Flurstücksgrenze

Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1:5000)

Wald



Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes W-36 'Gewerbegebiet Industriestraße Süd' tritt dieser zur Teil an die Stelle des Bebauungsplans W-17 'Gewerbegebiet Industriestraße'

Pfandbrief
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3.11.2017 (BGBI. I Seite 3024) und des § 58 Abs. 2 des HGB-Kommunarvertragsgesetzes vom 11.12.2010 (Bau. 01/8) S. 576) in der jeweils zuletzt gefassten Fassung hat der Rat der Gemeinde Wietze diesen Baugesetzbuch Nr. 36 "Pfandbriefgesetz" (auf Basis der Teilplanaufhebung) beschlossen. Die Aufhebung des Pfandbriefgesetzes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB eindeutig beabzweckigt.
Wietze, den _____
_____ / _____
Bürgermeister

Aufhebungsbeschluss
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am _____ die Aufhebung des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebung) beschlossen.
Wietze, den _____
_____ / _____
Bürgermeister

Planverfänger
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:500
Gemarkung: Wietze Flur: 2
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltungen
© 2023 LGLN
Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersächsische Regionaldirektion Braunschweig/Wolfburg
Die Planverfänger entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskarte und weist die städtebaulich bedingten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.03.2023, Auftragsnummer 216/02).
Die städtebauliche Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch erforderlich. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist ersatzweise möglich.
Celle, den _____
_____ / _____
Bürgermeister

Planverfänger
Der Entwurf des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebung) wurde ausgearbeitet vom
Hannover im September 2023
BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
Hilfsstraße 10, 30659 Hannover
Telefon 0511 5322-2000
Fax 0511 5322-2002

Öffentliche Auslegung
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am _____ den Entwurf des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebung) und den Beschluss.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ eindeutig beabzweckigt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebung) und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Wietze, den _____
_____ / _____
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einbringbildung
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am _____ dem geordneten Entwurf des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebung) und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer zeitlichen Auslegungsdauer gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ eindeutig beabzweckigt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebung) und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Wietze, den _____
_____ / _____
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Wietze hat den Bebauungsplan (sowie die Teilplanaufhebung) nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ eindeutig beabzweckigt.
Wietze, den _____
_____ / _____
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebung) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ eindeutig beabzweckigt.
Der Bebauungsplan (sowie die Teilplanaufhebung) sind damit am rechtsverbindlich geworden.
Wietze, den _____
_____ / _____
Bürgermeister

Früher für Geltendmachung der Verteilung von Vorschriften
1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beschlossene Verteilung der dort bezeichneten Verordnungen und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beschlossene Verteilung der Vorschriften über das Verfahren des Bebauungsplans (sowie der Teilplanaufhebung) und der Bepflanzungsarbeiten und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossene Mängel des Abwägungsprozesses,
sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Beendigung des Bebauungsplans (sowie der Teilplanaufhebung) schriftlich gegenüber der Gemeinde Wietze unter Darlegung des Verteilung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).
Wietze, den _____
_____ / _____
Bürgermeister

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 LÖTHRINGER STRASSE 15 30655 HANNOVER

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)
Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)

gemäß § 3 (1) BauGB					
gemäß § 4 (1) BauGB					
bestehen am					
27.11.2023 / BAU					