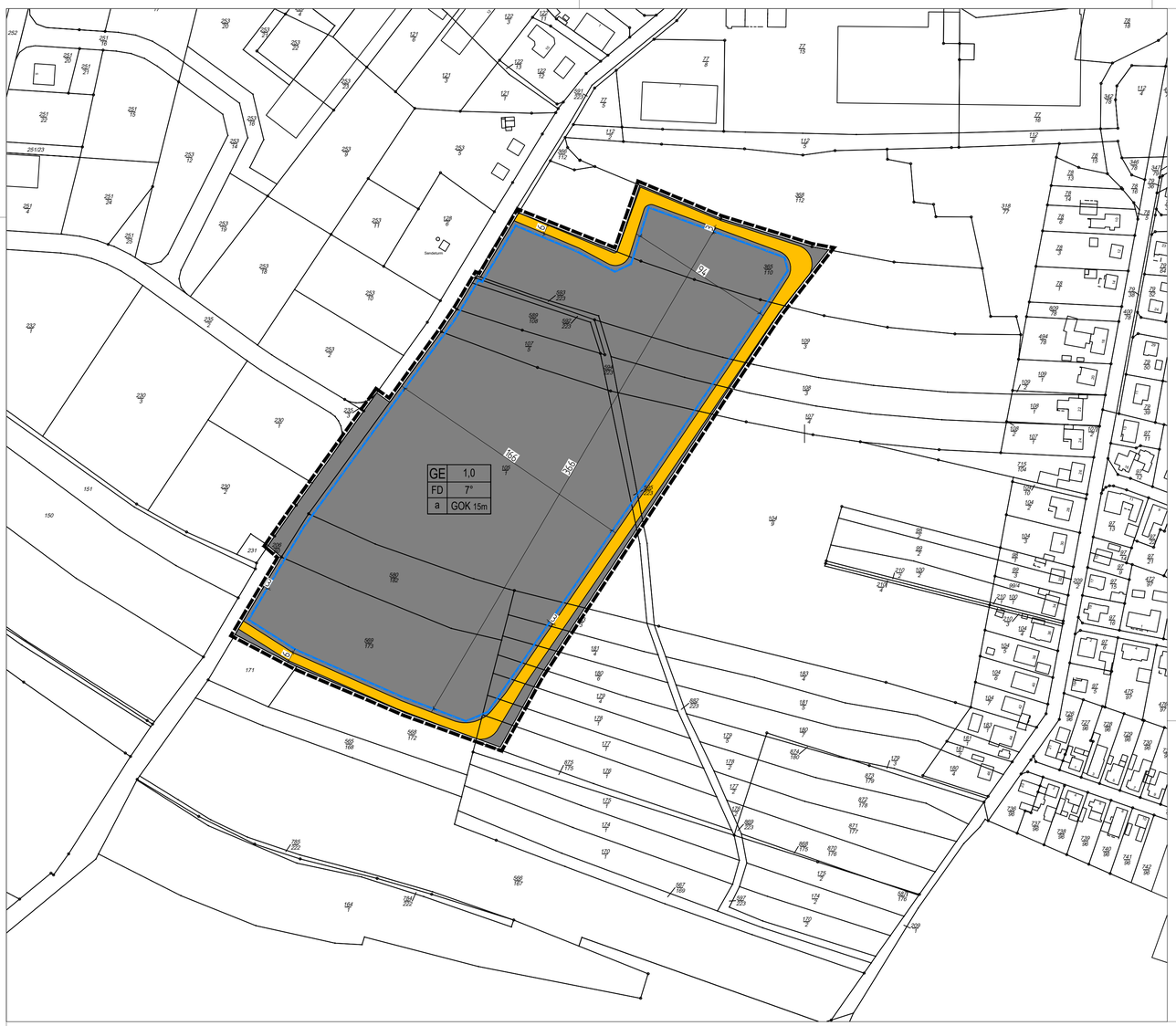


Planzeichenerklärungen:

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

GE — 1.3.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,0 — 2.5. Grundflächenzahl

GH 15 m — 2.8. Gebäudehöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

15. Sonstige Planzeichen

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

Anforderungen an die Gestaltung

7° — Dachneigung, als Höchstmaß

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das jeweils aktuell geltende Änderungsgesetz.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das jeweils aktuell geltende Änderungsgesetz.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch das jeweils aktuell geltende Änderungsgesetz.

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch das jeweils aktuell geltende Änderungsgesetz.

I. Textliche Festsetzungen:

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

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts- , Büro- und Verwaltungsgebäude,

Unzulässig sind gem. § 1 (5) und § 1 (9) BauNVO

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke,
5. Vergnügungsstätten

1. **Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)
Im Gewerbegebiet (GE) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für befestigte Außenflächen bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

Höhe baulicher Anlagen über Normalnull
Die maximale Höhe der zu errichtenden Gebäude ist durch Planzeichen festgesetzt (in m ü.NHN). Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen ist der Obere Dachabschluss/Attika bei H auptgebäuden mit Flachdach ≤ 5° als Bezugspunkt maßgebend.
Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe wie auch des durch technische Aufbauten, wie z.B. Schornsteine, Lüftungs-, Photovoltaik - und Solarthermie-Anlagen, schalldämmende Elemente und Brandwände bis zu max. 2,5m.

2. **Bauweise** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

abweichende Bauweise
In Abweichung von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50,00 m zulässig.

3. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (gem. § 9 (1) Nr. 4, 19 und 22 BauGB)

Im Gewerbegebiet sind PKW sowie LKW-Stellplätze innerhalb der überbaubaren sowie der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

II. Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36 der Gemeinde Wietze

2. Dachform und Dachneigung
Im GE sind Hauptgebäude nur mit Flachdach mit einer Dachneigung von bis zu ≤ 7°zu errichten. Untergeordnete Bauteile sind ebenso mit einem Flachdach zu versehen.

3. Werbeanlagen
Die Zulässigkeit von Werbeanlagen als Eigenwerbung für den ansässigen Betrieb ist auf die jeweilige Stätte der Leistung beschränkt.

4. Einfriedung
Das GE kann laufend mit einem transparenten / durchsichtigen Stabmattenzaun mit einer maximalen Höhe von bis zu 2,5 m über dem Gelände eingezäunt werden.

5. Verstöße gegen die gemäß § 80 Abs. 3 NBauO in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen werden als Ordnungswidrigkeit geahndet.

III. Hinweise

1. Archäologie
Sämtliche in den Boden eingereifende Erdarbeiten, wie Erschließungs- arbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) einer denkmalrechtlichen Genehmigung derunteren Denkmalschutzbehörde der Gemeinde Wietze. Bei baugenehmigungs- pflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

3. Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

4. Normative Regelungen
Die in den Unterlagen genannten DIN Normen können bei der Gemeinde Wietze im Fachbereich Bauen und Umwelt, Neue Mitte 1-3, 29323 Wietze eingesehen werden.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der jeweils geltenden Fassung sowie des § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der jeweils geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Wietze diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wietze, den_____

Siegel

_____ Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wietze, den _____

Siegel

_____ Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:2000

Gemarkung: Wietze

Flur:2

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
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.

Wietze, den _____

Siegel

.....
Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Bockermann Fritze plan4buildING GmbH im September 2026

.....
Unterschrift

Satzungsbeschluss

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

Wietze, den_____

Siegel

_____ Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am_____dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am_____ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom _____bis_____gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wietze, den_____

Siegel

_____ Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan sind damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Wietze, den_____

Siegel

_____ Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 zweiter Halbsatz BauGB mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wietze, den_____

Siegel

_____ Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebung) und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebung) schriftlich gegenüber der Gemeinde Wietze unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Wietze, den_____

Siegel

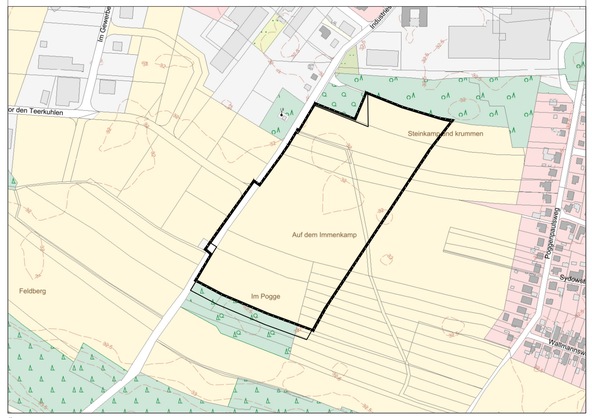
_____ Bürgermeister

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt / Signaturen der Katastergrundlage aus folgender Datai:
"I:\PR_BFP\509xx\50922\1_ST\3_BPLAN\6-CAD\1_Vorentwurf\BPlan\50922_20260909.dwg"

GEMEINDE WIETZE

Bebauungsplan Nr. 36 "Gewerbegebiet Östlich Industriestraße"

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB



Übersichtsplan
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung Maßstab 1:5000

Datum	25.09.2026		
Bearbeiter	Alq		
Maßstab	1:2000		

51154_20260925_Wietze_BPlan.dwg

780.00 x 668.25