

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728) und des § 8 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244) hat der Rat der Gemeinde Wietze diesen Bebauungsplan Nr. W-17, bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebeneinanderstehenden Bauvorschriften), als Sitzung beschlossen.

Wietze, den 16.08.23

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 17.12.2020 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB ordnungsgemäß bekanntgegeben.

Wietze, den 16.08.23

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Wietze
Flur: 2

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

© 2021 LGLN
Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionalektion Braunschweig-Wolfburg

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskarten und sind seit der abschließenden bedingten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wegen und Plätze vollständig nach (Stand vom 3.6.2021 / Auftragsnummer 204928-1). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Celle, den 08.08.2023

gez. Riemann
(Leiteramt)

Planverfasser
Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Hannover im November 2020

BÜRO KELLER
Logo für administrative Nutzung
Ulfstraße 15, 30559 Hannover
Telefon 0511 11510-10

gez. Keller

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 20.7.2021 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.9.2021 im Amtsblatt des Landkreises Celle bekanntgegeben.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 11.10.2021 bis 11.11.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wietze, den 16.08.23

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am dem gebildeten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 3 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungsdauer gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgegeben.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Den von der Planung/Betroffenen wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.

Wietze, den _____

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Wietze hat den Bebauungsplan, 3. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 4.7.2023 als Sitzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wietze, den 16.08.23

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.08.23 ordnungsgemäß bekanntgegeben worden.

Der Bebauungsplan, 3. Änderung, ist damit am 14.08.23 rechtsverbindlich geworden.

Wietze, den 16.08.23

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 Verhältnis der 3. Änderung des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschriebene Mängel des Abwägungsvorgangs,
sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 3. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Wietze unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 214 BauGB).

Wietze, den _____

Bürgermeister

TEXTLICHER ÄNDERUNGSBEREICH



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Der Ausschluss von Lagerplätzen als eigenständige Hauptnutzung wird aufgehoben.
- Die Festsetzung, nach der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsbeihilfen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, auch als Ausnahme unzulässig sind, wird aufgehoben.
- In den Gewerbegebieten wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit II festgesetzt.
- In den Gewerbegebieten wird die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 10 m durch die Festsetzung einer Höhe der Oberkante baulicher Anlagen über gewachsenem Gelände (entsprechend § 5 (9) NBauO) von maximal 12,50 m ersetzt.

HINWEISE

- Grundsätzlich, insbesondere aber bei Bauarbeiten zur Baufeldfreimachung oder bei sonstigen Bodenarbeiten auf noch nicht bebauten Flächen sind die artenschutzrechtlichen Schädigungs- und Störungsverbote des § 44 BNatSchG zu beachten.
Diese Arbeiten dürfen nur außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen, also in der Zeit zwischen 1. August und 14. März. Sollten Bodenarbeiten zwischen 15. März und 1. August durchgeführt werden müssen, ist vorab zu prüfen und sicherzustellen, dass keine Bruten und keine Fortpflanzung anderer Tiere auf der Fläche erfolgen.
- Entsprechend den Empfehlungen im „Aktionsprogramm Insektenvielfalt Niedersachsen“ des niedersächsischen Umweltministeriums sollen Außenbeleuchtungen und Lichtreklamen insektenfreundlich ausgeführt werden. Dabei sollen UV-arme Leuchtquellen (z. B. warmweiße LED-Leuchtmittel) verwendet werden. Es sollen geschlossene Lampenkörper verwendet werden, die eine gerichtete Ausstrahlung ausschließlich auf die zu beleuchtende Fläche ermöglichen.
- Die nicht von der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Textlichen Festsetzungen gelten weiterhin fort.

Gesetzesbezüge
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)
Niedersächsisches 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)
Planzeichenverordnung 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)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

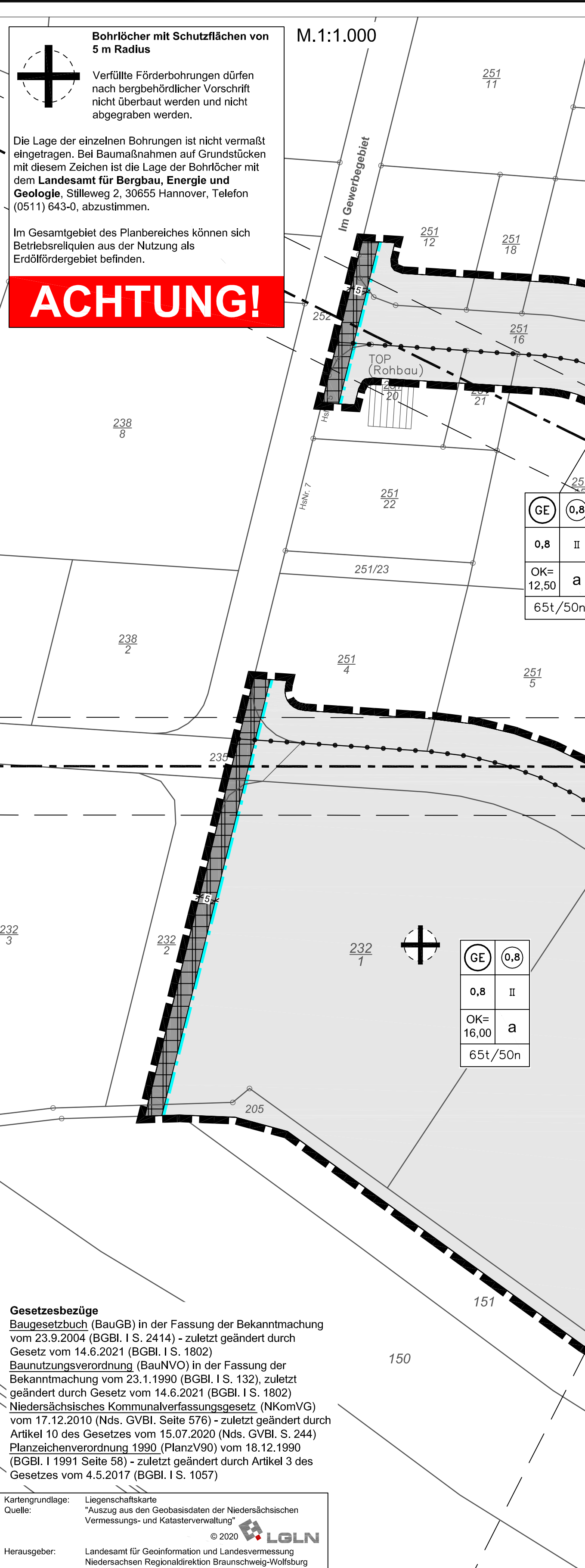
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - § 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)
GE Gewerbegebiete (§ 9 BauNVO)
0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
0,8 Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
OK=16,00 m Oberkante als Höchstmaß
BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
a Abweichende Bauweise
Baugrenze
SONSTIGE PLANZEICHEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Gewerbegebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Gewerbegebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)_{1m}
(I = tag 9"22" Uhr / n = nach 22"6" 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)
Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) in Hannover abzustimmen
Richtfunktrassen mit Schutzstreifen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
1.1 (trifft nicht zu)
1.2 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
1.2.1 In den Gewerbegebieten sind gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen:
- Biogasanlagen als eigenständige Hauptnutzung
- Photovoltaikanlagen als eigenständige Hauptnutzung
- Solaranlagen als eigenständige Hauptnutzung
- LKW-Raststätten und -Rastplätze als eigenständige Hauptnutzung
- Anlagen für sportliche Zwecke
1.2.2 Photovoltaik- und Solaranlagen sind nur als Nebennutzung auf oder an bestehenden Gebäuden bzw. auf mit Gebäuden bestehenden Grundstücken zulässig.
1.2.3 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.
1.2.4 In den Gewerbegebieten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsgaststätten
Berberitze vulgaris
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Eonymus europaeus
Ilex aquifolium
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus padus
Prunus spinosa
Rosa canina
Rosa rubra
Rosa rugosa
Rosa rugosa
Salix caprea
Salix viminalis
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum opulus

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)
Jeder Baugrundstückseigentümer hat einen standortheimischen, mittelgroßkronigen Laubbaum (oder hochstämmigen Obstbaum) und drei standortheimische Großsträucher nach folgender Artliste, bezogen auf je 400 m² neu angefangene Grundstücksfläche, innerhalb seines Baugrundstückes anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.
Bäume als Solitäre und für Baum-Straudhecken
Feldahorn (auch Hecke)
Spitzahorn
Bergahorn
Schwarzleite
Sanddorn/Hängebirk
Hainbuche (auch für geschnittene Hecke)
Gemeine Esche
Vogelkirsche
Stieleiche
Eberesche (auch Hecke)
Winterlinde
Sommerlinde
Sträucher in unterschiedlicher Mischung für Heckenanlagen (vergleichbare nicht aufgeführte, altansässige Arten sind ebenfalls zulässig)
Berberitze
Kornelkirsche
roter Haintriegel
Haselnuss
eitrige Felsen-Eleutherostachys
gemeines Pfaffenblütchen
Stechpalme (immergrün)
gemeiner Liguster
gemeine Heckenkirsche
frühlühnende Traubenkirsche
Schlehe
Hundsrose
stumpfbliättrige Rose
Rosa pingicolliflora
Rosa vulgaris
gemeine Heckenrose
Korbweide
schwarzer Holunder
Traubenholunder
gemeiner Schneeball

ZEICHNERISCHER ÄNDERUNGSBEREICH



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurstücksgrenze
- Höhenlinie über N.N. (nicht dargestellt)

ÜBERSICHTSPLAN



WJETZE ABSCHRIFT BEBAUUNGSPLAN W-17

GEWERBEGEBIET INDUSTRIESTRAÙE

3. ÄNDERUNG

M. 1:1000 / 1:5000

BAUGESETZBUCH 2004, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990, PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 IN DER JEWELNS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHINGER STRAÙE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 3 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 4 (2) BauGB		
bearbeitet am: 26.1.2021 / BAU	bearbeitet am: 20.6.2021 / BAU		