



# **Gemeinde Wiefelstede**

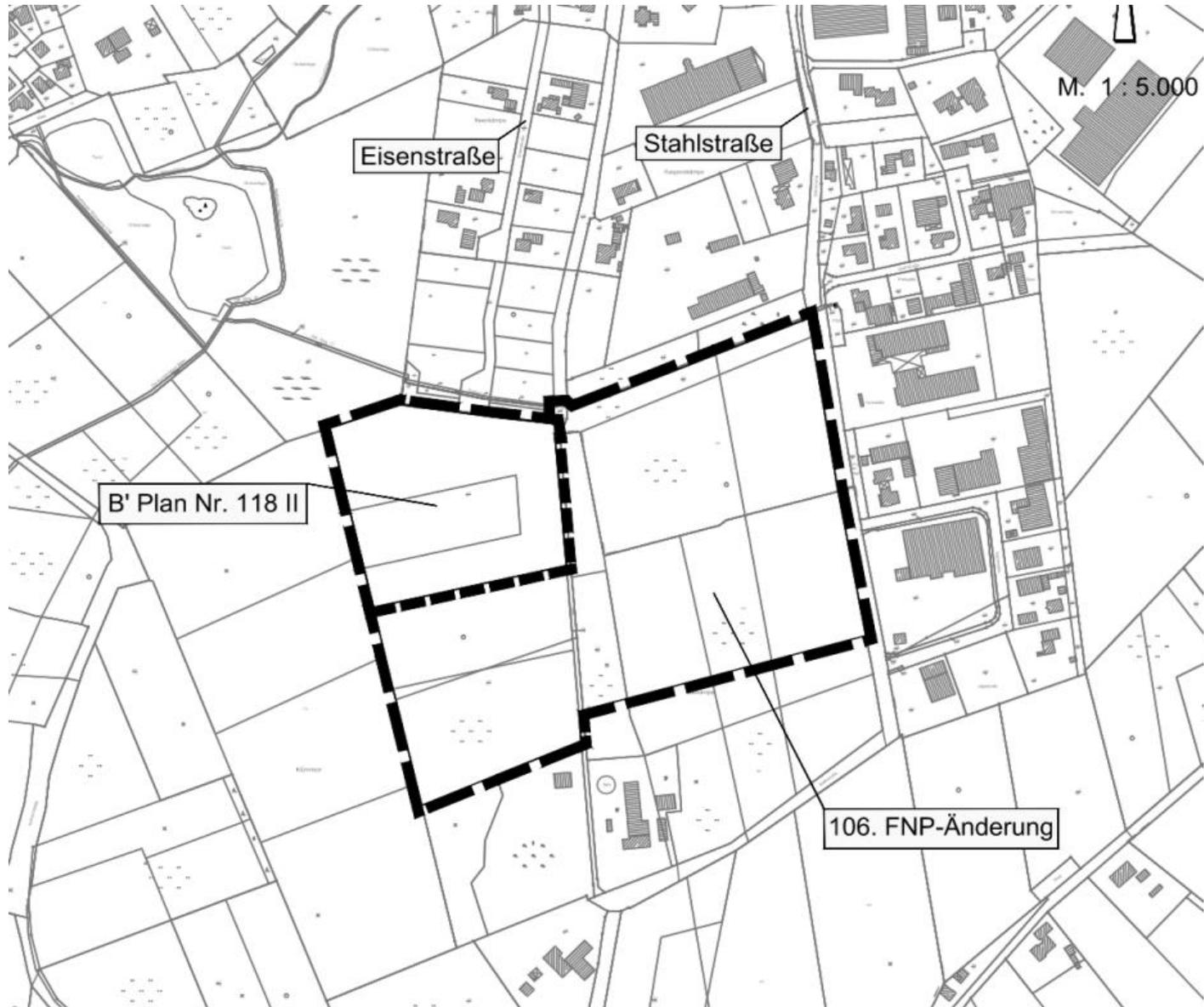
## **106. FNP-Änderung**

### **Bebauungsplan Nr. 118 II**

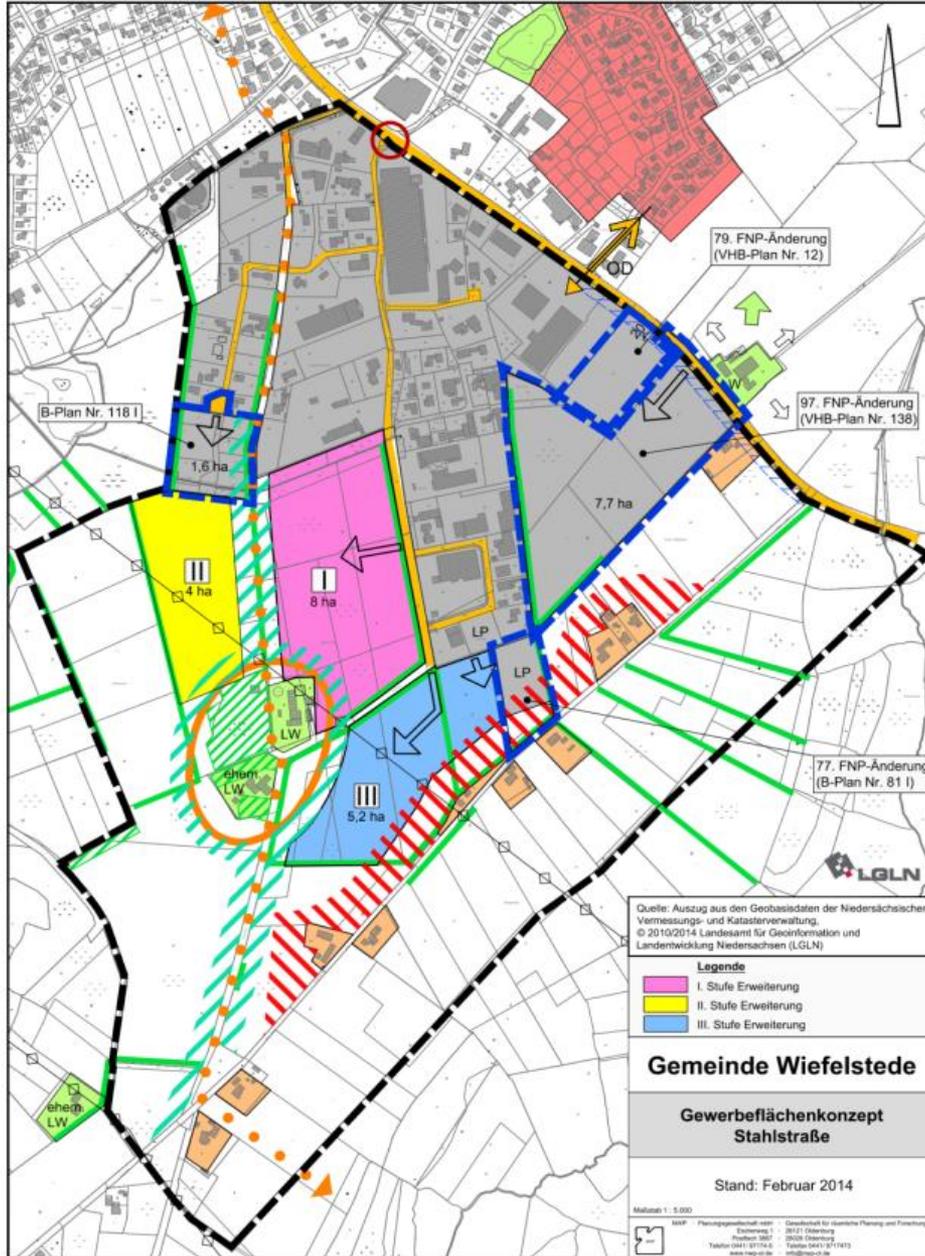
**„Erweiterung Gewerbegebiet Eisenstraße“**

Bau- und Umweltausschuss am 30.06.2014

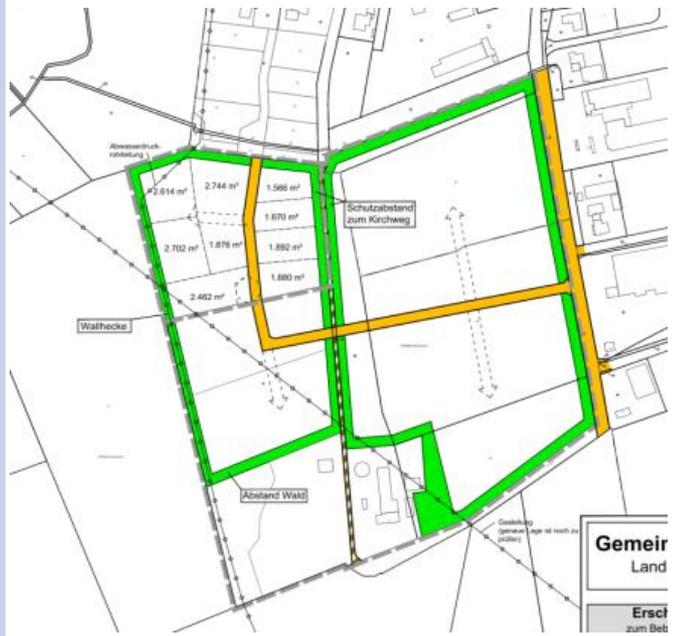
# Übersichtsplan



# Fortschreibung Gewerbeflächenentwicklungskonzept - Übersichtsplan



# 106. FNP-Änderung







GE – Umfang – Bedarfsnachweis

Natur und Landschaft, Erholung  
 Landschaftsverbrauch, Umweltverträglichkeit  
 Waldabstände, Verkehrssicherung  
 Wallhecken – Erhalt, Schutz, Kompensation  
 Kompensation – Ofener Bäke, Horstbüsche  
 Kirchweg - Fernwanderweg

Immissionsschutz  
 Geruchsemissionen - Hofstelle, Gutachten  
 Gewerbelärm - Gutachten

Verkehr – Leitungsfähigkeit Knotenpunkt, ÖPNV

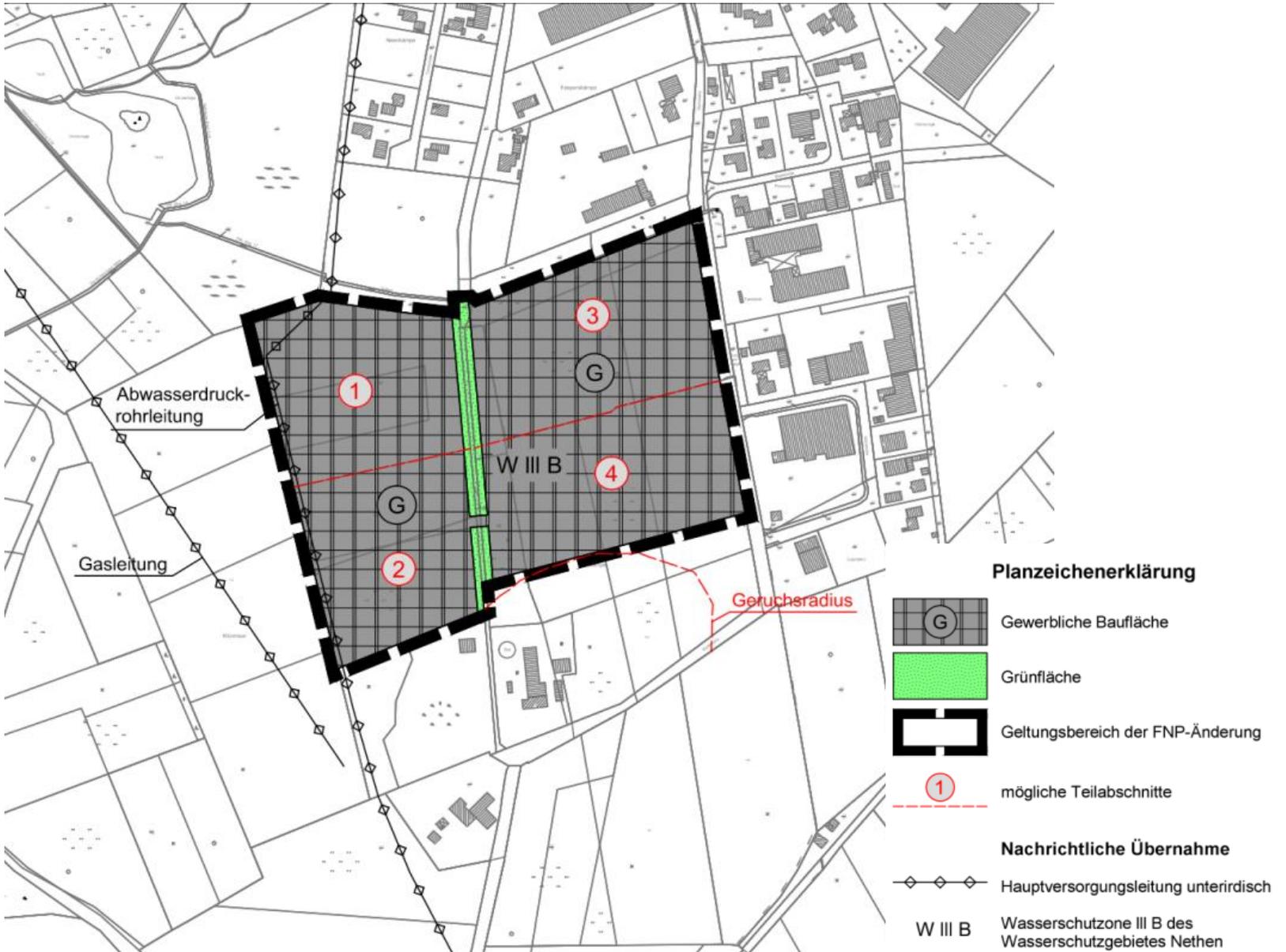
Wasserwirtschaft  
 Entwässerungskonzept  
 Räumstreifen Graben  
 Wasserschutzzone

Ver- und Entsorgung  
 Abwasserdruckrohrleitung  
 Gasleitung  
 Telekommunikation, Wasserleitungen

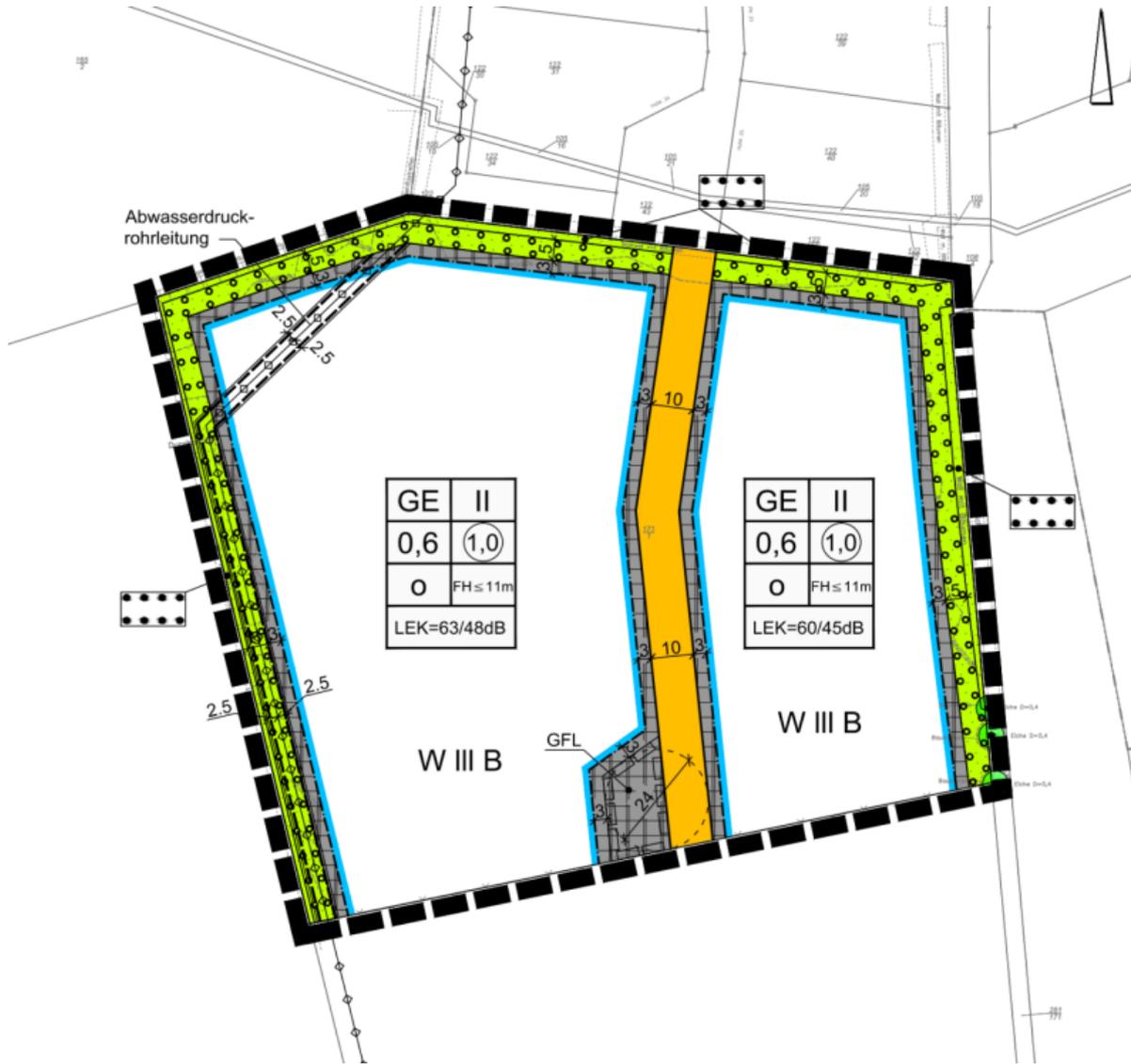
Kampfmittelbelastung  
 Abbaurecht



# Entwurf der 106. FNP-Änderung



# Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 118 II



GE	II
0,6	(1,0)
O	FH ≤ 11m
LEK=63/48dB	

GE	II
0,6	(1,0)
O	FH ≤ 11m
LEK=60/45dB	

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. **Art der baulichen Nutzung**
  - Gewerbegebiete
2. **Maß der baulichen Nutzung**
  - Geschosflächenzahl
  - 0,6 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - FH ≤ 11m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH = Firsthöhe) Bezugspunkt=Planstraße
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - o Offene Bauweise
  - Baugrenze
  - überbaubare Fläche
  - nicht überbaubare Fläche
6. **Verkehrflächen**
  - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
8. **Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
  - Hauptversorgungsleitung unterirdisch
9. **Grünflächen**
  - Private Grünfläche
13. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
  - Zu erhaltender Einzelbaum
15. **Sonstige Planzeichen**
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der EWE Wasser GmbH
  - Emissionskontingente tags/nachts
  - W III B Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Nethen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## 1. Art der baulichen Nutzung

In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Zentrenrelevante Branchen sind: Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel, Bücher, Schreibwaren, Spielwaren, Musikinstrumente, Hausrat (Glas-Porzellan-Keramik), Geschenkartikel, Foto und Film, Optik, Uhren und Schmuck, Heimtextilien und Kurzwaren, Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, CD etc.).

## 2. Höhenbegrenzung

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB wird die zulässige Gebäudehöhe in den Gewerbegebieten auf 11 m begrenzt.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Fahrbahn und der Oberkante der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude).

Ausnahmen: Bei technisch bedingten Anlagen wie Schornsteinen, Abluftkaminen, Masten und ähnlichem, ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe möglich.

## 3. Grünordnungsmaßnahmen

- (1) Innerhalb der Fläche für zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist eine lockere Gehölzpflanzung mit standortgerechten Arten anzupflanzen und zu pflegen.
- (2) Pro 200 qm versiegelte Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

## 4. Vorkehrungen zum Lärmschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräuschemissionen die in der Planzeichnung angegeben Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22-6.00 Uhr) überschreiten.

## 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnete Abwasserdruckrohrleitung darf nicht durch Hochbauten oder eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. In einem Schutzstreifen zur Leitung von 5,00 m Breite (2,5 m links und 2,5 m rechts der Leitung, gemessen von der Rohrachse), dürfen nur mit entsprechenden Schutzmaßnahmen Baulichkeiten errichtet werden und keine tiefwurzelnden Bäume gepflanzt werden; sonst ist alles zu unterlassen, was die Leitung beeinträchtigt.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit