



Gemeinde Wiefelstede

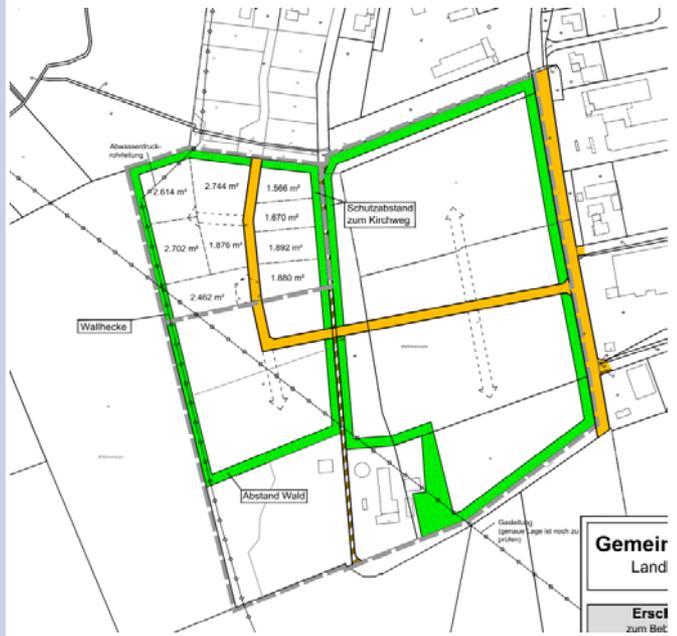
106. FNP-Änderung

Bebauungsplan Nr. 118 II

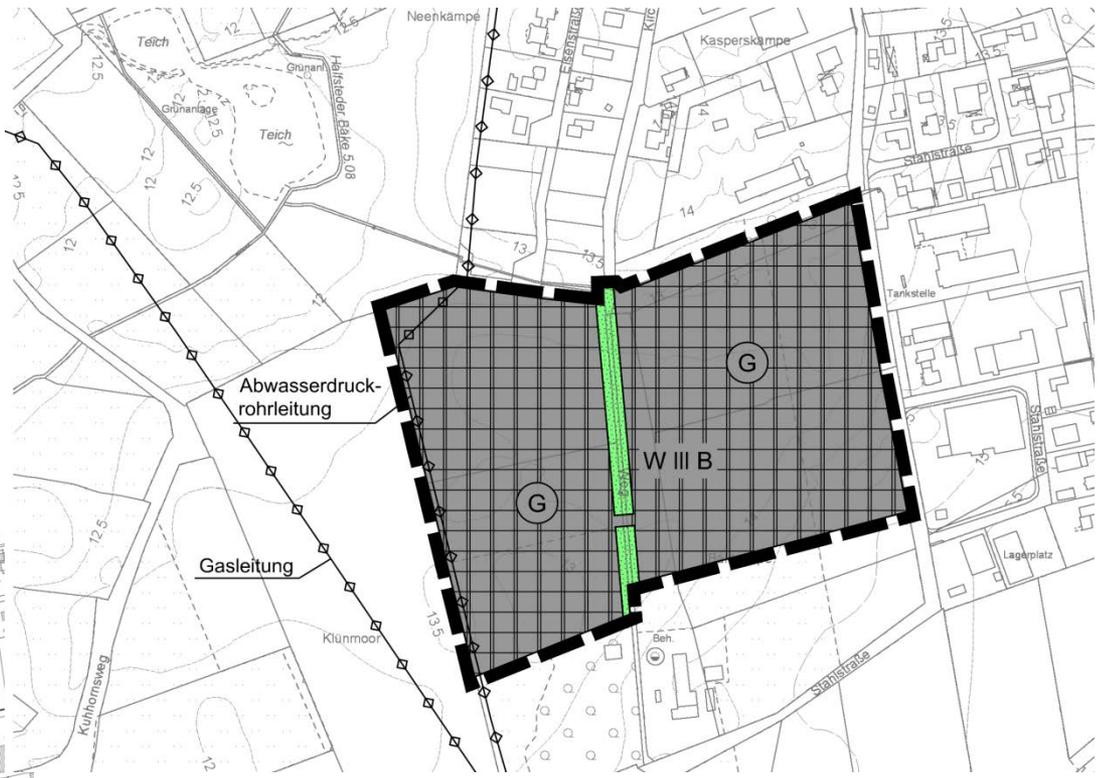
„Erweiterung Gewerbegebiet Eisenstraße“

Bau- und Umweltausschuss am 22.09.2014

106. FNP-Änderung



Gemeir Land
 Erschl zum Bst

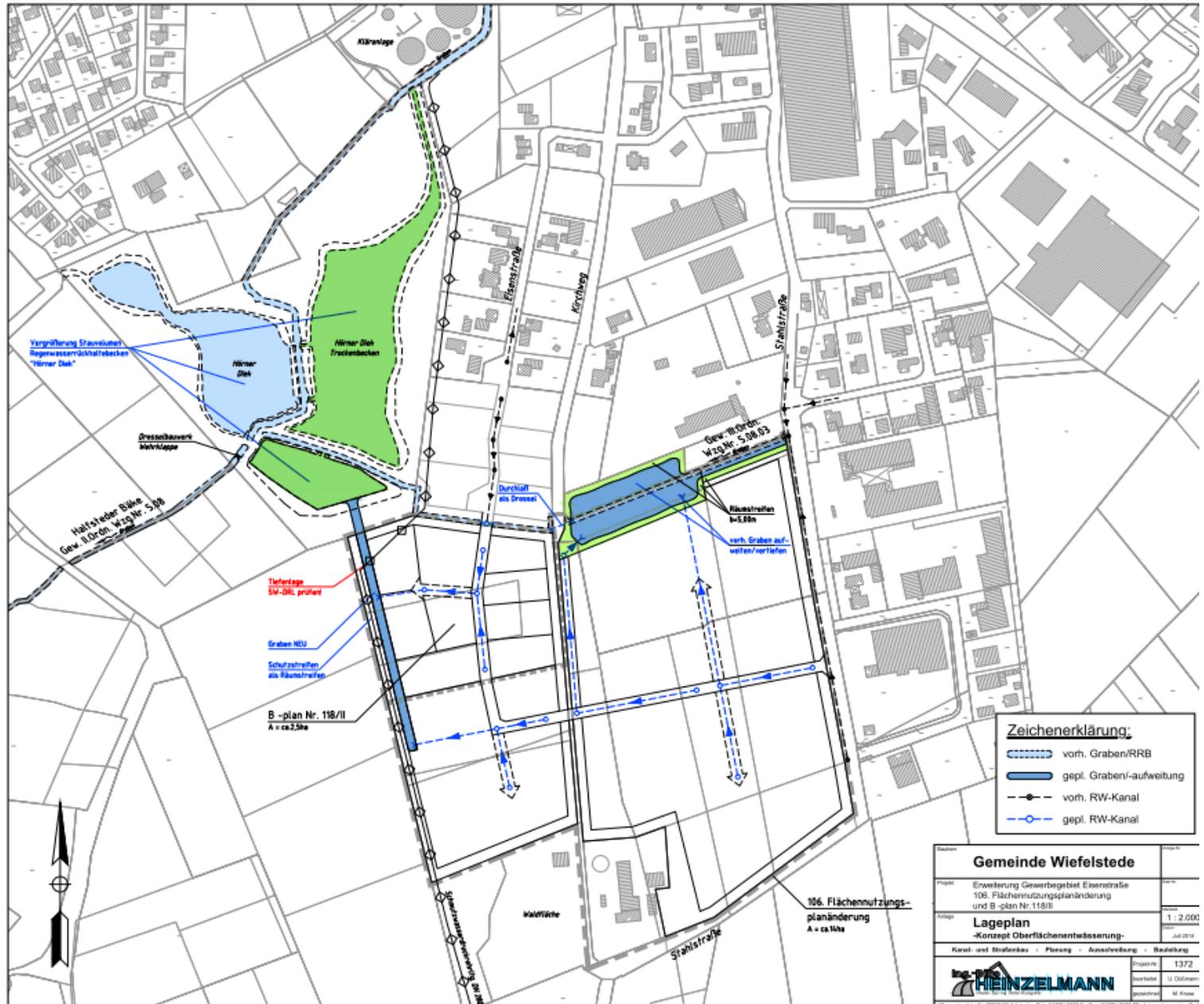


Planzeichenerklärung

-  Gewerbliche Baufläche
-  Grünfläche
-  Geltungsbereich der FNP-Änderung
- Nachrichtliche Übernahme**
-  Hauptversorgungsleitung unterirdisch
- W III B** Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Nethen



Entwässerungskonzept

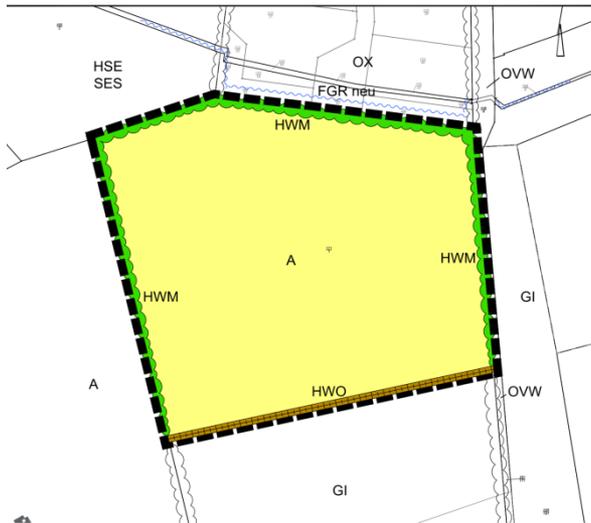
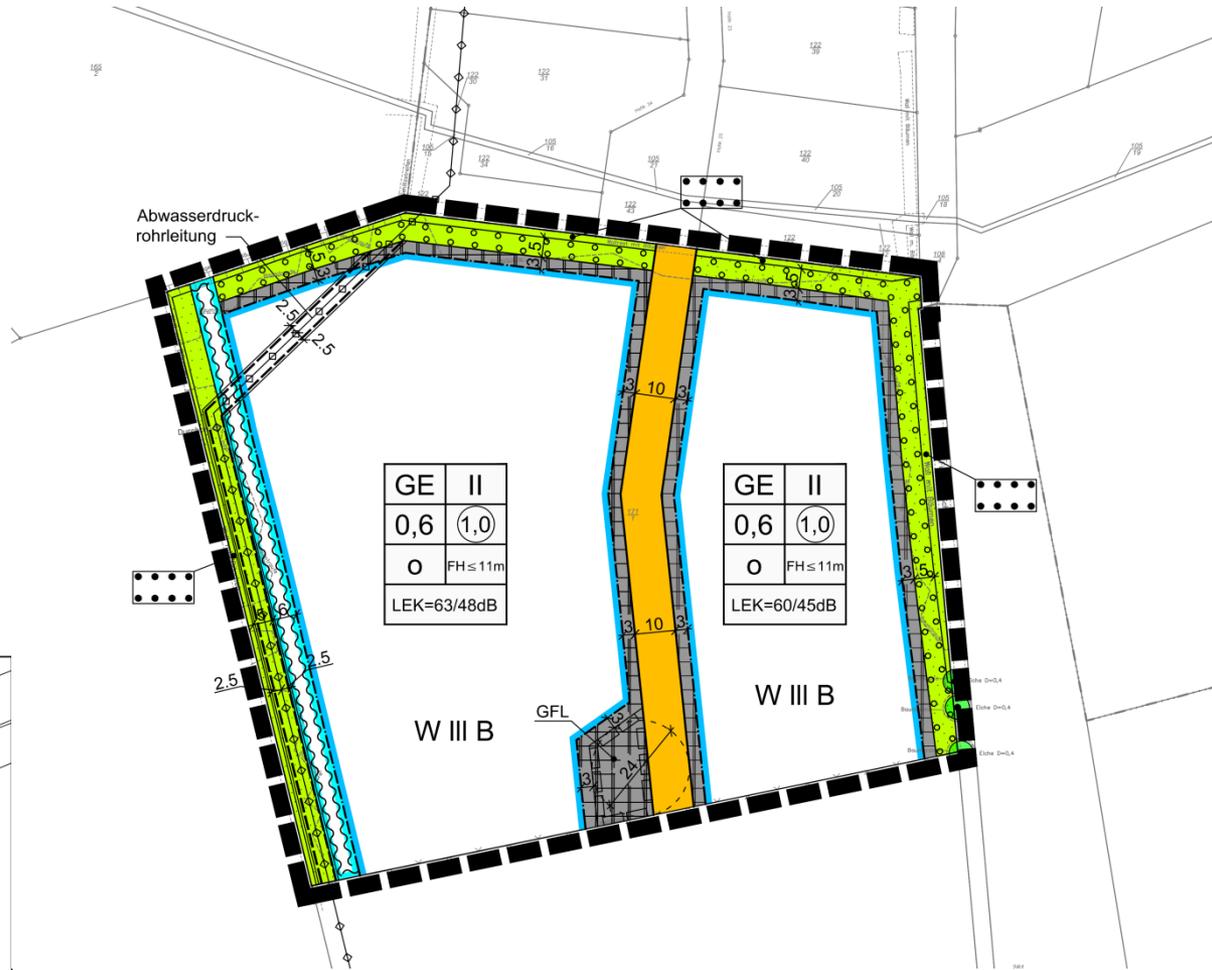
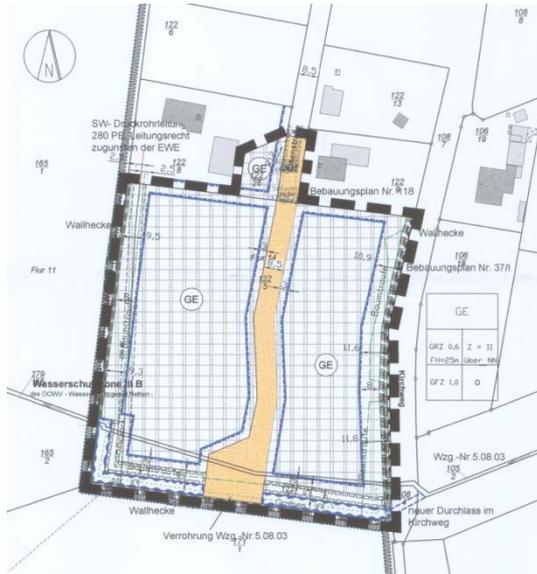


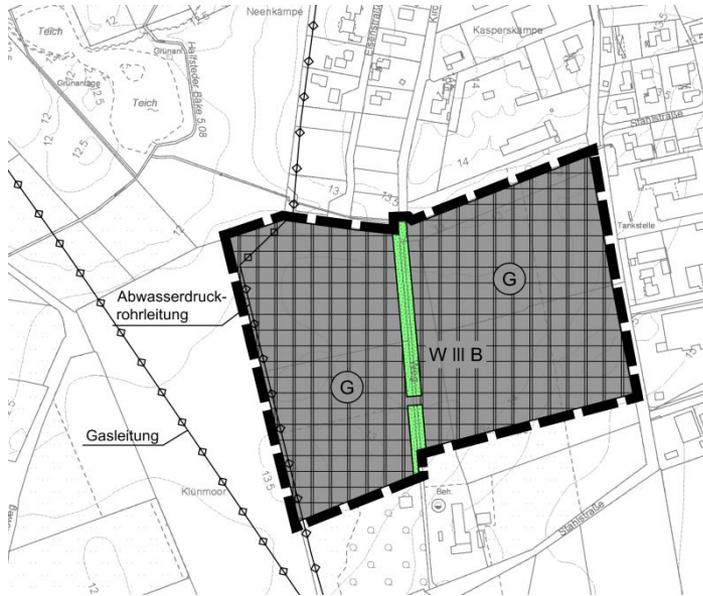
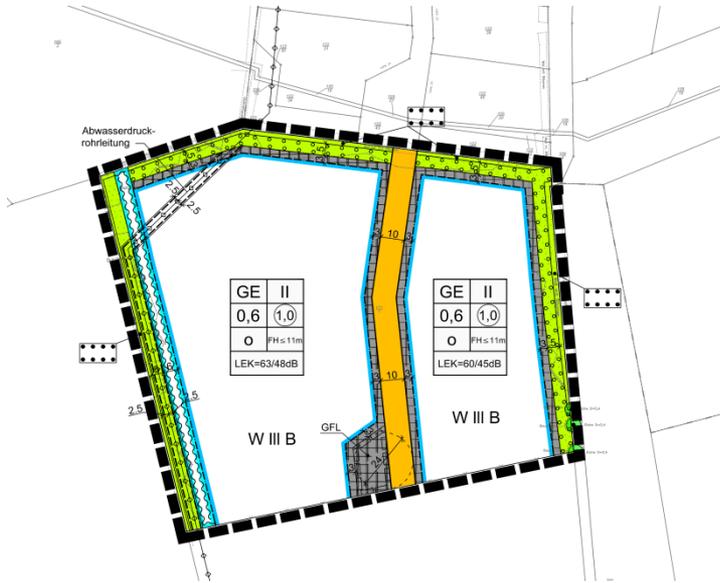
Zeichenerklärung:

- vorn. Graben/RRB
- gepl. Graben/-aufweitung
- vorn. RW-Kanal
- gepl. RW-Kanal

Gemeinde Wiefelstede	
Projekt	Erweiterung Gewerbegebiet Eberstraße 106. Flächennutzungsplanung und B-plan Nr.118/II
Maßstab	1 : 2.000
Angabe	Lageplan -Konzept Oberflächenentwässerung-
Kanal- und Straßenbau · Planung · Anweisung · Bauleitung	
HEINZELMANN	
Projekt-Nr.	1372
Bearbeiter	U. Dörmann
Gezeichnet	M. Klose

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 118 II





Natur und Landschaft, Erholung
 Landschaftsverbrauch,
 Bestandsaufnahme Biotoptypen, Artenschutz
 Wald / Hofgehölz
 Kompensation – Ofener Bäke, Horstbüsche

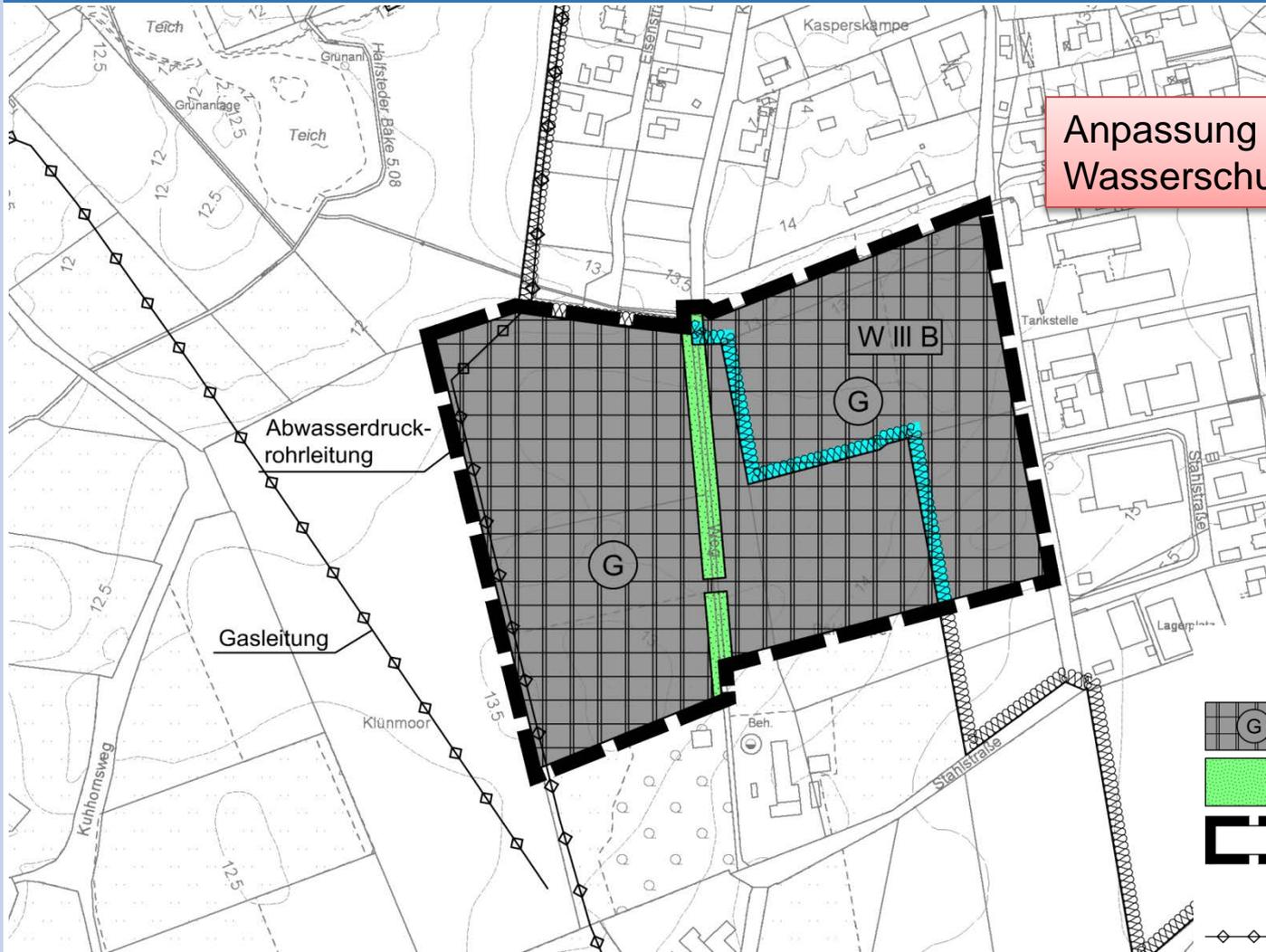
Verkehr – Verkehrsgutachten redaktionell

Wasserwirtschaft
 Entwässerungskonzept
 Gewässerunterhaltung Graben, Räumstreifen
 Wasserschutzzone OOWV

Ver- und Entsorgung
 Abwasserdruckrohrleitung
 Prüfung Lage Gasleitung

Umsetzung
 Entwicklung Gewerbe in Abstimmung mit LW-
 Eigentümern

106. FNP-Änderung - Feststellungsbeschluss

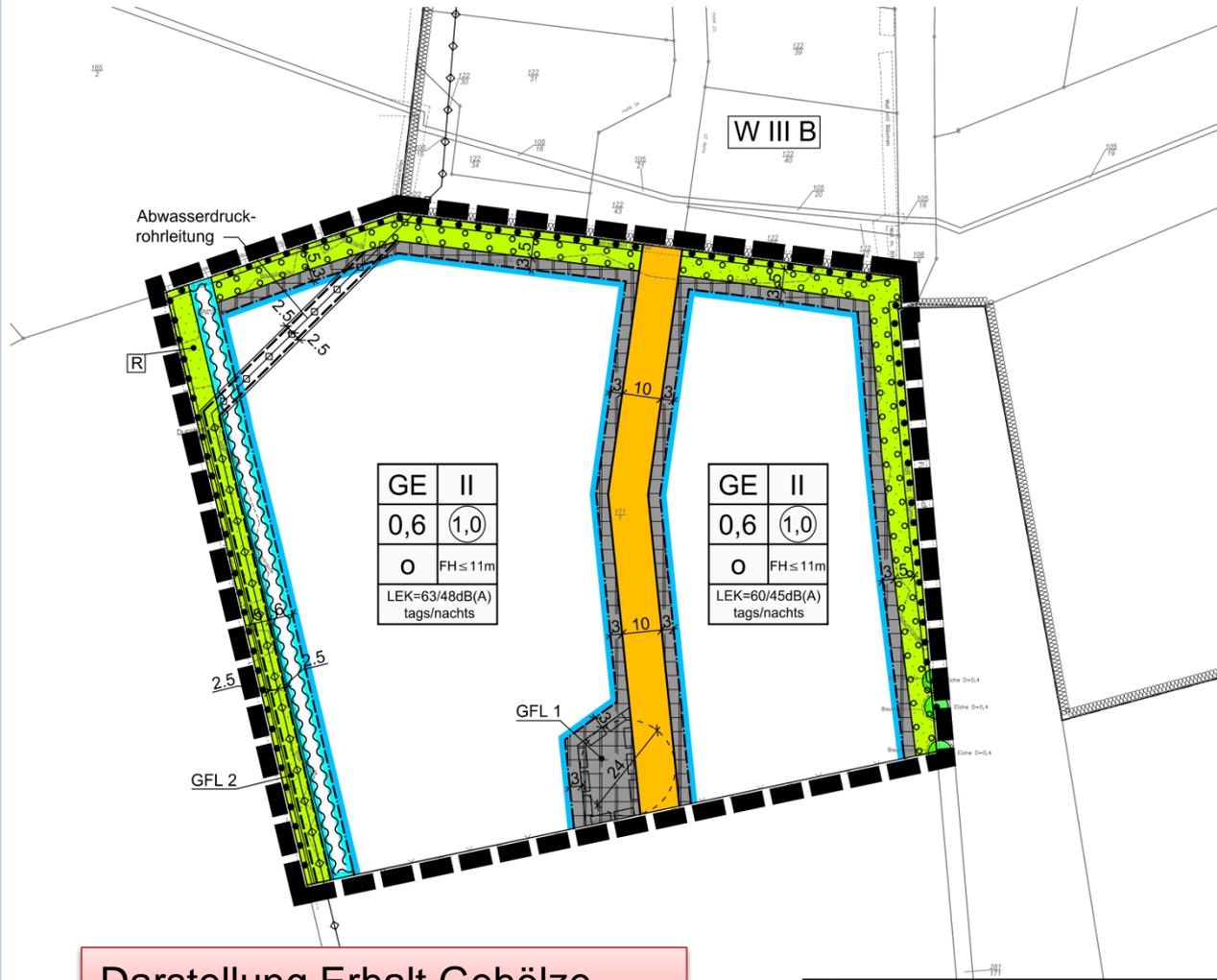


Anpassung
Wasserschutzzone

Planzeichenerklärung

-  Gewerbliche Baufläche
-  Grünfläche
-  Geltungsbereich der FNP-Änderung
- Nachrichtliche Übernahme**
-  Hauptversorgungsleitung unterirdisch
-  Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Nethen

Bebauungsplan Nr. 118 II - Satzungsbeschluss



Darstellung Erhalt Gehölze

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - Gewerbegebiete
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - Geschößflächenzahl
 - 0,6 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH ≤ 11m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH = Firsthöhe)
Bezugspunkt=Planstraße
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Offene Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
- 6. Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- 8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
 - 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
 - Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Nethen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- (1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Gewerbegebiet die Ausnahmen gemäß § 8 Abs 3 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig.
- (2) 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 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. Geeignete Arten sind

Feldahorn	Acer campestre
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Craetaegus monogyna
Heckenkirsche	Lonicera periclymenum
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Eberesche	Sorbus aucuparia
Gem. Schneeball	Viburnum opulus

- (2) Pro 200 qm versiegelter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Geeignete Gehölze sind Hainbuchen, Stieleichen, Rotbuchen und Winterlinden.

- (2) Pro 200 qm versiegelter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Geeignete Gehölze sind Hainbuchen, Stieleichen, Rotbuchen und Winterlinden.

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.

Hinweis: Die DIN-Vorschriften werden zur Einsicht bei der Gemeinde Wiefelstede bereitgelegt.

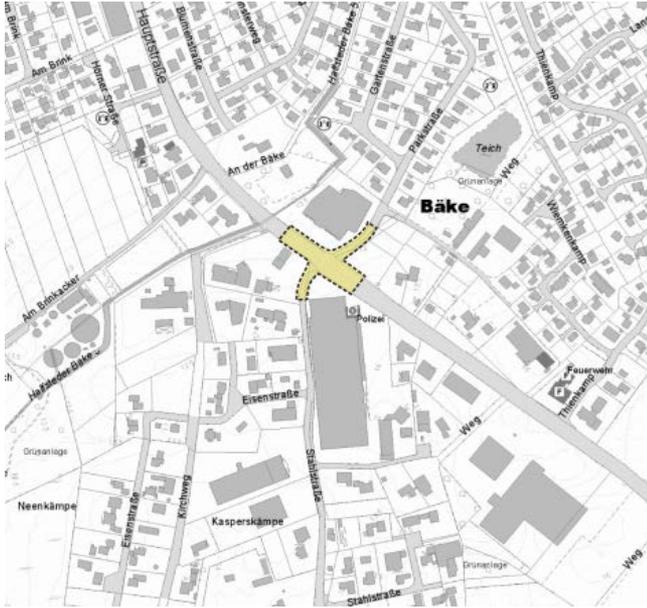
Empfehlungen zum Klimaschutz

Im Hinblick auf eine energiesparende Bauweise werden folgende Empfehlungen gegeben:

- Ausrichtung der Dachansichtsflächen nach Süden bzw. Südwesten,
- Einsatz von Solaranlagen auf Dächern,
- Fassaden- und Dachbegrünung zur Klimaregelung,
- Verwendung von verschattungsarmen Hauptfensterflächen,
- Verwendung von wasserdurchlässigen Versieglungsmaterialien für Wege, Stellplätze und Zufahrten (z.B. wasserdurchlässiger Pflaster mit hohem, z.B. mindestens 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen),
- Einbau von unterirdischen Regenwasserspeichern,
- dezentrale Warmwasserversorgung für mehrere Gebäude durch Brennwertkessel.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

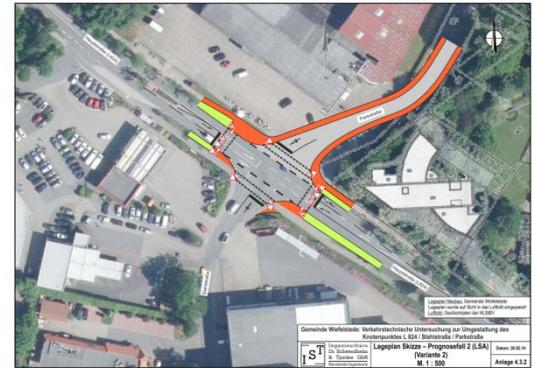
Verkehrsuntersuchung



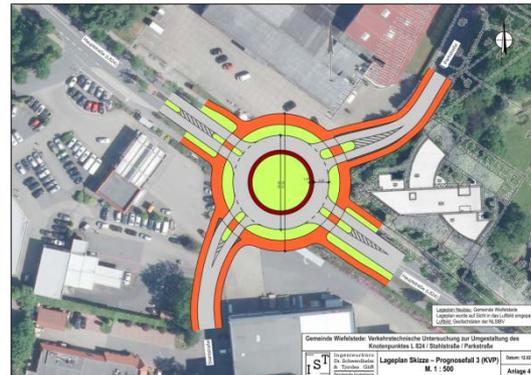
PNF – Bestand



PF1 – Signalanlage



PF2 – Signalanlage + Ausbau



PF3 – Kreisverkehr

Fortschreibung Gewerbeflächenentwicklungskonzept - Übersichtsplan

