

Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 145 "Gewerbegebiet Herrenhausen"



M 1 : 1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innere der festgesetzten Gewerbegebiete (GE1, GE2) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) gem. § 8 BauNVO sowie innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Industriegebietes gem. § 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe aller Art als allgemein zulässige Nutzungen gem. § 9 (2) Nr. 1 BauNVO bzw. gem. § 9 (2) Nr. 1 BauNVO unzulässig. Ausnahmeweise sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, die in räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen (nutzungsbezogener Einzelhandel). (§ 1 (9) i. V. m. § 1 (5) BauNVO).
- Innere der festgesetzten Gewerbegebiete (GE1, GE2) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) gem. § 8 BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 9 (2) Nr. 4 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
- Innere der festgesetzten Gewerbegebiete (GE1, GE2) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) gem. § 8 BauNVO sind die ausnahmeweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
- Innere der festgesetzten eingeschränkten Industriegebietes (Gle) gem. § 9 BauNVO sind die ausnahmeweise zulässigen Nutzungen gem. § 9 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO (Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
- Innere der festgesetzten eingeschränkten Industriegebietes (Gle) ist gem. § 19 (4) Satz 4 Nr. 2 BauNVO die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für die Anlage von Nutzungen gem. § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.
- Innere der festgesetzten Anlagen gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: obere Gebäudekante
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnhöhe) der nächst gelegenen Erschließungsstraße
Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe bis zu 1,00 m durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig.

- In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne Längenbegrenzung.
- Innere der mit RRB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist das für die Oberflächenentwässerung geplante Regenrückhaltebecken naturnah anzulegen, die umliegenden Flächen sind als Extensivweiese zu entwickeln und zu erhalten.
- Die gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgang oder einer Beseitigung, aufgrund einer Befreiung, sind heimische, standortgerechte Bäume als Hochstämme nachzupflanzen. Die nachzupflanzenden Gehölzarten sind der textlichen Festsetzung Nr. 10 zu entnehmen.
- Innere der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PF 1) gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist parallel der Wapeltdorfer Straße eine Wallhecke gem. den Vorgaben des Landkreises Ammerland neu anzulegen und zu unterhalten. Beidseitig der geplanten Wallhecke ist ein Wildräumsaum zu entwickeln, der nur ein- bis zweimal im Jahr gemäht und sonst in keiner Weise genutzt wird. Das Maßgut ist von der Fläche zu entfernen.
zu verwendende Pflanzenarten:
Bäume: Stieleiche, Eberesche, Sandbirke, Hainbuche, Rotbuche, Spitzahorn, Feldahorn
Sträucher: Weißdorn, Faulbaum, Hasel, Heckenkirsche, Schlehe, Hundrose, Schneeball
Gehölzqualitäten:
Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

- Innere der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PF 2) gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen in Form ist einer Baum-Sträucher-Hecke anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die zu pflanzenden Gehölzarten und -qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 10 zu entnehmen. Die Anpflanzungen sind lichterbestand, mit einem Reihenabstand von 1,50 m und einem Pflanzabstand von 2,50 m, vorzunehmen. Alle 25,00 m ist ein großkroniger Laubbäum als Hochstamm zu pflanzen. Für die Anpflanzung der Hochstämme sind Pflanzbeete in einer Größe von mindestens 6 m² (Mindestbreite 2,00 m) anzulegen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen.
- Innere der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist das vorhandene Gehölz zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgängen oder Beseitigungen sind heimische, standortgerechte Gehölznachpflanzungen vorzunehmen. Die nachzupflanzenden Gehölzarten sind der textlichen Festsetzung Nr. 10 zu entnehmen.
- Um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG auszuschließen, sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. 9 (1) Nr. 20 BauGB Baumaßnahmen und Rodungsarbeiten außerhalb der Reproduktionszeiten von Brutvögeln und Fledermaus durchzuführen, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar. Baumaßnahmen und Rodungsarbeiten sind ausnahmeweise in der Zeit von Februar bis Oktober zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Die Baufeldfreimachung sowie ein möglicher Abriss von Gebäuden sind außerhalb der Brutzeit (also nicht im Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 30. Juni) durchzuführen. Eine Baufeldfreimachung ist ausnahmeweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. Juni zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.
- Innere der festgesetzten Gewerbegebiete, eingeschränkten Gewerbegebiete und des eingeschränkten Industriegebietes (GE1, GE2 / GEe / Gle) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Teilflächen zugeordneten Emissionskontingente (L, Ek, Tag- und Nachtwert in dB(A)/m) nach DIN 45691 nicht überschreiten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDenSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Lockungen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, so ist unverzüglich die untere Anfallbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
- Gem. § 24 (1) NSVG dürfen außerhalb der Ortschaftsrunden längs der Landes- oder Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20,00 m gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn nicht errichtet werden. Dieses gilt entsprechend für Ausschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfanges.
- Von der Landesstraße (L 820) und der Kreisstraße (K 107) gehen Emissionen aus. Für die geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionschutz geltend gemacht werden.
- Gemäß § 9 (6a) Satz 2 BauGB werden die Flächen nördlich der Planstraße als Risikogebiet im Sinne des § 73 (1) Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes vermerkt.
- Die in den textlichen Festsetzungen angeführten DIN-Vorschriften sind beim Bauen der Gemeinde Wiefelstede einzuhalten.
- Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 anzuwenden.
- Es gilt die Planzeicherverordnung (PlanZV) 1990.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede den Bebauungsplan Nr. 145 "Gewerbegebiet Herrenhausen" beschließend aus der Planzeichnung sowie den rebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Wiefelstede, (Siegel)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2016
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Oldenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortschaft ist einwandfrei möglich.

Wiefelstede, den (Siegel)
Dipl. Ing. Alfred Menger (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

(Unterschrift)

PLANVERFASSER
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.
Rastede, Dipl. Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 "Gewerbegebiet Herrenhausen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wiefelstede, (Siegel)
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 145 "Gewerbegebiet Herrenhausen" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 145 hat mit Begründung vom bis zum öffentlich ausliegen.

Wiefelstede, (Siegel)
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan Nr. 145 "Gewerbegebiet Herrenhausen", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (6) BauGB beigefügt.

Wiefelstede, (Siegel)
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 145 "Gewerbegebiet Herrenhausen" ist gem. § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 145 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Wiefelstede, (Siegel)
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 145 "Gewerbegebiet Herrenhausen" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, (Siegel)
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 145 "Gewerbegebiet Herrenhausen" stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede, (Siegel)
Bürgermeister

VERFAHRENSSCHLUSSVERMERK
Mit Rechtswirkung des Bebauungsplanes Nr. 145 "Gewerbegebiet Herrenhausen" tritt der vorherbenutzte Bebauungsplan Nr. 16 "Christoffers Kulturbau GmbH, Herrenhausen" außer Kraft.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
GE Gewerbegebiet
GI Industriegebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
0,8 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
a abweichende Bauweise (a)
GH ≤ 15,00 m Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
Baugrenze
- Verkehrsflächen**
öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**
private Grünflächen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.**
RRB Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier Regenrückhaltebecken
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Erhaltung von Einzelbäumen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Emissionskontingent (LEK), Tag- und Nachtwerte gem. DIN 45691
Sichtdreieck

Gemeinde Wiefelstede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 145
"Gewerbegebiet Herrenhausen"
Übersichtsplan unmaßstäblich



Vorentwurf 22.03.2017

Diekmann & Mosebach | Regionplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburgstraße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40