

Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 145 "Gewerbegebiet Herrenhausen"



M 1 : 1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE1, GE2) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) gem. § 8 BauNVO sowie innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Industriegebietes (GLe) gem. § 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art als allgemein zulässige Nutzungen gem. § 9 (2) Nr. 1 BauNVO bzw. § 9 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen (nutzungsbezogener Einzelhandel). Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Haupt- oder Randsortiment sind nicht zulässig. (§ 1 (9), V. m. § 1 (5) BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE1, GE2) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) gem. § 8 BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE1, GE2) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) gem. § 8 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
- Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Industriegebietes (GLe) gem. § 9 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 9 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO (Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
- Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Industriegebietes (GLe) gem. § 19 (4) Satz 3 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.
- Innerhalb des Bebauungsplanes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: obere Gebäudekante
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnhälfte) der nächst gelegenen Erschließungsstraße
Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe bis zu 1,00 m durch untergeordnete Gebäude Teile (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.
- Innerhalb 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 Oberflächennutzungsplanung geplante Regenrückhaltebecken naturnah anzulegen, die umliegenden Flächen sind als Extensivwiese zu entwickeln und zu erhalten.
- Die gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflanzen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgang oder Beseitigung, aufgrund einer Befreiung, sind heimische, standortgerechte Bäume als Hochstämme nachzupflanzen. Die nachzupflanzenden Gehölzarten sind der textlichen Festsetzung Nr. 10 zu entnehmen.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PF 1) gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist parallel der Wapoldorfer Straße eine Walhecke gem. den Vorgaben des Landkreises Ammerland neu anzulegen und zu unterhalten. Beidseitig der geplanten Walhecke ist ein Wildkrautsaum zu entwickeln, der nur ein- bis zweimal im Jahr gemäht und sonst in keiner Weise genutzt wird. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.
zu verwendende Pflanzenarten:
Bäume: Stieleiche, Eberesche, Sandbirke, Hainbuche, Rotbuche, Spitzahorn, Feldahorn
Sträucher: Weißdorn, Faulbaum, Hasel, Heckenrosche, Schlehe, Hundsrose, 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
- Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PF 2) gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzpflanzen in Form einer Baum-Strauch-Hecke anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die zu pflanzenden Gehölzarten und -qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 10 zu entnehmen. Die Anpflanzungen sind lichterweise, mit einem Reihenabstand von 1,50 m und einem Pflanzabstand von 2,50 m, vorzunehmen. Alle 25,00 m ist ein großkroniger Laubbau 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.

- Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist das vorhandene Gehölz zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgängen oder Beseitigungen sind heimische, standortgerechte Gehölzschaffplanzen vorzunehmen. Die nachzupflanzenden Gehölzarten sind der textlichen Festsetzung Nr. 10 zu entnehmen.
- Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete, eingeschränkten Gewerbegebiete und des eingeschränkten Industriegebietes (GE1, GE2 / GEe / GLe) sind gem. § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Festflächen zugeordneten Emissionskontingente (LEK, Tag- und Nachtwerte in dB(A)) nach DIN 45691 nicht überschreiten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder fröhgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen) und Siedlungstrassen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) 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 (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, so ist unverzüglich die untere Amtsbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerbuste, Minen etc.) entdeckt werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LG LNU zu benachrichtigen.
- Gem. § 24 (1) NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten 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 sowie bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dieses gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

- 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.
- Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rüdungsarbeiten nur außerhalb der Brutphase der Vogel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 1. März bis 30. September). Sollten Bäume gefällt werden, so sind diese vorab durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für hohlenbäumende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen/Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Ammerland abzustimmen. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. Juni durchzuführen. Eine Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. Juni zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.
- Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt über den „Kompensationsflächenpool Horstbüsche“ der Nds. Landesforsten.
- 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 Bäumen der Gemeinde Wiefelstede einzuhalten.
- Es ist die Bauzonenverordnung (BauZO) 1990 anzuwenden.
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NComVG) hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede den Bebauungsplan Nr. 145 "Gewerbegebiet Herrenhausen" bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden 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 Odenburg-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 Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

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

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 17.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 "Gewerbegebiet Herrenhausen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 06.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wiefelstede,
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 12.06.2017 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 06.07.2017 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 145 hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 13.07.2017 bis zum 14.08.2017 öffentlich ausliegen. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 auszuliegenden Unterlagen wurden zusätzlich in das Internet in der Zeit vom bis zum eingestellt.

Wiefelstede,
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 25.09.2017 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Wiefelstede,
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,
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,
Bürgermeister

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

Wiefelstede,
Bürgermeister

VERFAHRENSSCHLUSSVERMERK
Mit Rechtswirkung des Bebauungsplanes Nr. 145 "Gewerbegebiet Herrenhausen" treten die für den Geltungsbereich geltenden Festsetzungen des vorabbenutzten Bebauungsplanes 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 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß; hier Gebäudehöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen**
öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**
RRB Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser; hier Regenrückhaltebecken
- Grünflächen**
private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
RRB Umgrenzung von 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 die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Erhaltung von Einzelbäumen
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zu Gunsten der Gemeinde
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
LEK tags
LEK nachts
Sichtdreieck

Gemeinde Wiefelstede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 145
"Gewerbegebiet Herrenhausen"
Übersichtsplan unmaßstäblich

