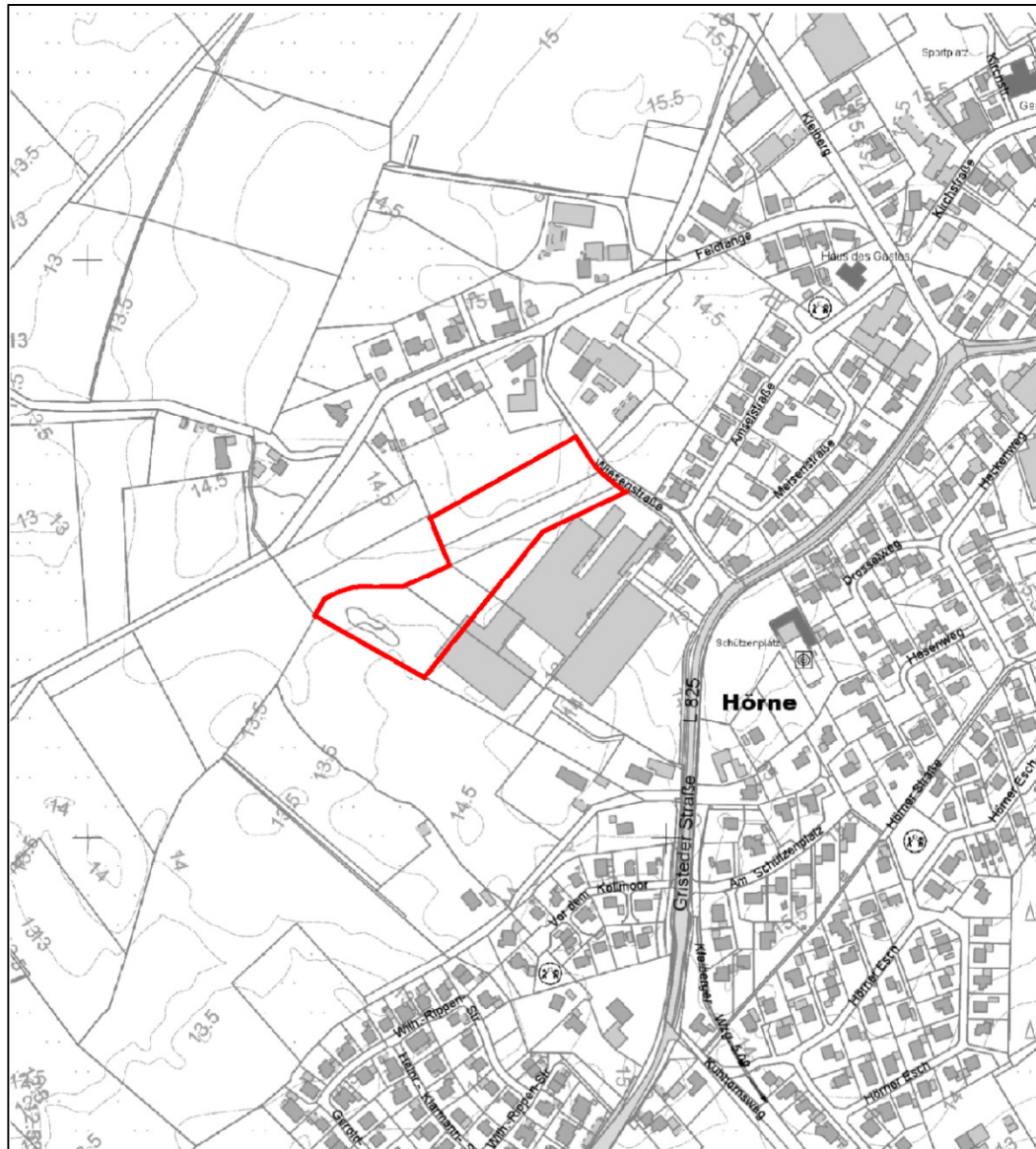


Gemeinde Wiefelstede

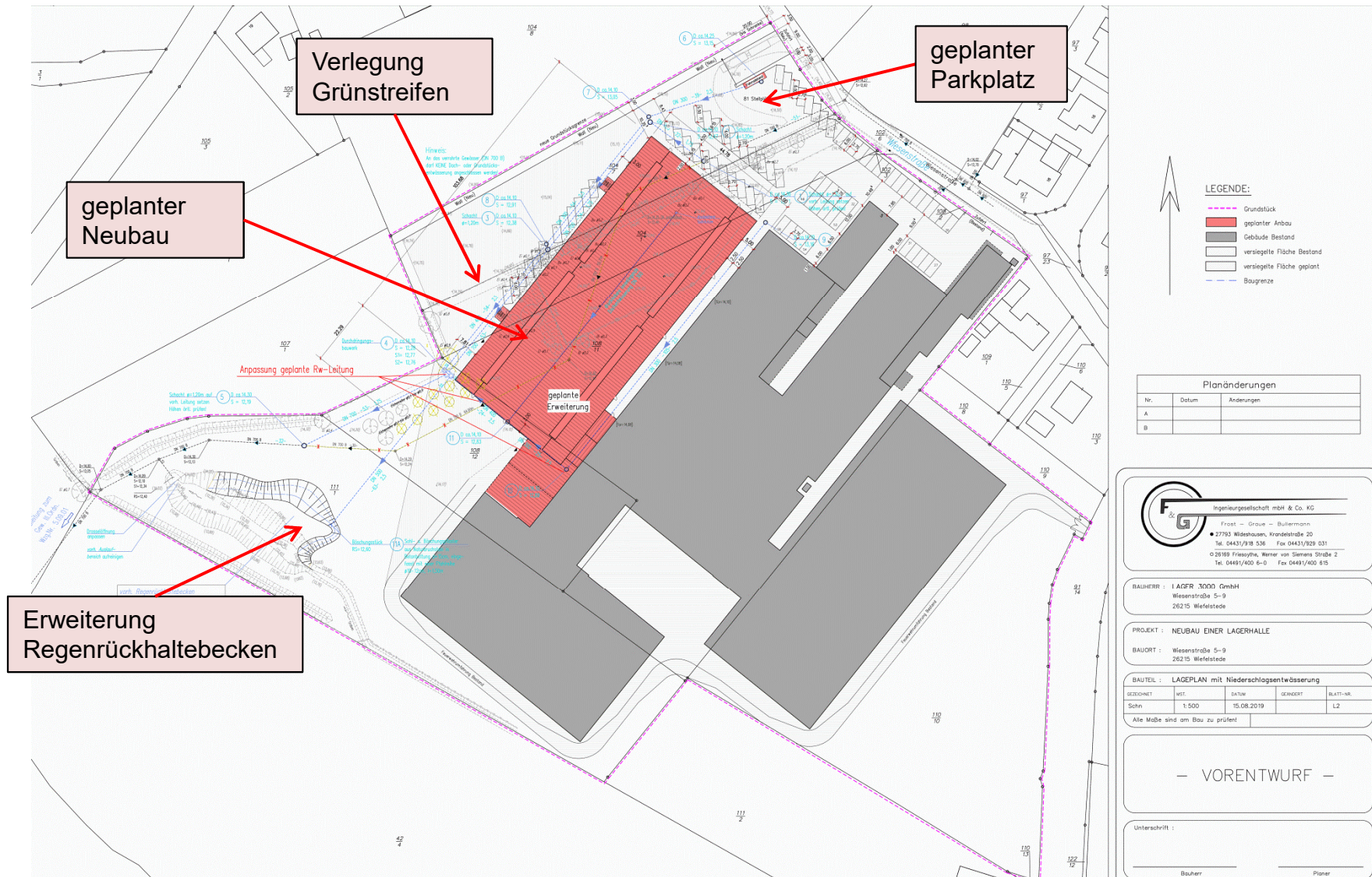
128. FNP-Änderung und Bebauungsplan Nr. 141 I "Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiefelstede-Erweiterung "

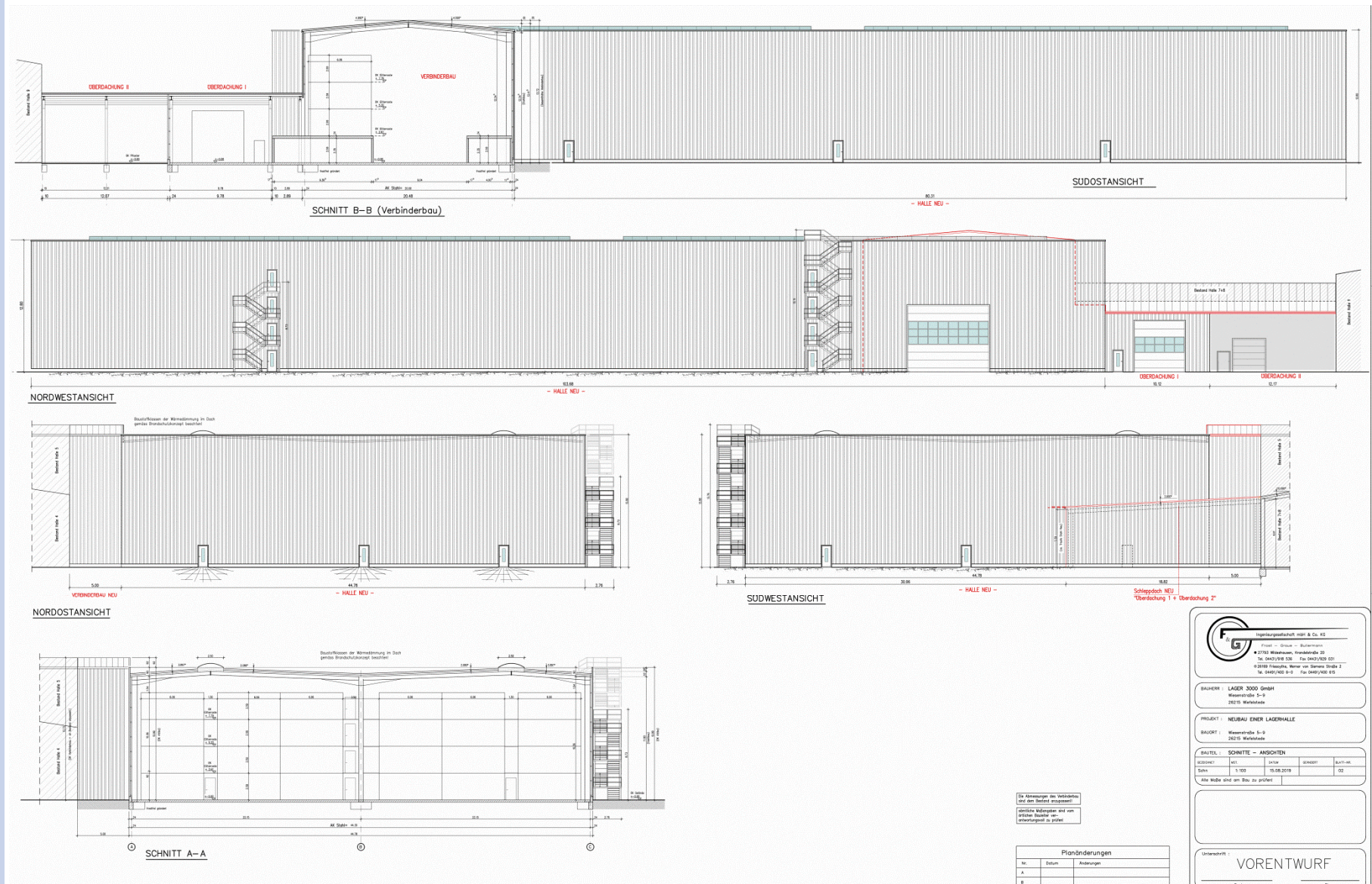


Bau- und Umweltausschuss am 10.09.2019









Planungsziele:

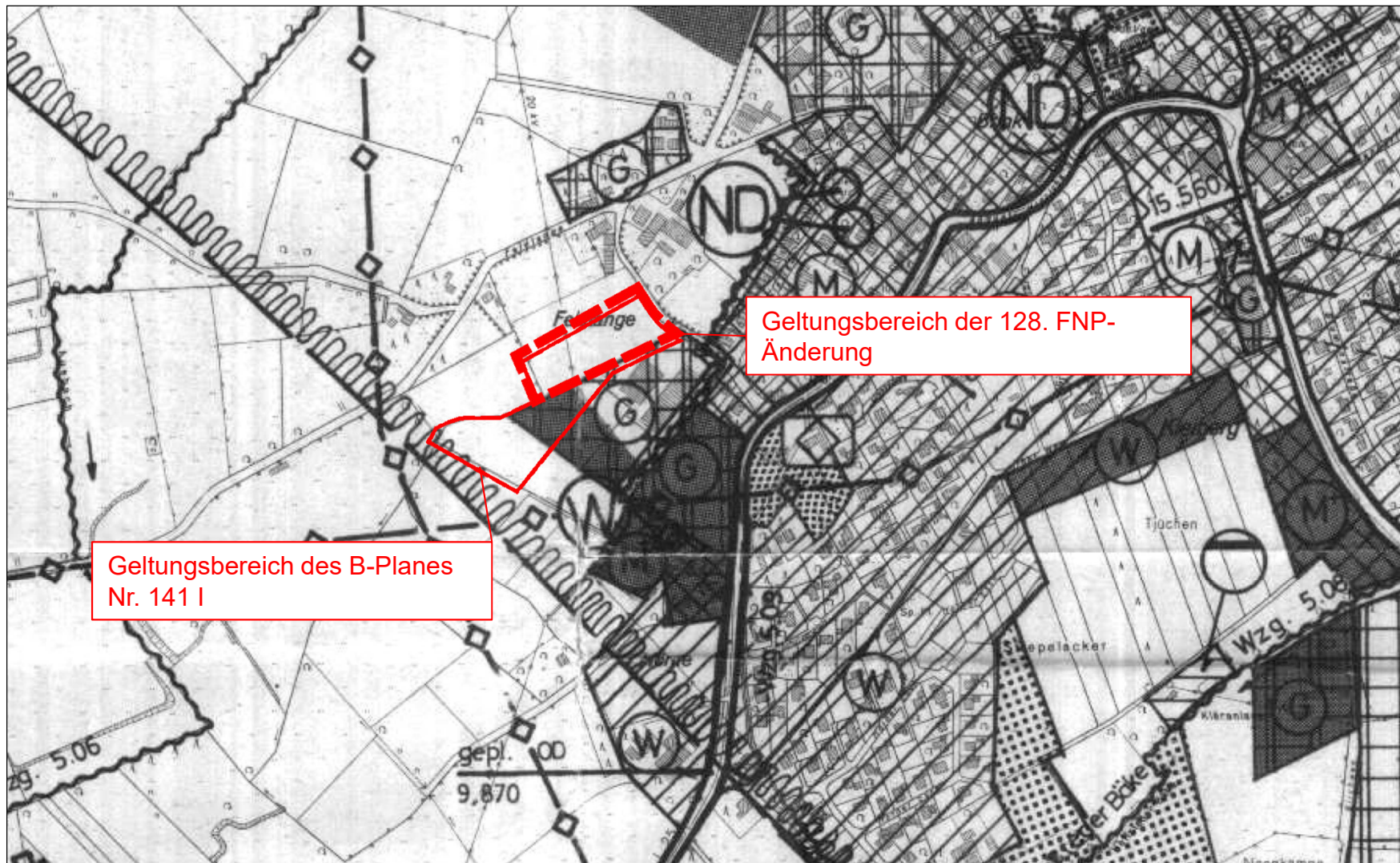
Erweiterung des Gewerbebetriebes Lager 3000 nach Norden.

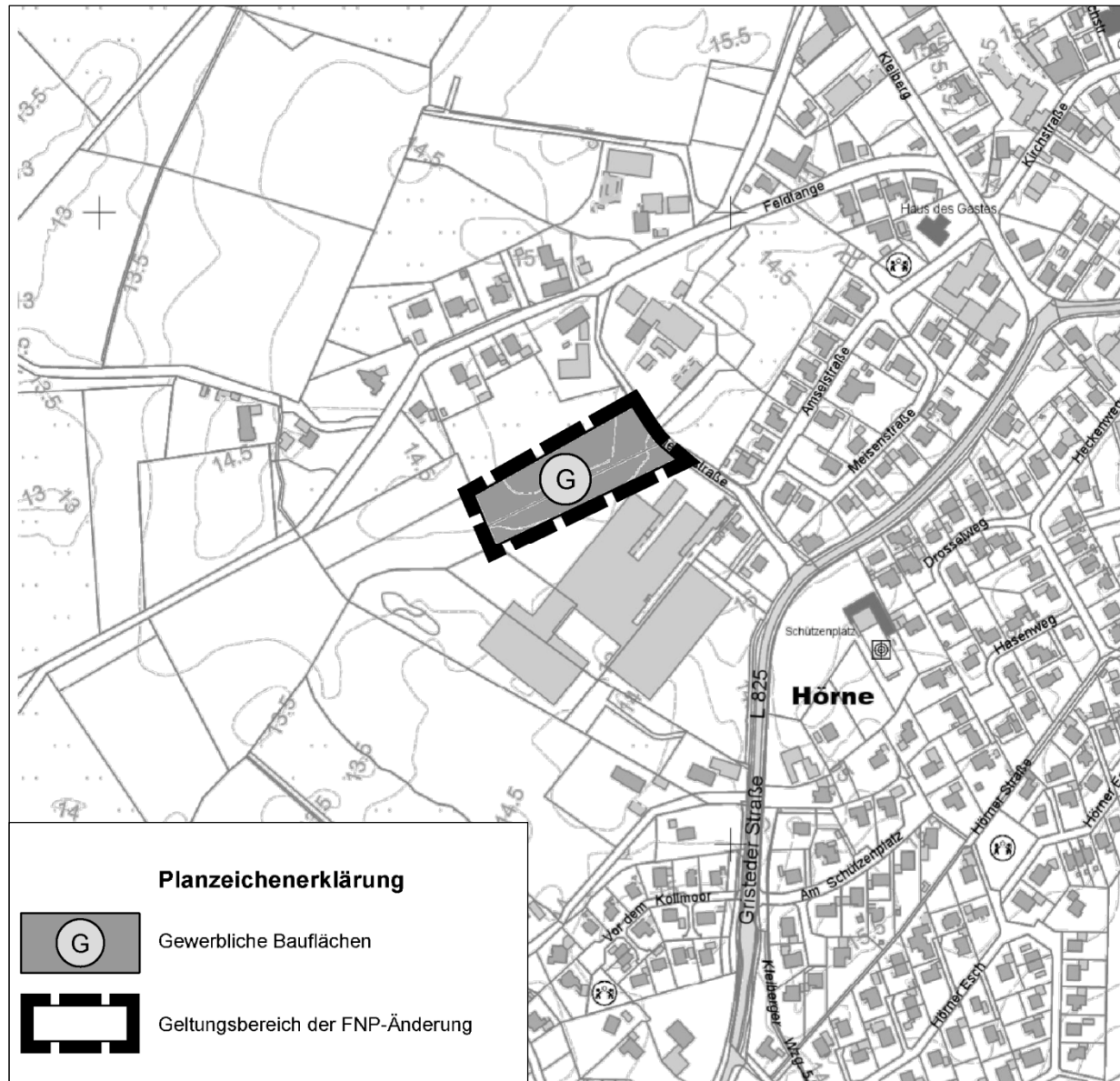
Anknüpfen an den Bebauungsplan Nr. 141 „„Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße“.

2-Stufiges Verfahren mit Umweltbericht und 128. FNP-Änderung.

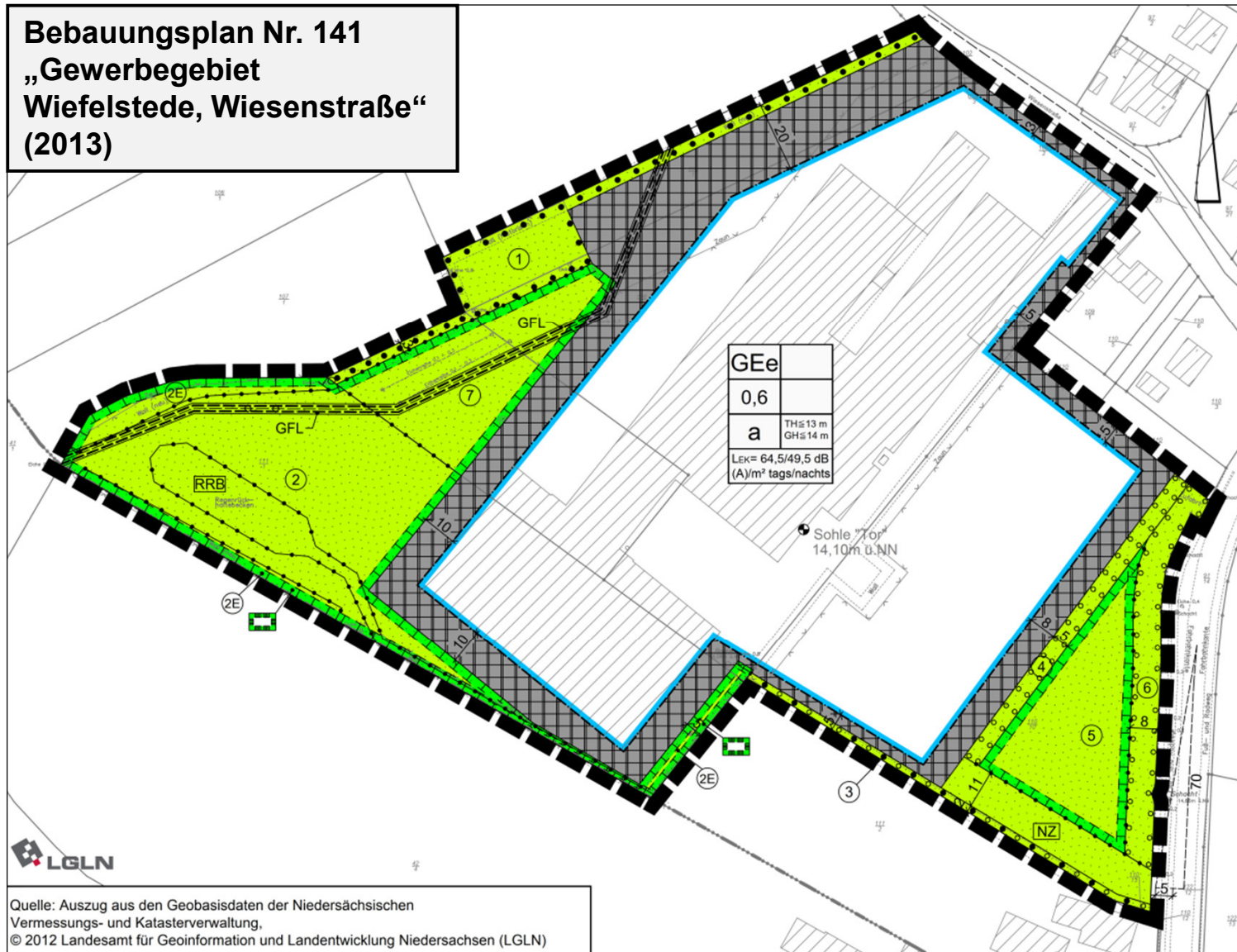
Rahmendaten:

- Anbau einer neuen Lagerhalle (max. Gebäudehöhe: 14 m)
- Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens
- Verschiebung der nördlichen Anpflanzung
- Verlegung verrohrter Regenwasserkanal (GFL)
- Ermittlung von Lärmemissionskontingenten mittels Gutachten (*in Bearbeitung*)

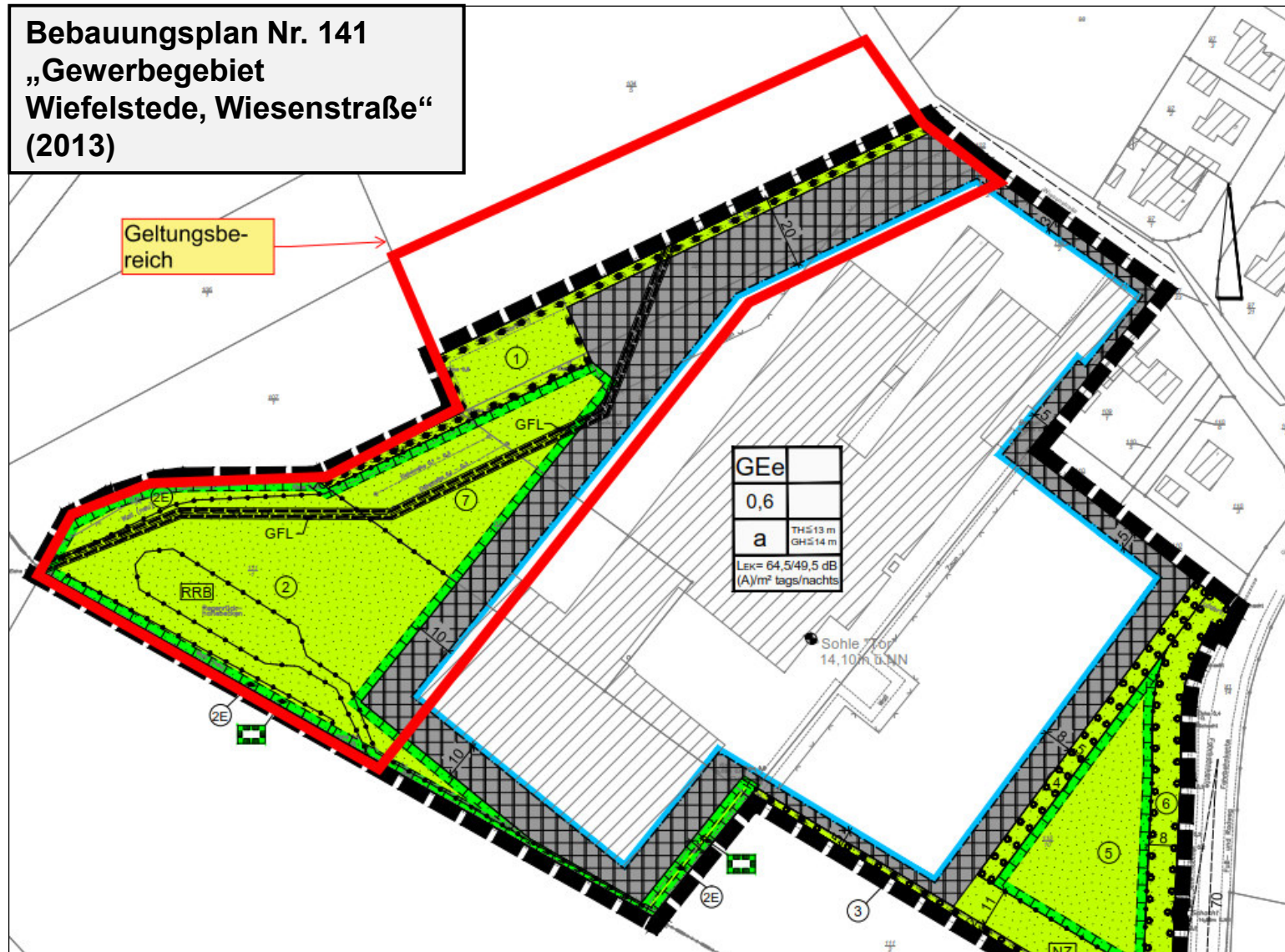


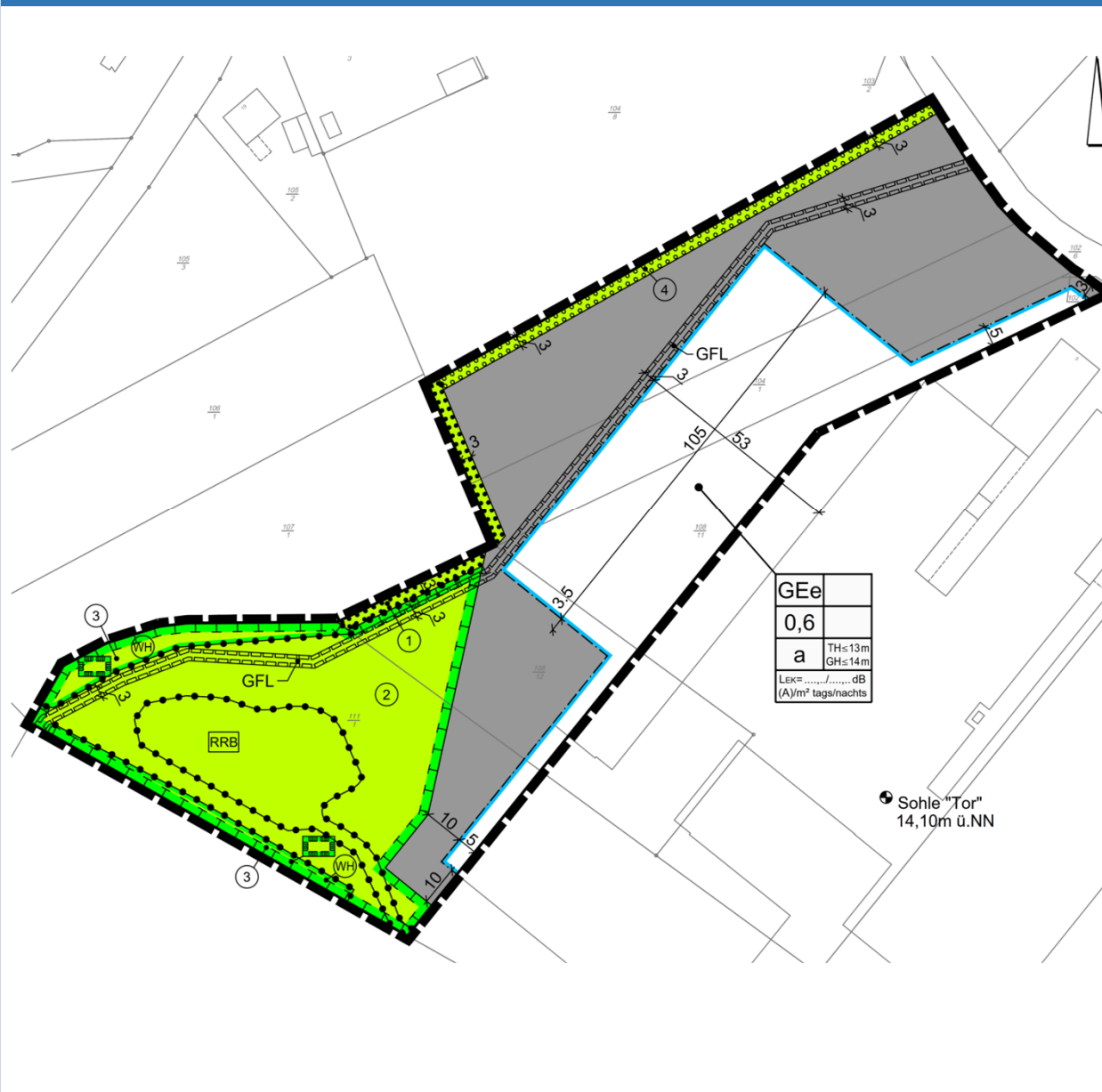


Bebauungsplan Nr. 141
„Gewerbegebiet
Wiefelstede, Wiesenstraße“
(2013)



**Bebauungsplan Nr. 141
„Gewerbegebiet
Wiefelstede, Wiesenstraße“
(2013)**





PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. **Art der baulichen Nutzung**
 Eingeschränktes Gewerbegebiet
2. **Maß der baulichen Nutzung**
 0,6 Grundflächenzahl
 TH ≤ 13 m
 GH ≤ 14 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (TH = Traufhöhe, GH = Gebäudehöhe)
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 a Abweichende Bauweise
 Baugrenze
 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche
9. **Grünflächen**
 Private Grünflächen
 Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
13. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 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 für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
15. **Sonstige Planzeichen**
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 Emissionskontingente in dB(A)/m² tags/nachts
 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts – Wallhecke (Nachrichtliche Übernahme)
 Bezugspunkt für Geländehöhe
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1. Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind nur Betriebe und Betriebsteile zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nicht zulässig.

2. Gebäudehöhe

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB darf die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschritten werden.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Betriebsgelände (Sohle Tor) und der Oberkante der Dachhaut. Der Untere Bezugspunkt ist auf NN bezogen und in der Planzeichnung gekennzeichnet.

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

3. Bauweise

Im Gewerbegebiet ist gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise (a) zulässig. Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Abweichend dazu wird gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, dass die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.

4. Vorkehrungen zum Lärmschutz

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

Kontingente nach Vorlage des Schallgutachtens

5. Grünordnungsmaßnahmen

Innerhalb der privaten Grünflächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

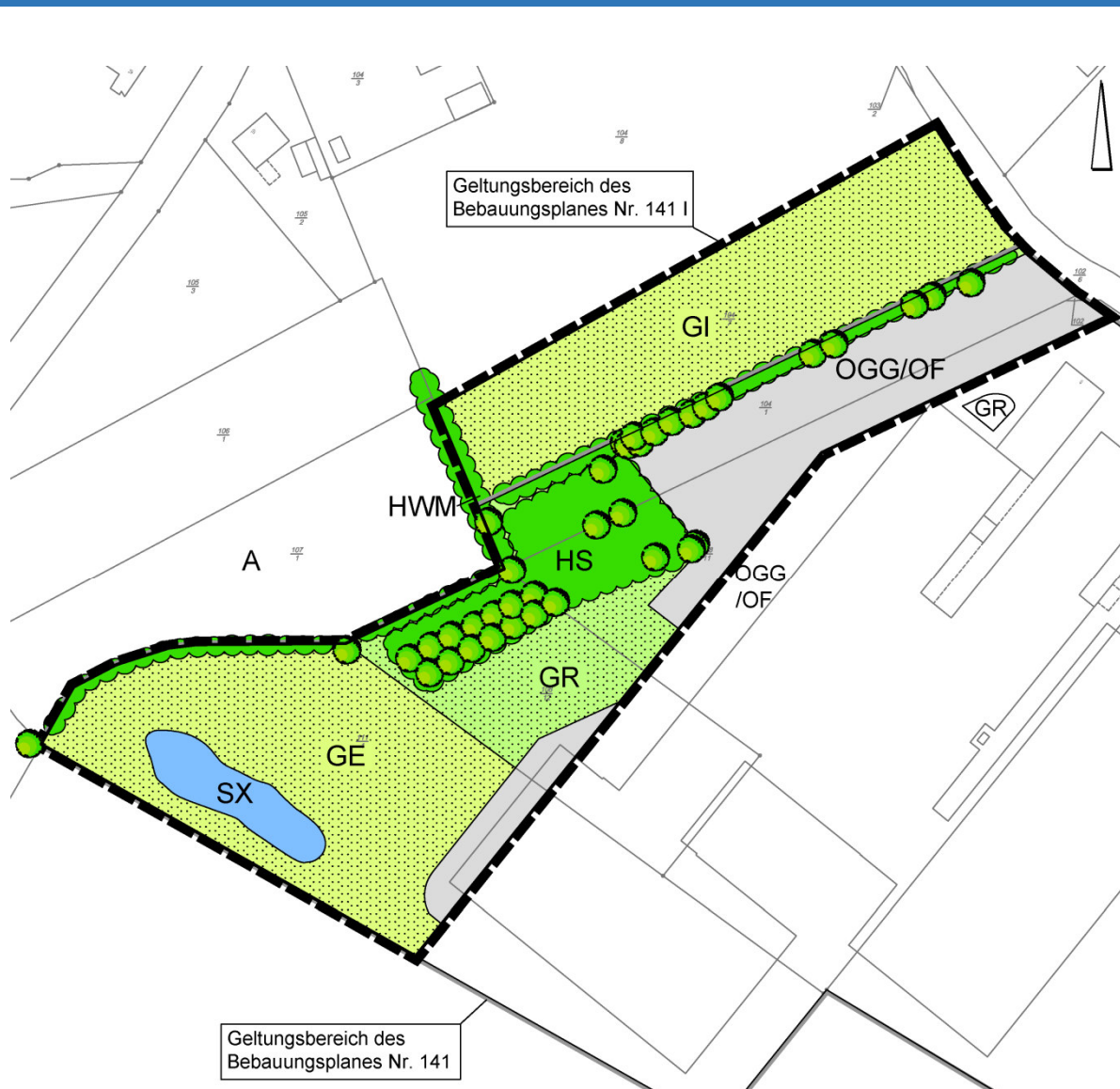
- M 1** Die im Nordwesten bestehenden Gehölzbestände sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Bei Abgang sind Neupflanzungen vorzunehmen. Unter Einbeziehung der bestehenden Bäume sind Einzelpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorzunehmen und zu unterhalten.
- M 2** Auf der privaten Grünlandfläche im Südwesten (Maßnahmenfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist ein naturnahes Regenrückhaltebecken und eine extensive (mesophile) Grünlandnutzung zulässig.
- M 3** Die randlichen Wallhecken sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- M 4** Auf der privaten Grünfläche im Nordosten ist eine standortgerechte Anpflanzung auf einem Wall herzustellen.

Gehölzliste für Gehölzpflanzungen

Baumarten		Sträucher / niedere Bäume	
Spitzahorn	Acer platanoides	Feldahorn	Acer campestre
Sandbirke	Betula pendula	Hasel	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus	Weißdorn	Craetaegus monogyna
Rotbuche	Fagus sylvatica	Heckenkirsche	Lonicera periclymenum
Stieleiche	Quercus robur	Schlehe	Prunus spinosa
		Faulbaum	Rhamnus frangula
		Hundsrose	Rosa canina
		Eberesche	Sorbus aucuparia
		Schneeball	Viburnum opulus

Gehölzliste für Obstbäume

Apfelsorten	Birnen	Pflaumen/Zwetschgen
Boikenapfel	Gellerts Butterbirne	Hauszwetschge
Boskoop	Gräfin Paris	Borsumer
Dülmener Rosenapfel	Gute Graue	Wangenheimer Frühzwetschge
Grahams Jubiläumsapfel	Holländische Zuckerbirne	The Czar
Gelber Münsterländer	Honigbirne	Nancymirabelle
Gestreifte Winterrenette	Nordhäuser Winterforelle	Renecode
Jakob Lebel	Speckbirne	
Roter Borsdorfer		Süßkirschen
Schöner aus Herrenhut		Oktavia
Schöner aus Lutten		Regina
Westfälischer Gulderling		Hedelfinger Riesenkirsche
Wildeshauser Renette		Kassins Frühe



Biotoptypen/Nutzungen

Gebüsch- und Gehölzbestände

-  HWM Strauch-Baum-Wallhecke
-  HB Einzelbaum/Baumbestand

Grünland

-  GI Artenarmes Intensivgrünland
-  GE Artenarmes Extensivgrünland

Binnengewässer

-  SX Naturfernes Stillgewässer

Acker- und Gartenbaubiotope

-  A Acker

Grünanlagen

-  GR Scher- und Trittrasen
-  HS Gehölz des Siedlungsbereichs

Gebäude, Verkehrs- und Industrieanlagen

-  OF Sonstige befestigte Fläche
-  OGG Gewerbegebiet

-  Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 141 I
-  Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 141

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit