

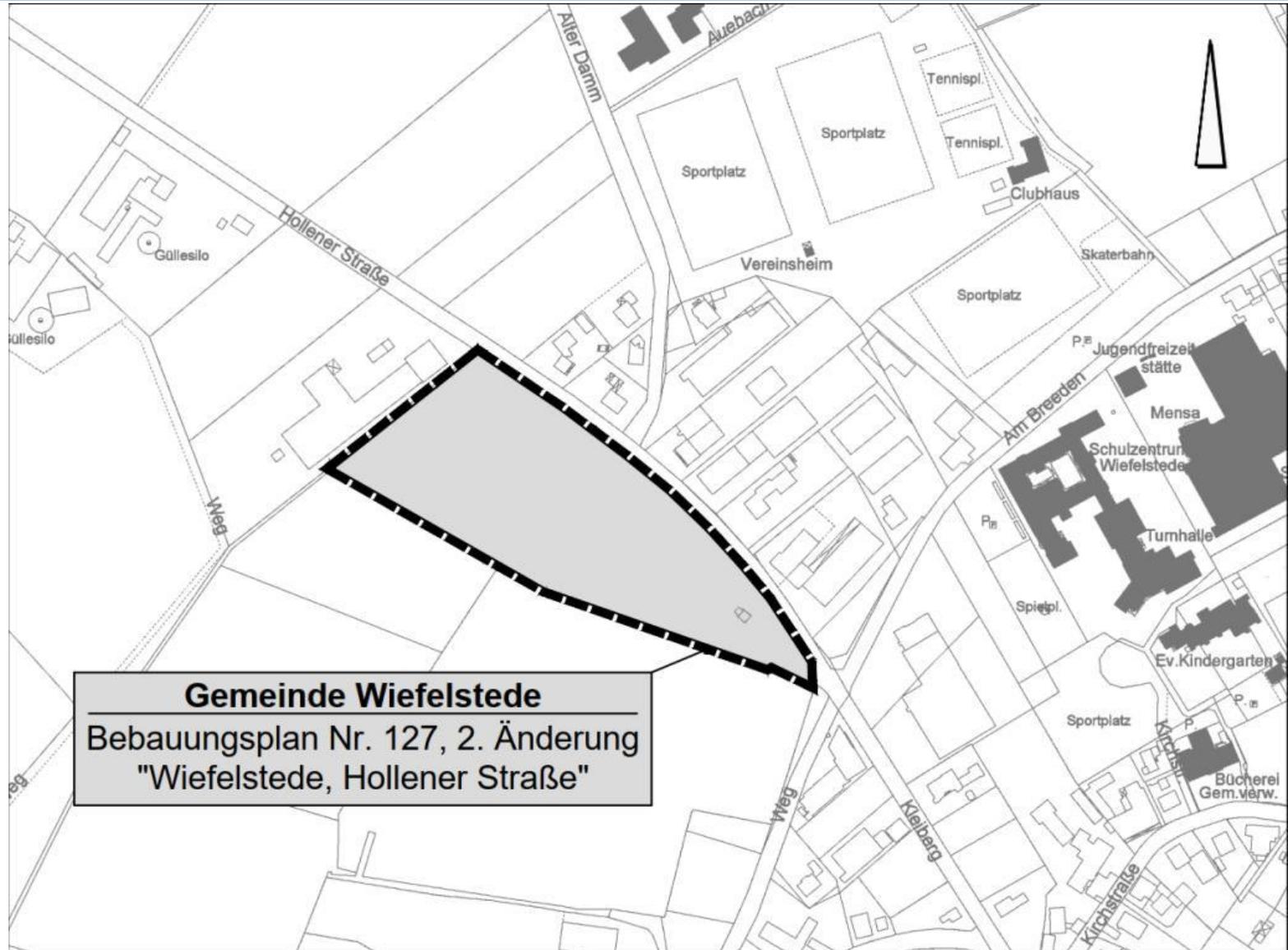
Gemeinde Wiefelstede

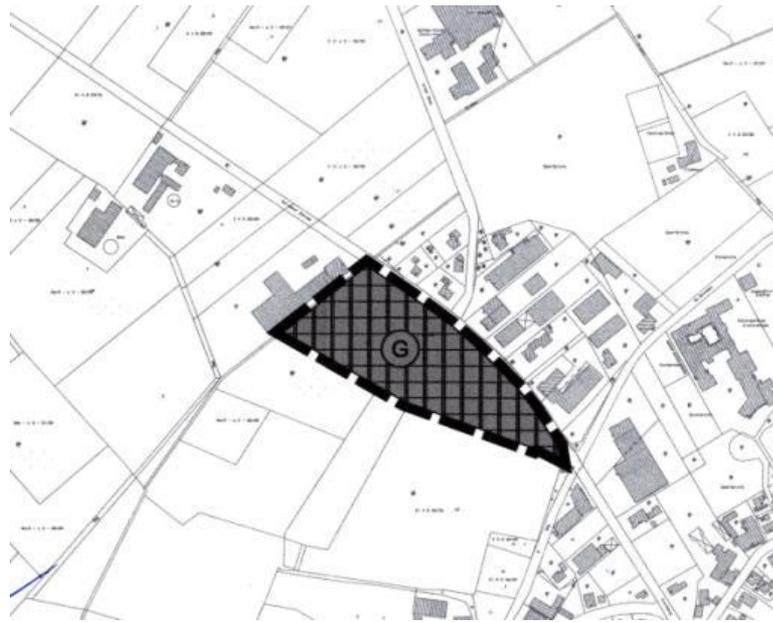
Bebauungsplan Nr. 127, 1. Änderung
„Wiefelstede Hollener Straße“

Aufstellungsbeschluss



Bau- und Umwelt- und Klimaausschuss am 21.02.2022

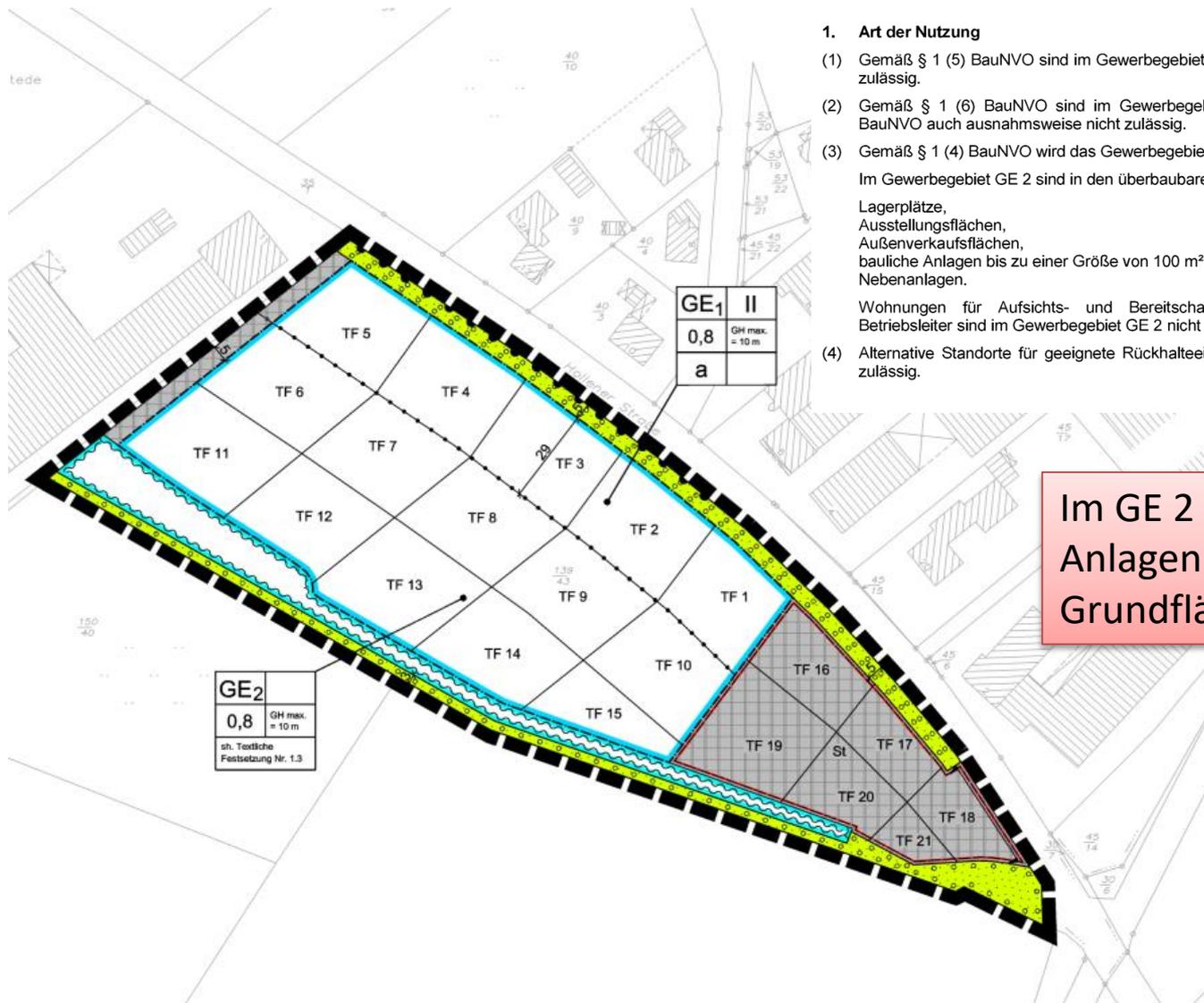




64. FNP-Änderung



FNP-Ausschnitt



GE ₁	II
0,8	GH max. = 10 m
a	

GE ₂	
0,8	GH max. = 10 m
sh. Textliche Festsetzung Nr. 1.3	

1. Art der Nutzung

- (1) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im Gewerbegebiet Tankstellen gemäß § 8 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.
- (2) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Gewerbegebiet Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- (3) Gemäß § 1 (4) BauNVO wird das Gewerbegebiet wie folgt gegliedert.

Im Gewerbegebiet GE 2 sind in den überbaubaren Flächen nur folgende Nutzungen zulässig:

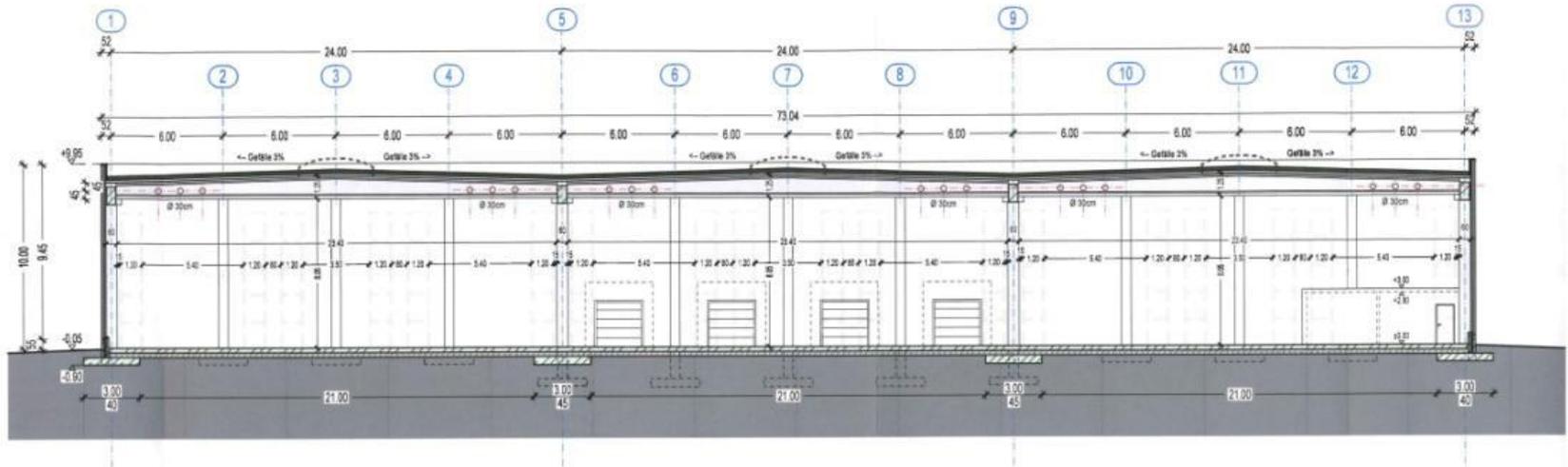
Lagerplätze,
Ausstellungsflächen,
Außenverkaufsflächen,
bauliche Anlagen bis zu einer Größe von 100 m² Grundfläche,
Nebenanlagen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im Gewerbegebiet GE 2 nicht zulässig.

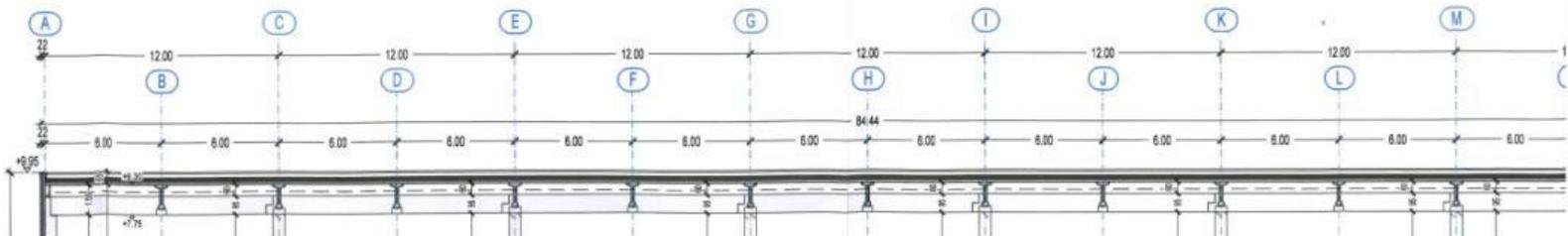
- (4) Alternative Standorte für geeignete Rückhalteinrichtungen innerhalb der Gewerbeflächen sind zulässig.

Im GE 2 nur baulichen Anlagen bis 100m² Grundfläche zulässig



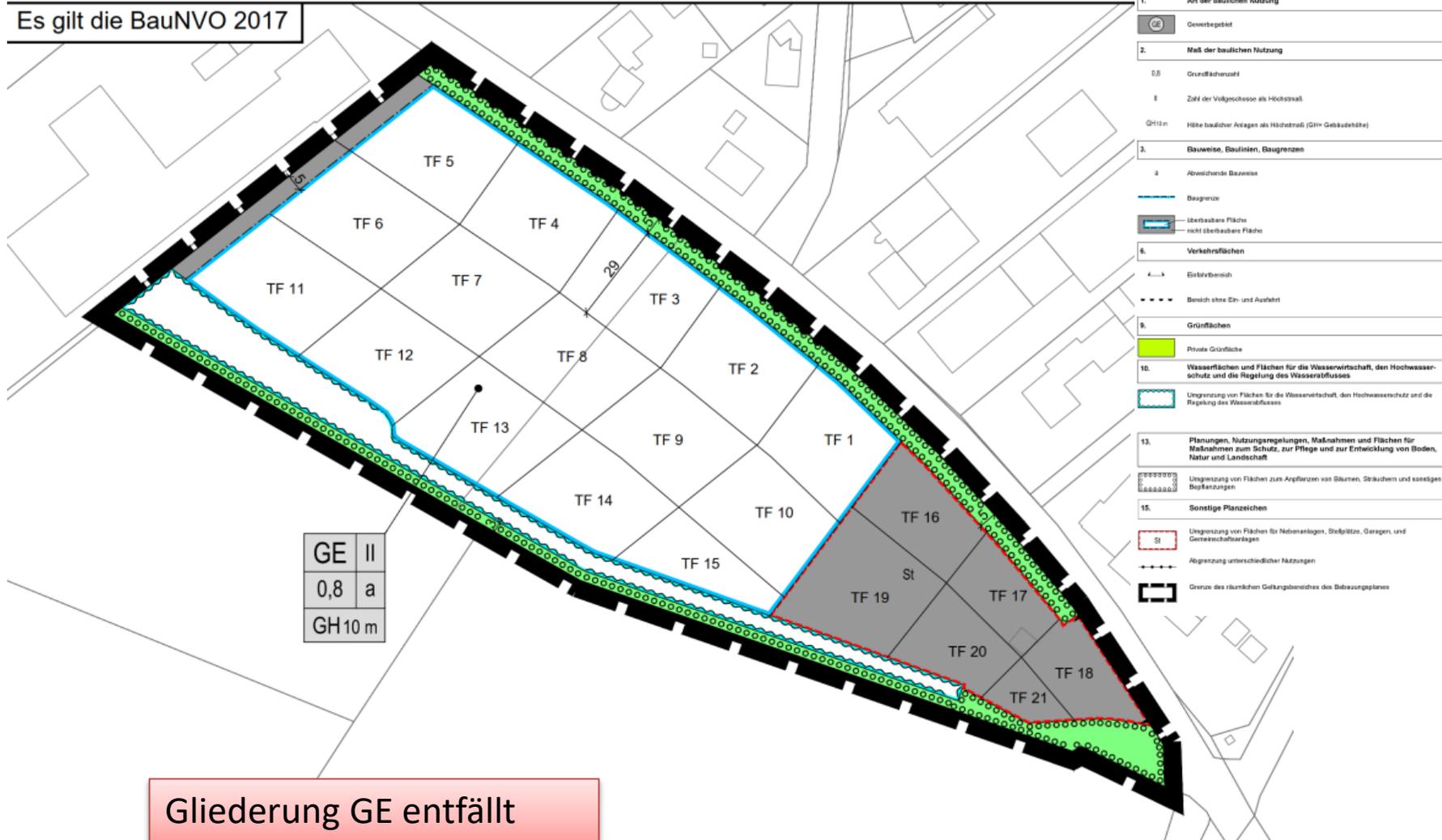


Schnitt A-A





Es gilt die BauNVO 2017



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
 - GE Gewerbegebiet
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 0,8 Grundkennzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GH 10 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - a Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - Überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
4. Verkehrsflächen
 - Einbahnbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
5. Grünflächen
 - Private Grünfläche
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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
14. Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gärten, und Gemeinschaftsanlagen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gliederung GE entfällt

1. Art der Nutzung

- (1) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im Gewerbegebiet Tankstellen gemäß § 8 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.
- (2) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Gewerbegebiet Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- (3) Gemäß § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig.
- (4) Alternative Standorte für geeignete Rückhalteeinrichtungen innerhalb der Gewerbeflächen sind zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Gebäudehöhe auf 10 m begrenzt. Untere Begrenzung ist die Oberkante der Hollener Straße (nächstliegender Punkt zum Gebäude).

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

3. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ist auch eine Gebäudelänge über 50 m zulässig.

4. Stellplätze

- (1) Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Stellplätze nur innerhalb der als Fläche für Stellplätze gekennzeichneten Fläche zulässig.
- (2) Ausnahmsweise sind Stellplätze für Besucher auch außerhalb dieser Fläche zulässig.

5. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

- (1) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Hollener Straße sind standortgerechte und heimische Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Der Pflanzstreifen darf für eine Zufahrt in einer Breite von maximal 6 m unterbrochen werden.

- (2) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am südwestlichen Plangebietsrand sind standortgerechte und heimische Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Baumanteil beträgt mindestens 15 %. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Gehölzliste für (1) und (2)

Als Bäume sind Stieleiche, Hainbuche, Eberesche, Birke oder Bergahorn zu pflanzen. Für die Unterpflanzung sind Schwarzer Holunder, Haselnuss, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Schneeball und Weidenarten zu verwenden. Als Pflanzqualität für die Bäume sind Hochstämme 3 mal verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm zu setzen.

Änderung zur Art der baulichen Nutzung

GE Gliederung und Grundflächenbegrenzung entfällt

Festsetzung

zur Gebäudehöhe

Bauweise

Stellplätze

Anpflanzungen

Keine Änderung

6. Regelung des Wasserabflusses

- (1) Innerhalb der Fläche zur Regelung des Wasserabflusses ist ein Rückhaltegraben mit Unterhaltungstreifen herzustellen.
- (2) Alternative Standorte für geeignete Rückhalteeinrichtungen innerhalb der Gewerbeflächen sind zulässig.

7. Vorkehrungen zum Immissionsschutz

Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 (4) BauNVO in Teilflächen gegliedert. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB werden die Festsetzungen zeitlich bis zum Eintritt bestimmter Umstände gestaffelt:

- (1) Ohne Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen an der Hollener Straße dürfen Betriebe und Anlagen in den gekennzeichneten Teilflächen TF 1 bis TF 21 folgende flächenbezogenen Schalleistungspegel tags/nachts nicht überschreiten (Gemäß § 1 (5) BauNVO)

TF 1 - 5	L _{WA} von 55/40 dB(A)
TF 6 - 15	L _{WA} von 60/45 dB(A)
TF 16 - 18	L _{WA} von 61,5/46,5 dB(A)
TF 19 - 21	L _{WA} von 65/50 dB(A)

- (2) Mit Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen in mindestens 5,0 m Höhe an der Hollener Straße dürfen Betriebe und Anlagen in den gekennzeichneten Teilflächen TF 1 bis TF 21 folgende flächenbezogenen Schalleistungspegel tags/nachts nicht überschreiten (Gemäß § 1 (5) BauNVO)

TF 1 - 5	L _{WA} von 65/50 dB(A)
TF 6 - 15	L _{WA} von 68,5/53,5 dB(A)
TF 16 - 18	L _{WA} von 59/44 dB(A)
TF 19 - 21	L _{WA} von 62,5/47,5 dB(A)

- (3) Flächenbezogene Schalleistungspegel

Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen sind die flächenbezogenen Schalleistungspegel nur bei Sanierung, wesentlicher Änderung oder Neuerrichtung heranzuziehen.

Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden, können in der Höhe des Schirmwertes bezüglich der relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden.

Umverteilungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel zwischen den Teilflächen können gemäß Berechnungsschema im Erläuterungsbericht des Instrumentariums „Flächenbezogene Schalleistungspegel und Bauleitplanung“ vorgenommen werden.

Festsetzungen

Zur Entwässerung und zum Schallschutz

Keine Änderung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

