

Gemeinde Wiefelstede

Aufhebung des VHB 6

Neuaufstellung des
Bebauungsplanes 155

Gewerbegebiet Westerholtsfelde Blohweg





Gemeinde Wiefelstede

Aufhebung des VHB 6
Westerholtsfelde,
Firma Hoppmann





PLANZEICHENERKLÄRUNG	
1. Art der baulichen Nutzung	
	Betrieb eines Bauunternehmens
2. Maß der baulichen Nutzung	
	Geschäftsflorenz
0,6	Grundflächenzahl
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
	Abweichende Bauweise
	Baugrenze
	überbaute Fläche
	nicht überbaute Fläche
4. Verkehrsflächen	
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Stadteingrenzungslinie

5. Grünflächen	
	Private Grünfläche
13. Pflanzungen, 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
15. Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
	Sichtbereich (200-10)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Nachrichtliche Übernahme	
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzsystemen im Sinne des Naturschutzrechts (hier: Heide)



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan dient zum Zwecke eines Betriebes für ein Bauunternehmen. Folgende Anlagen sind zulässig:
- Baustoffhalle
- Gebäude für Verwaltung
- Garagen für LKW
- Bauhof
- Stellplätze
- Maß der baulichen Nutzung**
Die Flächen im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Betriebsgrundstück) dürfen bis zu 90% versiegelt werden.
- Höhe baulicher Anlagen**
(1) Die Höhe baulicher Anlagen wird wie folgt begrenzt:
- Baustoffhalle maximal 12,0 m,
- Verwaltungsgebäude maximal 12,0 m
- LKW-Garagen maximal 5,0 m.
(2) Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße, in Erschließungsstraßenmitte gemessen. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches, in Fassadenmitte gemessen.
(3) Die Höhe darf ausnahmsweise für technisch bedingte Anlagen wie z.B. Schornsteine Lüftungsanlagen etc. überschritten werden.
- Bauweise**
Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass Gebäudelängen bis maximal 90 m zulässig sind. Im Übrigen gilt die offene Bauweise.
- Baugrenze**
Die Baugrenze darf innerhalb der Bauverbotszone für Dachüberstände am Gebäude bis zu 1,50 m überschritten werden.
- Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen**
(1) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der Tannenkampstraße (K 137) sind innerhalb der Bauverbotszone Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Wallheckenschutz**
Innerhalb der als Fläche Boden, Natur und Landschaft Wildkrautraum in 5 m Breite bis zweimal im Jahr gemäß
- Pflanzflächen**
Innerhalb der gemäß § 12 BauNVO niedrigerwüchsige Sträucher Geeignete Arten können d ist zweireihig, versetzt vorzunehmen. Der Anteil a bei den Laubbäumen Hoch verwenden. Abgänge sind Im Bereich der Stellplätze Pflanzbeete von mindest Geeignete Arten sind z.B. S
- Festsetzungen zum Sicht**
An der südöstlichen Grenz
- Festsetzungen zum Lärm**
Die zur Tannenkampstraße des Verwaltungsgebäudes sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des Lärmpegelbereichs IV entsprechend der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

Vorhabenbezogener B-Plan für Firma Hoppmann wurde nicht umgesetzt, Aufhebung erforderlich

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Satzung zur

Aufhebung des Vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes Nr. 6

„Westerholtsfelde, Firma Hoppmann“

Entwurf

November 2021

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 des Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede die Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6, „Westerholtsfelde, Firma Hoppmann“ beschlossen.

Wiefelstede, den

Bürgermeister

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung umfasst den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6, der in nachfolgender Karte dargestellt ist.

§ 2 Festsetzungen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 werden aufgehoben.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung über die Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.



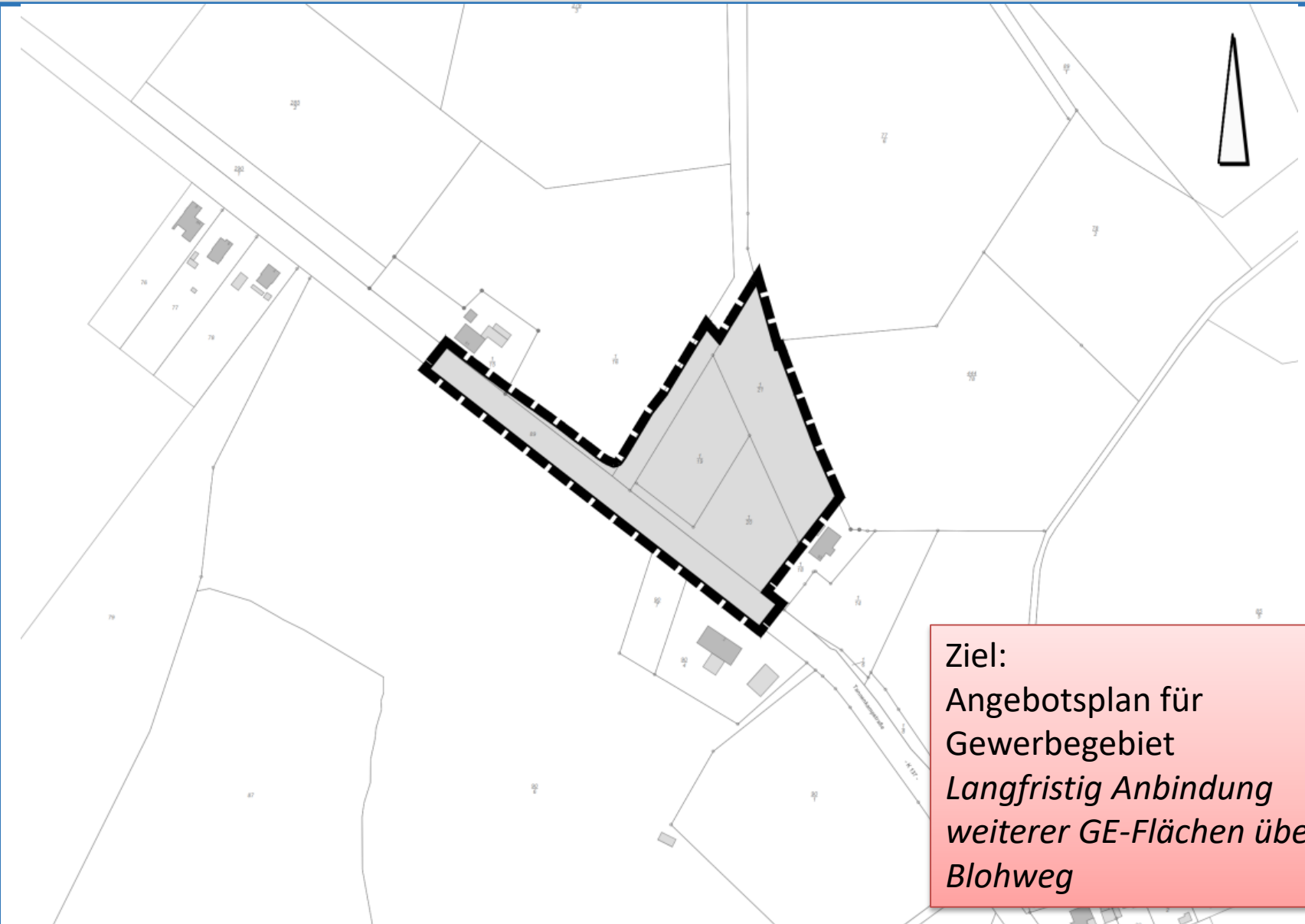
Gemeinde Wiefelstede

Neuaufstellung des
Bebauungsplanes 155

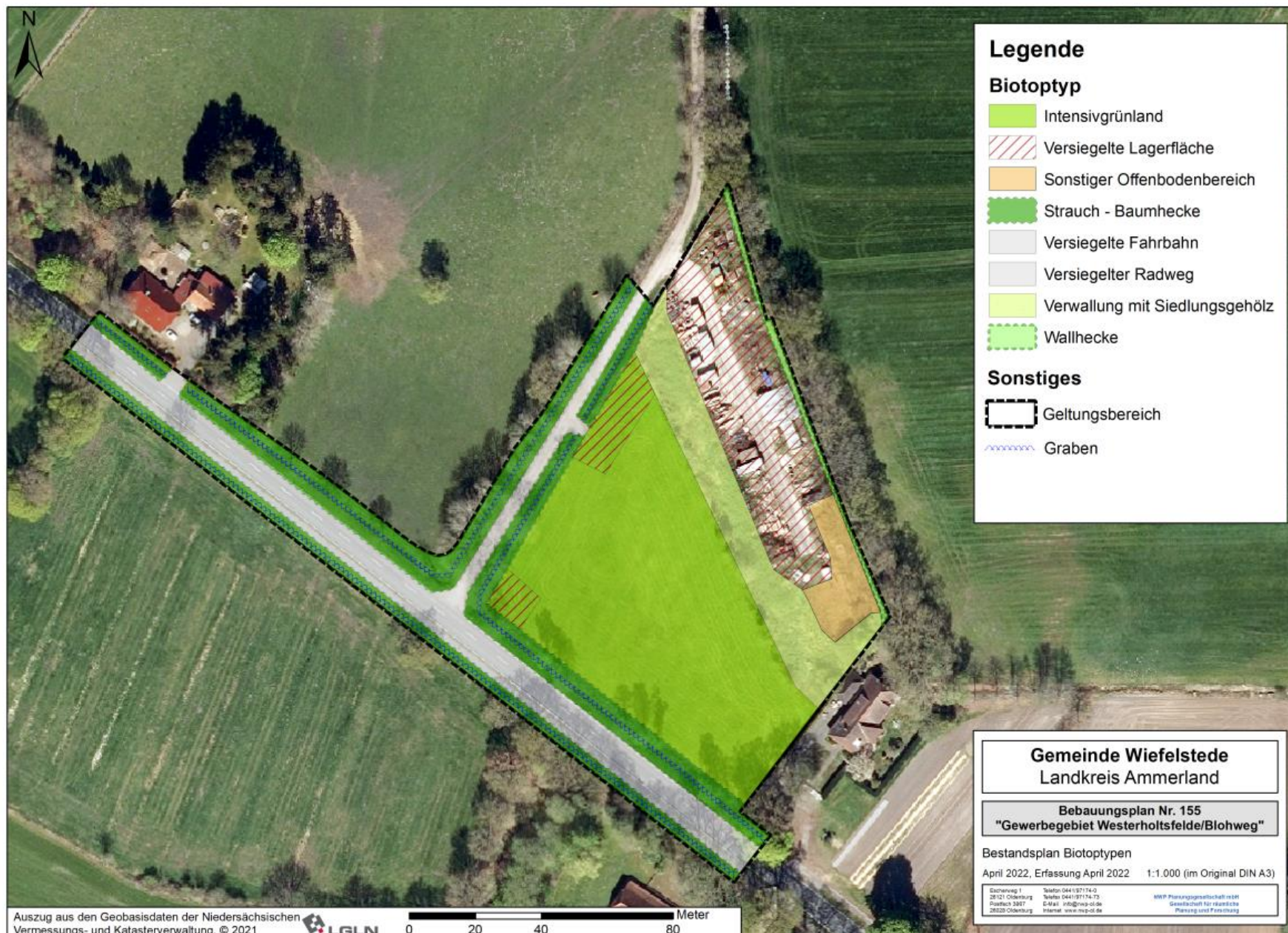
Gewerbegebiet Westerholtsfelde Blohweg



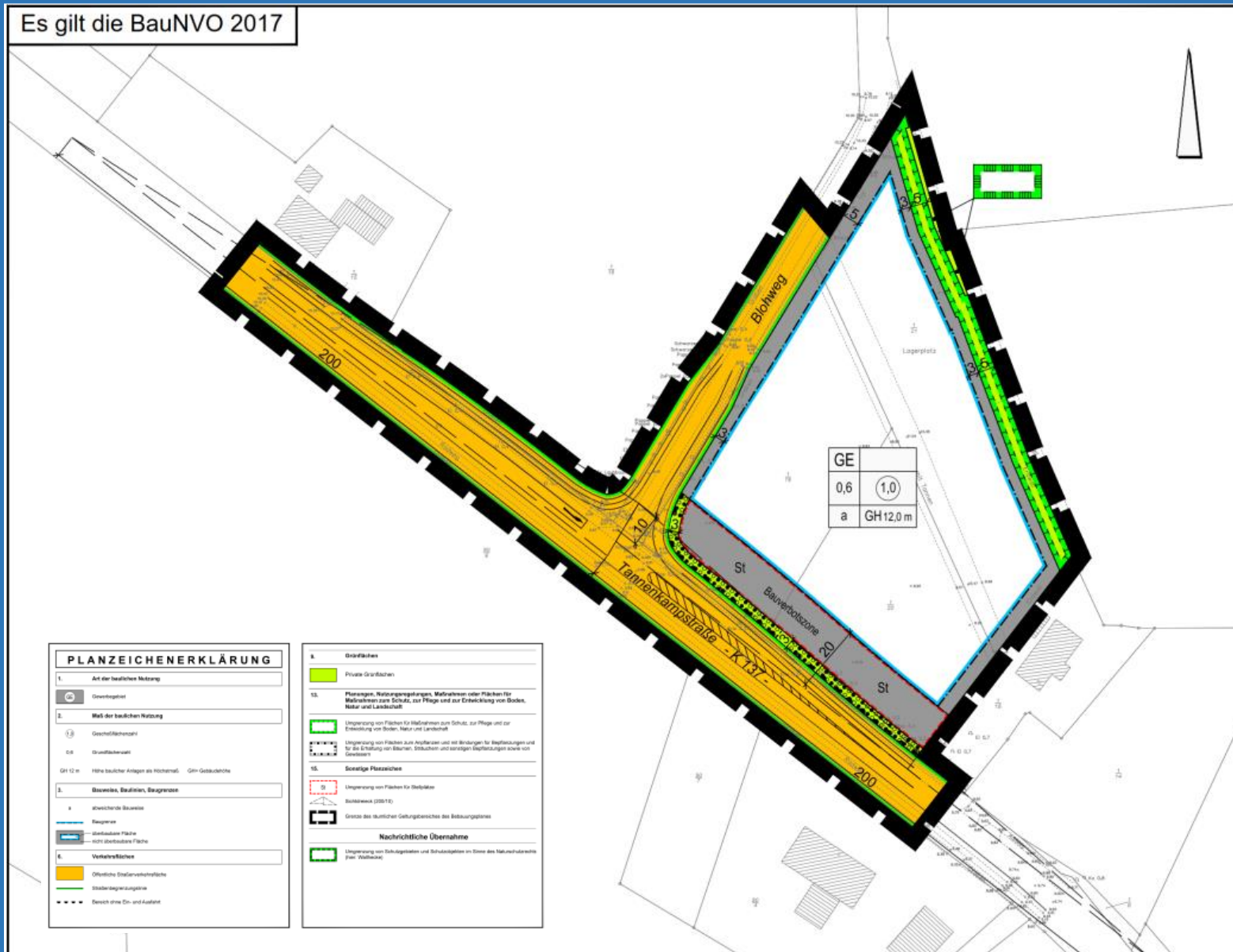
Bau-Umwelt- und Klimaausschuss am 02.05.2022



Ziel:
Angebotsplan für
Gewerbegebiet
*Langfristig Anbindung
weiterer GE-Flächen über
Blohweg*



Es gilt die BauNVO 2017





1. Gewerbegebiet

- (1) Im Gewerbegebiet GE sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art als allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe, die in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen (nutzungsbezogener Einzelhandel), zugelassen werden. Die Ausnahme ist nur zulässig, wenn keine großflächige Agglomeration entsteht.

- (2) Im Gewerbegebiet GE können gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden.

2. Höhe baulicher Anlagen

- (1) Die Höhe baulicher Anlagen wird auf 12,0 m begrenzt:
- (2) Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße, in Erschließungsstraßenmitte gemessen. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches, in Fassadenmitte gemessen.
- (3) Die Höhe darf ausnahmsweise für technisch bedingte Anlagen wie z.B. Schornsteine Lüftungsanlagen etc. überschritten werden.

3. Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, die Gebäudelänge darf jedoch 50 m überschreiten.

4. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der Tannenkampstraße (K 137) sind innerhalb der Bauverbotszone Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht zulässig.

5. Wallheckenschutz

Innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist ein Wildkrautsaum in 5 m Breite parallel zur Wallhecke anzulegen. Der Wildkrautsaum darf nur ein- bis zweimal im Jahr gemäht und sonst in keiner Weise genutzt werden.

6. Pflanzflächen

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB festgesetzten Fläche sind standortgerechte niedrigwüchsige Sträucher und hochkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten können der Pflanzliste in der Begründung entnommen werden. Die Pflanzung ist zweireihig, versetzt auf Lücke, mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m vorzunehmen. Der Anteil an Laubbäumen darf 15 % nicht unterschreiten. Als Pflanzqualität sind bei den Laubbäumen Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Im Bereich der Stellplätze sind mindestens fünf standortgerechte hochstämmige Laubbäume in Pflanzbeete von mindestens 2,00 m x 2,00 m Größe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten sind z.B. Sandbirke (*Betula pendula*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

Die vorhandenen Gräben am westlichen und südlichen Gebietsrand sind in ihrem Bestand zu erhalten.

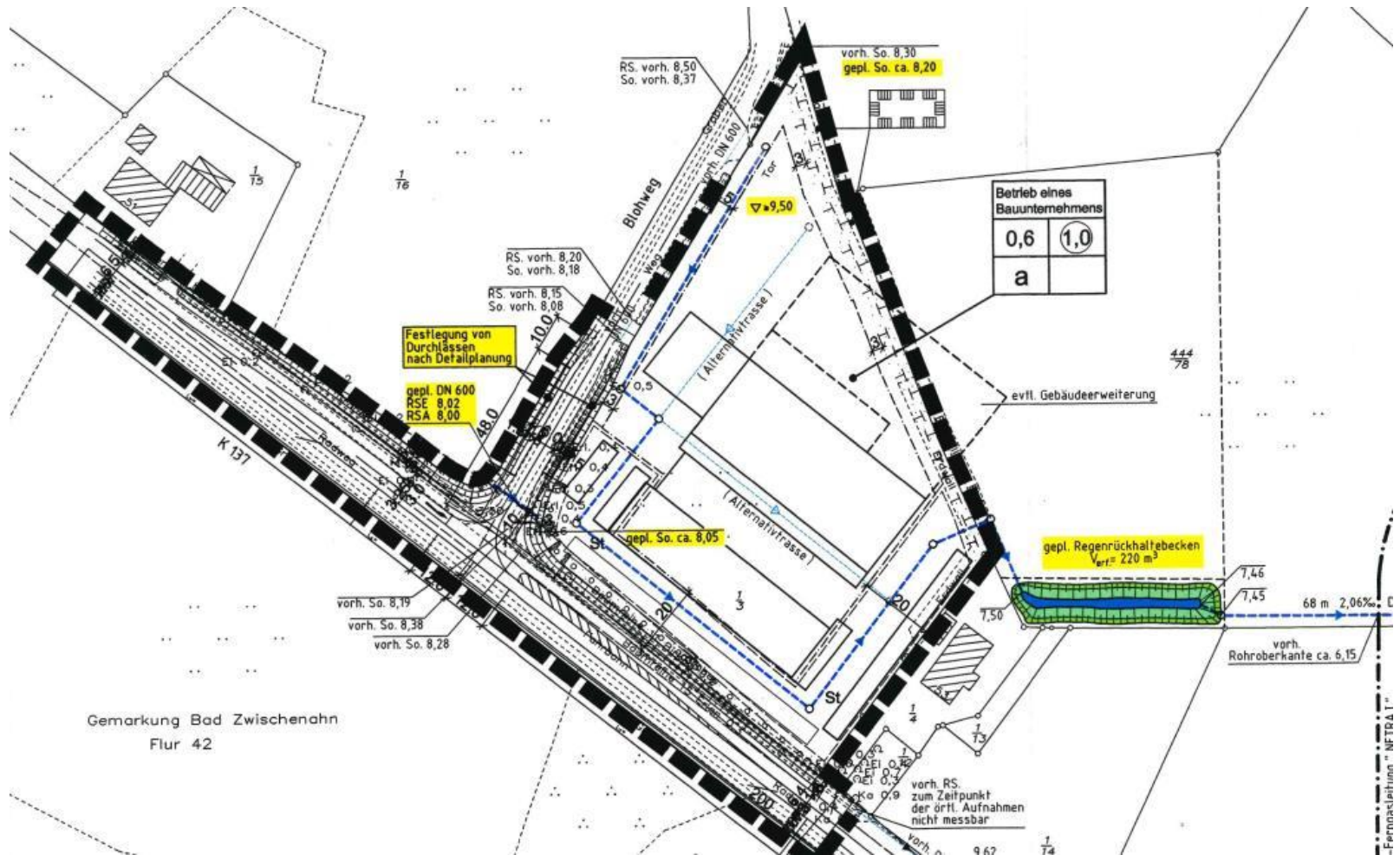
7. Festsetzungen zum Sichtschutz

An der südöstlichen Grenze ist ein Sichtschutzzaun zu errichten.

8. Festsetzungen zum Lärmschutz

Die zur Tannenkampstraße (K 137) ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) des Verwaltungsgebäudes sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des Lärmpegelbereichs IV entsprechend der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Straßenbauamt Ol vom 02.05.2002

Forderung Linksabbiegestreifen in K 137

Ausbauplan für Vereinbarung erforderlich

Bauverbotszone kennzeichnen, dort überdachte Stellplätze + Garagen ausschließen
Sichtfelder eintragen

Landkreis Ammerland vom 15.11.2002

Linksabbiegespur muss mit Erschließung der Gewerbefläche hergestellt werden

Straßenbauamt Ol vom 25.10.2002

Linksabbiegespur muss mit Erschließung der Gewerbefläche hergestellt werden

Ausbauplan für Vereinbarung erforderlich