

# PLANZEICHNUNG

PRÄAMBEL UND AUFSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
(ohne offizielle Bauvorschriften)

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) i.V.m. § 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1996 (Nds. GV Bl. S. 229). In der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat die Befreiung vom Baubewilligungsverfahren und Teilauflösung des Bebauungsplans Nr. 8 "Gewerbegebiet - Wietzen" bestehend aus der Planzeichnung und den nebstgelegten Entwicklungs- und Festsetzungen als Satzung beschlossen.

**Wietzen**  
GEMEINDE  
Ratsvorsitzender: Siegfried  
Gemeindedirektor: [Signature]  
DIERK NIEBURG WESER

Planverfasser  
Der Bebauungsplan Nr. 11 wurde ausgearbeitet vom Bauamt / Bauleitplanung des Landkreises Nienburg / Weser

Nienburg / W. den 01.02.2006

i.A. **Hermann**  
(HERMANN) (HOCKEMEYER)

Planunterlage  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1.000  
Gemeinde Wietzen, Gemarkung Wietzen, Flur 5  
Geschäftsabschluss L4 97/2006

Vervielfältigung der Angaben des amtlichen Vermessungswesens für nichteigene, wirtschaftliche Zwecke nicht gestattet (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 20.07.2002 - Nds. GV Bl. 2003, S. 5). Die Planzeichnung ist ein Urkundlich- und Inhaltlich Liegenschaftskataster und stellt die tatsächlichen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.02.2006). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwendfrei. Die Übertragsabreite der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwendfrei möglich.

Das Verfahrensgebiet liegt in einem Bereich, für den ein Flurbereinigungsverfahren durchgeführt wird. Nach § 34 des Flurbereinigungsgegesetzes dürfen Bauwerke mit Zustimmung des Amtes für Agrarstruktur errichtet, wesentlich verändert oder beseitigt werden.

Behörde für Geoinformation, Landenwicklung und Liegenschaften Sulingen  
Katasteramt Nienburg (Weser)

Nienburg, den 26.06.2006

**Z. [Signature]**  
(Unterschrift)

Hinweis:  
Die mit einem Pfeil gekennzeichneten Gebäude / baulichen Anlagen sind nicht Bestandteil des Liegenschaftskatasters.

VERFAHRENSSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

Aufstellungsbeschluss  
Der Rat / Gemeinderat beschloss die Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.09.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.07.1994 offiziell bekannt gemacht.

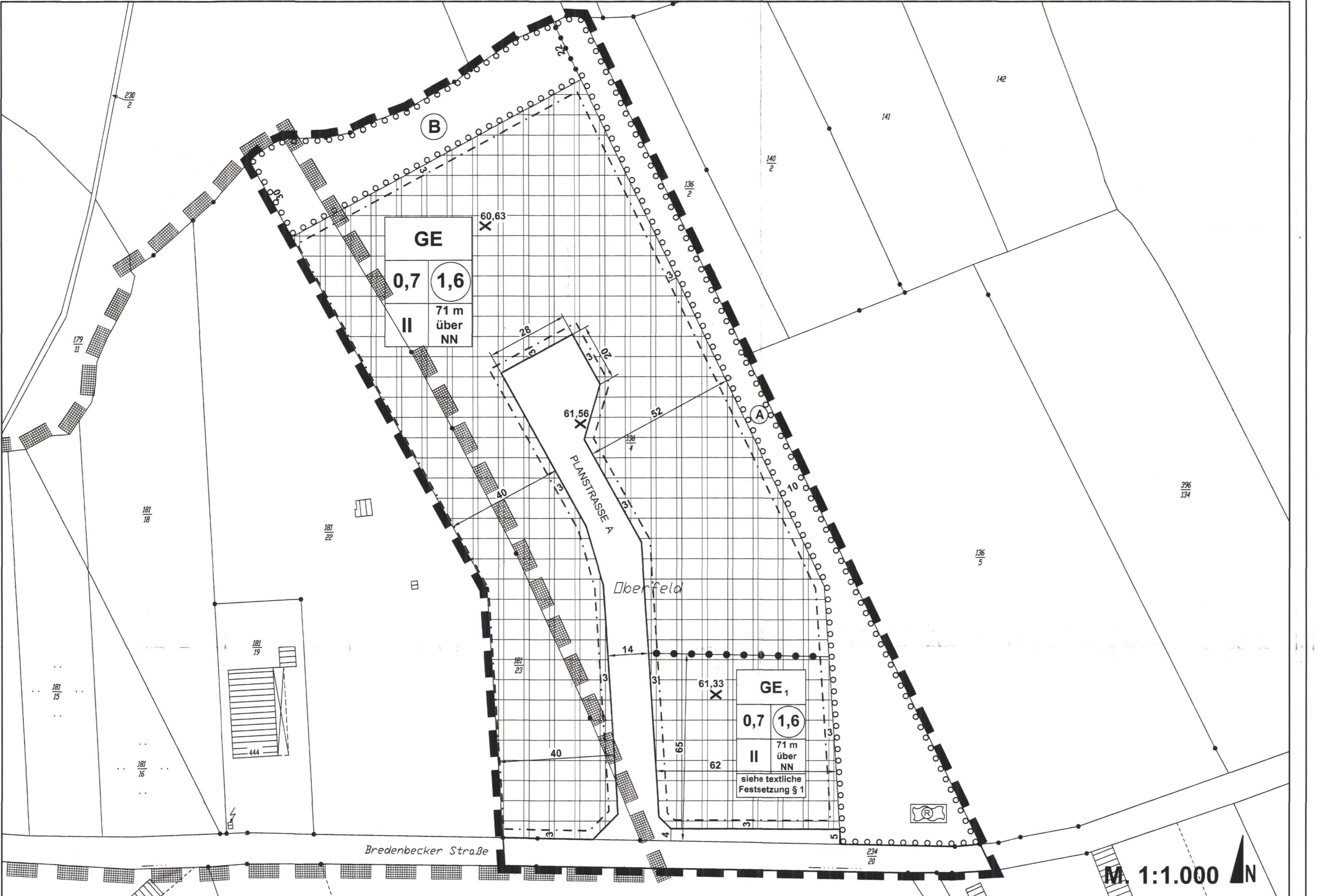
**Wietzen**  
den 03. Juli 2006  
**H. [Signature]**  
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung  
Der Rat / Gemeinderat beschloss die Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.02.2006 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 11 und der Begründung zugesagt und seine öffentliche Auslegung am 10.03.2006 offiziell bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 11 und die Begründung haben vom 20.03.2006 bis 24.04.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

**Wietzen**  
den 03. Juli 2006  
**H. [Signature]**  
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss  
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. 11 nach Rüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.07.2006 als Satzung gemacht.  
Wietzen, den 03. Juli 2006  
**H. [Signature]**  
Gemeindedirektor

Inkrafttreten  
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 13.07.2006 offiziell bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 11 ist damit am 13.07.2006 rechtsverbindlich geworden.  
**Wietzen**  
den 13. Juli 2006  
**H. [Signature]**  
Gemeindedirektor



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GE Gewerbegebiet; GE<sub>1</sub> Gewerbegebiet mit Einschränkung

Grundflächenzahl GRZ: 0,7 (§ 19 BauNVO); Geschossflächenzahl GFZ: 1,6 (§ 20 BauNVO)

Vollgeschosse als Höchstmaß: II (§ 20 BauNVO)  
Maximale Gebäudehöhe über NN

siehe entsprechende textliche Festsetzung

Baugrenze

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) - siehe textliche Festsetzung § 3

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbegebiet Oberfeld" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des verbindlichen Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet - Wietzen" - siehe textliche Festsetzung § 5

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Höhenpunkte (Nachrichtlich)

## HINWEIS:

Nr. 1 Externe Kompensation

Zeitpunkt der externen Kompensation: Sobald mehr als 4.641 m<sup>2</sup> gewerbliche Grundstücksfläche genutzt werden (Bautufe III).  
Vorgesehen ist die Umsetzung von Maßnahmen im Zuge der Gewässerentwicklungsplanung Bückener Mühlenbach (z.B. Wiederherstellung der Durchgängigkeit, Beseitigung Mühlenstau, Herstellung Gewässerrandstreifen, Entwicklung Feuchtwald). Die Ausgleichsflächen und die Ausgleichsmaßnahmen müssen naturschutzfachlichen Zielen dienen und mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechend abgestimmt sein. Hierfür ist der in der Bewertung die externe Ausgleichsmaßnahme ermittelte Kostenbeitrag zur Verfügung zu stellen. (siehe Punkt 6 der Begründung)

Der erforderliche Ausgleich soll vorrangig im Rahmen der Bereitstellung von Ausgleichsmaßnahmen im Flurbereinigungsverfahren in der Gemarkung Wietzen durchgeführt werden. Erfolgt die gewerbliche Nutzung des Plangebietes (Bautufe III) erst nach Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens ist der ermittelte Kostenbeitrag dem Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Meerbach und Führe zur Verfügung zu stellen.

Die Zahlung des Kostenbeitrags erfolgt bei Baubeginn der gewerblichen Bauflächen (Bautufe III) im Plangebiet. Die Modalitäten zur Ausgleichszahlung an die Teilnehmergemeinschaft der Flurbereinigung Wietzen bzw. den Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Meerbach und Führe sind über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Wietzen und der Teilnehmergemeinschaft/dem Unterhaltungsverband vertraglich gesichert.

Landkreis Nienburg / Weser

GEMEINDE

**WIETZEN**

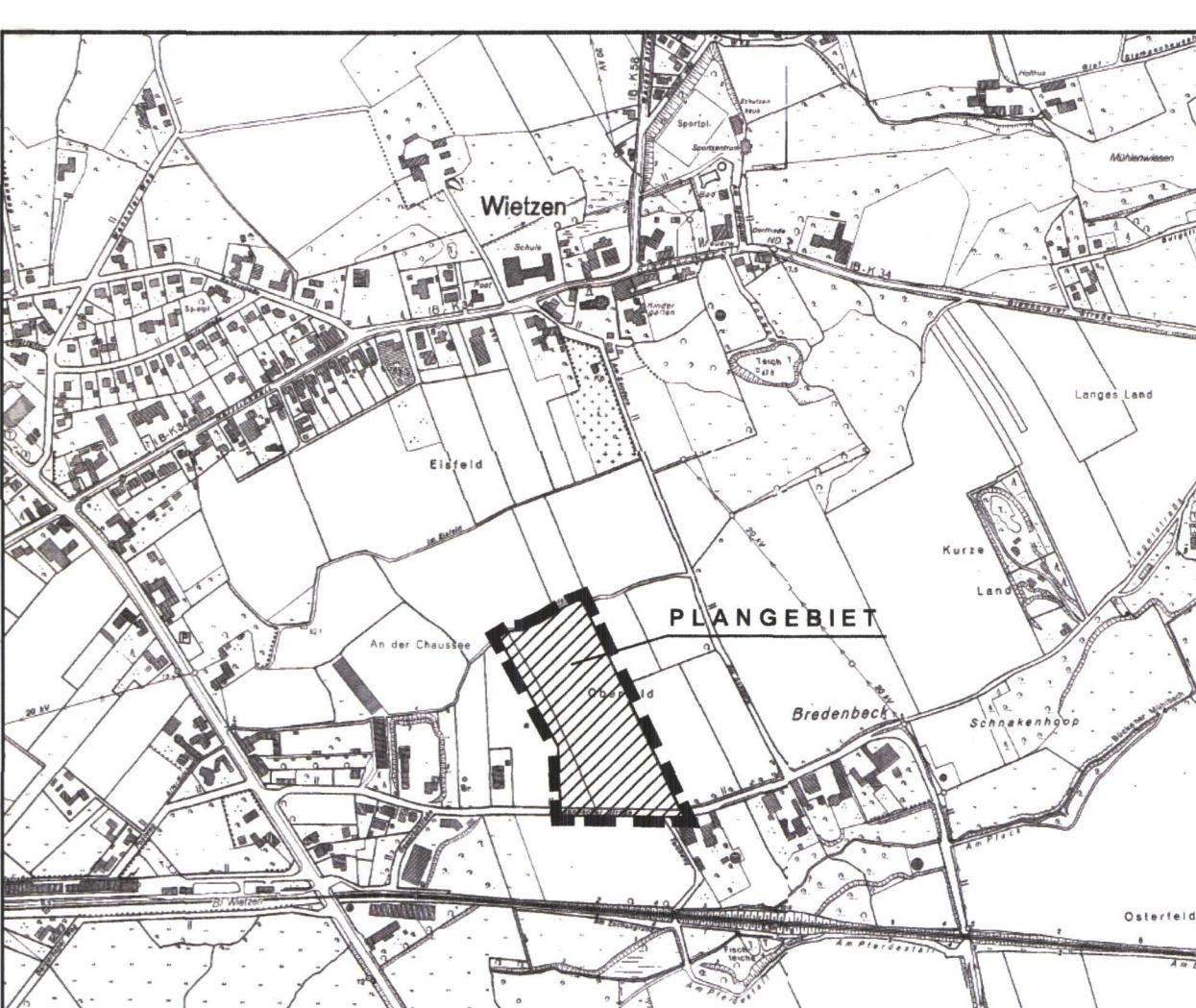
SAMTGEMEINDE MARKLOHE

B E B A U U N G S P L A N N R. 11

"GEWERBEGBEIT OBERFELD"

- u. Teilaufhebung des B. - Planes Nr. 8 "Gewerbegebiet - Wietzen" -

U R S C H R I F T



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

### § 1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im Gewerbegebiet GE, mit Einschränkung sind nur solche Betriebe zulässig die das Wohnen nicht wesentlich stören.

### § 2 Oberflächenwasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

#### Flächen für die verzögerte Einleitung von Niederschlagswasser

Das innerhalb der Flächen des Plangebietes abfließende unbelaubte Niederschlagswasser von den Dachflächen und befestigten Flächen (die aufgrund der Nutzung - Betriebsart nicht als schädlich anzusehen sind) ist über Entwässerungsgräben (entlang der Straßen und im Bereich der öffentlichen Grünfläche) dem Regenrückhaltebecken zuzuführen und gedrosselt in den Bückener Mühlenbach einzuleiten. Das Regenrückhaltebecken ist in seinen Böschungen natürlich zu gestalten und zu begrünen. Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.

### § 3 Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

#### Pflanzmaßnahmen im Bereich A

Es ist eine freiwachsende Hecke (Mindestbreite 6 m) entlang der östlichen Plangebietsgrenze wie folgt herzustellen:

Sträucher (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 50 - 80 cm) als Gruppenpflanzung, je 5 Stück von einer Art; Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1 - 1,5 m; mindestens alle 8 m ist ein Baum I. Ordnung (Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, 100 - 250 cm) zu pflanzen. Pflanzenarten sind der nachfolgenden Liste zu entnehmen.

Im Bereich A sind die erforderlichen Anlagen zur Ableitung des Oberflächenwassers (Regenrückhaltebecken und Entwässerungsgraben) zulässig.

### Pflanzmaßnahme im Bereich B

Es ist ein Feldgehölz entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wie folgt herzustellen: Sträucher (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 50 - 80 cm) als Gruppenpflanzung, je 5 Stück von einer Art; Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1 - 1,5 m; mindestens alle 8 m ist ein Baum I. Ordnung (Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, 100 - 250 cm) zu pflanzen. Pflanzenarten sind der nachfolgenden Liste zu entnehmen.

#### Pflanzenarten:

##### Bäume I. Ordnung

Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Buche (Fagus sylvatica), Esche (Fraxinus excelsior), Stieleiche (Quercus robur), Sommerlinde (Tilia platyphyllos).

##### Sträucher (inklusive Bäume II. Ordnung)

Haselnuss (Corylus avellana), Hartriegel (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Faulbaum (Rhamnus frangula), Salweide (Salix caprea), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium).

#### Zeitpunkt der Anpflanzung:

Im Bereich A spätestens in der dem Baubeginn der Erschließungsstraße (Bautufe I) folgenden Pflanzperiode (01.11 - 15.04)

Im Bereich B spätestens in der dem Baubeginn auf dem gewerblichen Bauflächen (Bautufe II) folgenden Pflanzperiode (01.11 - 15.04)

Die Pflanzung ist haardünger einzuäumen. Die Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

#### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetz (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes v. 21.06.2005 (BGBl. I, S. 1018).

Bauaufsichtsverordnung 1990 (BauVO 1990) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I, S. 32), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und WohnbauG vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 468).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung v. 18.12.1990 (BGBl. I, S. 583), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 22.04.2005 (BGBl. Nr. 9/2005 S. 110).

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 22.08.1996 (Nds. GV Bl. S. 383), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 22.04.2005 (BGBl. Nr. 9/2005 S. 110).

(Für den Bebauungsplan greifen die Überleitungsvorschriften gem. § 244 BauGB)

(Für den Bebauungsplan greifen die Überleitungsvorschriften gem. § 244 BauGB)

(Für den Bebauungsplan greifen die Überleitungsvorschriften gem. § 244 BauGB)

(Für den Bebauungsplan greifen die Überleitungsvorschriften gem. § 244 BauGB)

(Für den Bebauungsplan greifen die Überleitungsvorschriften gem. § 244 BauGB)

(Für den Bebauungsplan greifen die Überleitungsvorschriften gem. § 244 BauGB)

(Für den Bebauungsplan greifen die Überleitungsvorschriften gem. § 244 BauGB)

(Für den Bebauungsplan greifen die Überleitungsvorschriften gem. § 244 BauGB)

(Für den Bebauungsplan greifen die Überleitungsvorschriften gem. § 244 BauGB)

(Für den Bebauungsplan greifen die Überleitungsvorschriften gem. § 244 BauGB)

(Für den Bebauungsplan greifen die Überleitungsvorschriften gem. § 244 BauGB)

(Für den Bebauungsplan greifen die Überleitungsvorschriften gem. § 244 BauGB)

(Für den Bebauungsplan greifen die Überleitungsvorschriften gem. § 244 BauGB)

(Für den Bebauungsplan greifen die Überleitungsvorschriften gem. § 244 BauGB)

(Für den Bebauungsplan greifen die Überleitungsvorschrif