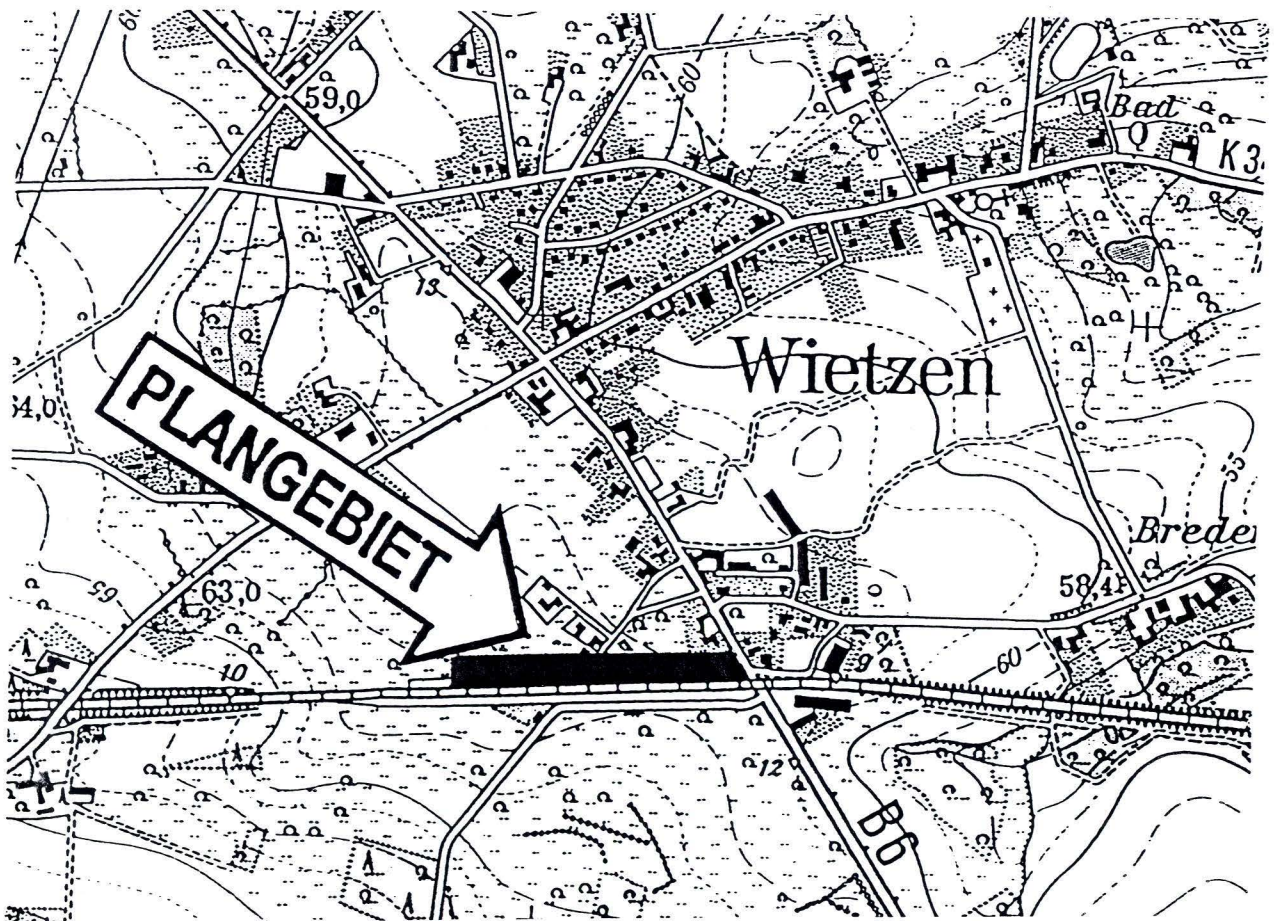


GEMEINDE WIETZEN

BEBAUUNGSPLAN

**NR. 14
"AM BAHNHOF"**



URSCHRIFT

Impressum

Auftraggeber:

Firma
Haarmeyer Bau GmbH
Postweg 197
31613 Wietzen

Stand:

Oktober 2000

Bearbeitung und Verfassung:



tel. 05021/911211
01725/138843
fax 05021/910002

rolf unger
dipl.-ing./architekt
wacholderweg 13
31608 marklohe

Die Durchführung erfolgte
in Zusammenarbeit mit der
Samtgemeinde Marklohe

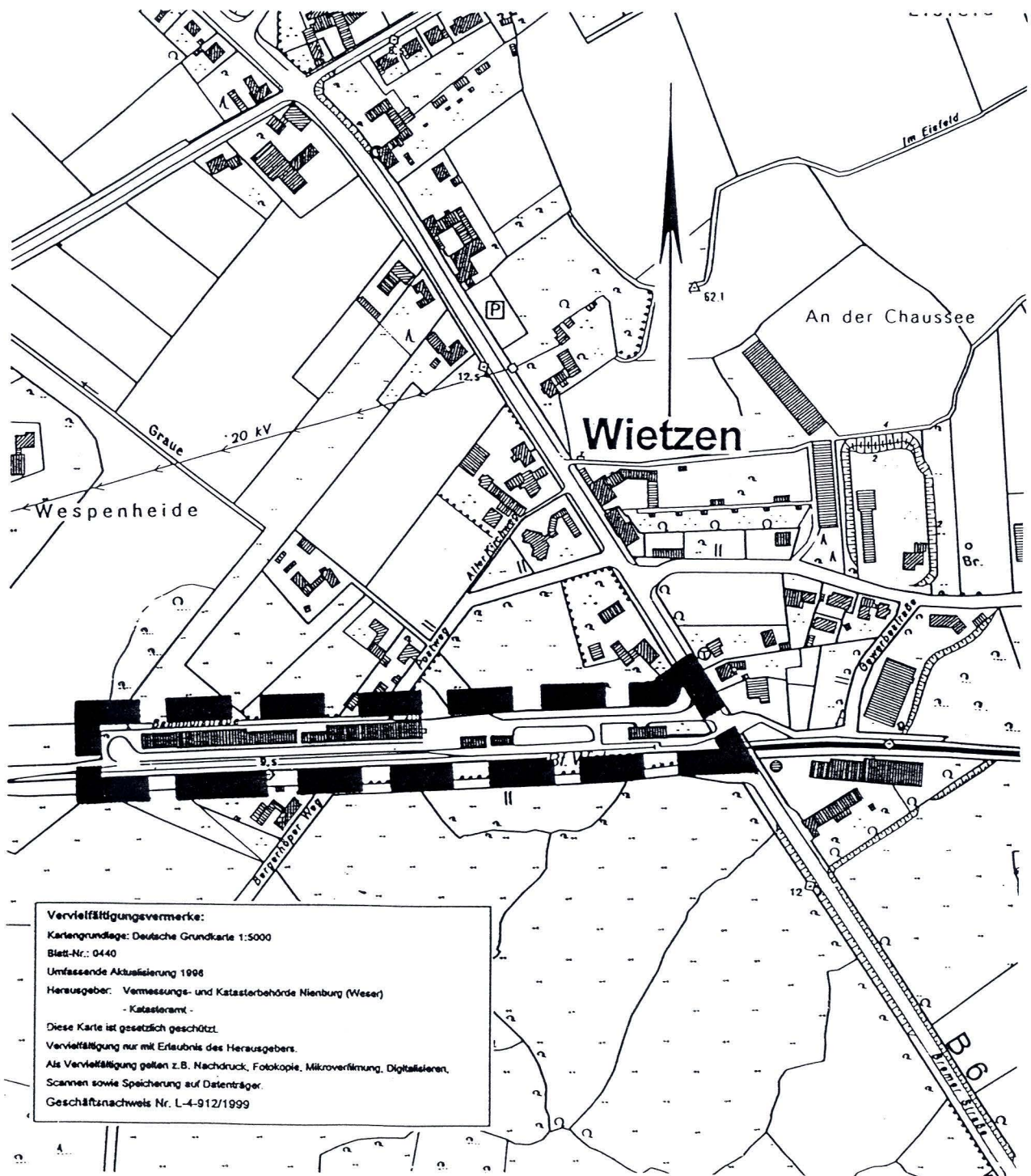
RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997
(BGBl. I. S. 2141)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990
(BGBl. I. S. 132)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990
(BGBl. I. S. 58)
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.1995
(Nds. GVBl. S. 199)
- **Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996
(Nds. GVBl. S. 382)

in der jeweils gültigen Fassung

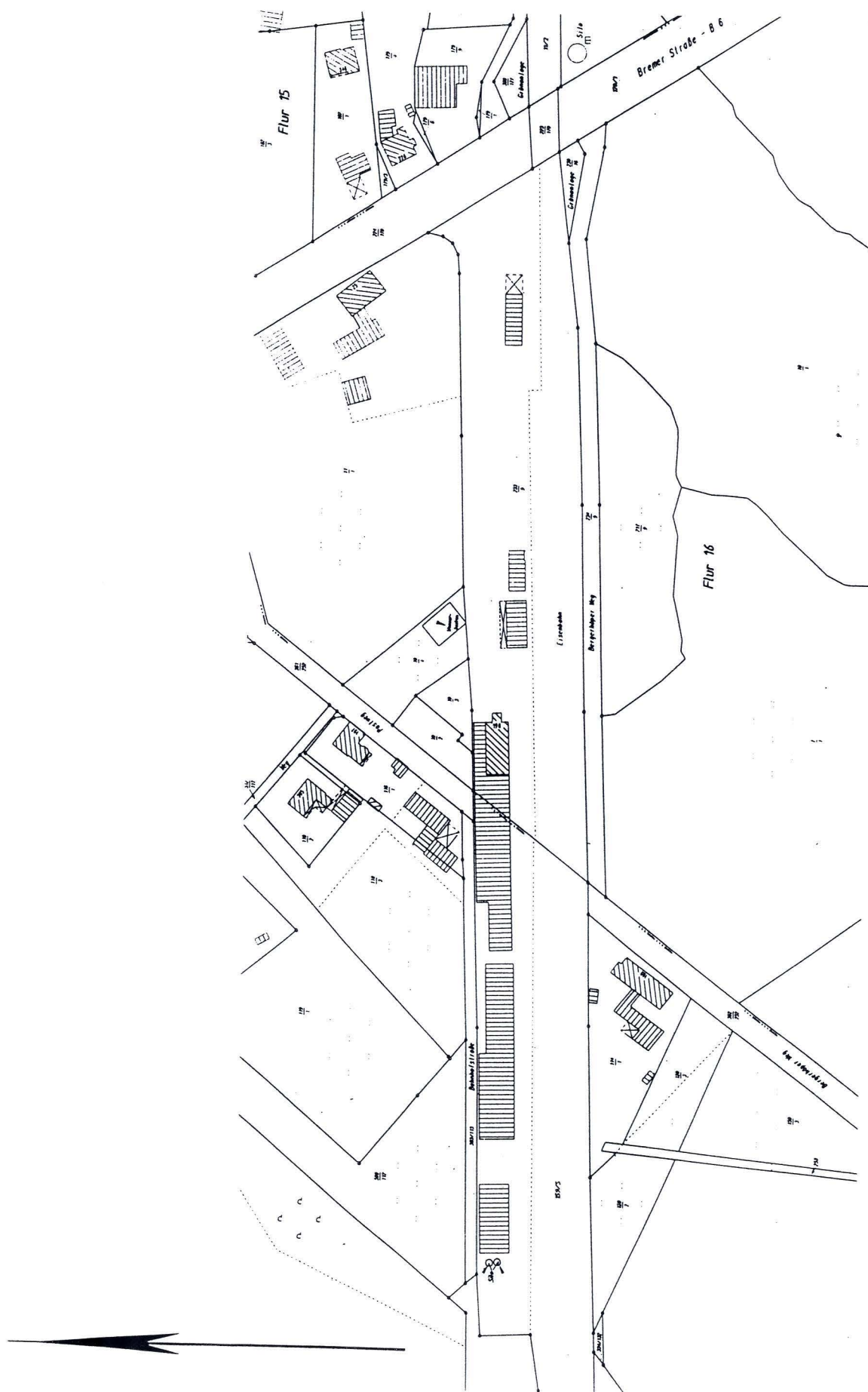
ÜBERSICHTSKARTE

M.: 1 : 5000



LIEGENSCHAFTSKARTE

(VERKLEINERUNG)





GEMEINDE
WIETZEN

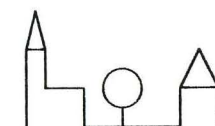
BEBAUUNGSPLAN
NR. 14
"AM BAHNHOF"

PLANZEICHNUNG

MASSSTAB : 1 : 1000
(IM ORIGINAL)

STAND : Juni 2000

planungsbüro



rolf unger
dipl.-ing./architekt
31608 marklohe
fax 05021/910002

wacholderweg 13
Tel. 05021/911211

0 10 20 30 40 50 m

PLANZEICHNUNG

GE	0,6	1,0	0
HbA ≤ 74 m üNN			

Eisenbahn

Bergerhöper Weg

Bergerhöper Weg

Flur 16

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in
der Fassung der Bekanntmachung vom
23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132),
in der zur Zeit gültigen Fassung.

TEXTLICHE FESTSETZUNG NR. 2

Flur 3

Grünanlage

119
1

393
177

223
170

226

234
9

217
9

362
252

128
3

114
1

334/132

159/5

509
112

118
3

116
1

10
2

10
4

11
1

361
252

512
117

121
2

126
2

439
126

126
1

183
10

234
14

468

126
1

126
2

126
1

126
2

126
1

126
2

126
1

126
2

126
1

126
2

126
1

126
2

126
1

126
2

126
1

126
2

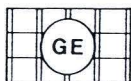
126
1

126
2

126
1

PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Gewerbegebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,6

Grundflächenzahl (GRZ)

(1,0)

Geschossflächenzahl (GFZ)

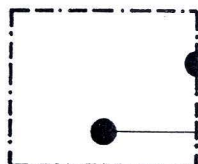
HbA < 74 m ü NN

Max. Höhe baulicher Anlagen über Normal-Null

BAUWEISE , BAULINIEN , BAUGRENZEN

0

offene Bauweise



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN

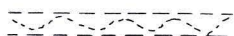


Einfahrt



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

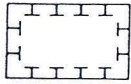
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES



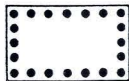
verrohrter Graben (Gewässer III. Ordnung)



offener Graben (Gewässer III. Ordnung)

**PLANUNGEN, NUTZUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ,
ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**

Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
der Landschaft



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen
für Bepflanzungen und für die Erhaltung
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen



Erhaltung von Einzelbäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



64 m Höhenpunkt (nachrichtlich)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 14 u. 23 Abs. 5 BauNVO

- 1.1 Im begründeten Einzelfall darf im Gewerbegebiet (GE) für die Errichtung von untergeordneten oder von für den Betrieb der Anlagen technisch notwendigen Bauteilen von den Festsetzungen zur max. Höhe baulicher Anlagen (74 m ü NN) ausnahmsweise abgewichen werden.
- 1.2 Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahmsweise zulässig. Im begründeten Einzelfall auch ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Flächen.

2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die dort vorhandenen Gebäude und Flächenbefestigungen vollständig zu entfernen. Anschließend ist die Fläche in Dauergrünland umzuwandeln und dauerhaft als Grünland zu bewirtschaften oder liegen zu lassen. Ein Umbruch in Ackerland ist nicht zulässig. Die innerhalb dieser Fläche aufgewachsenen Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

3.1 Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist die Laubholz-Hecke dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.

2.2 Die zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Sollten zu erhaltende Bäume eingehen, ist am selben Standort jeweils ein neuer Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm zu pflanzen.

4 Erschließung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes (GE) hat ausschließlich über die festgesetzte Zuwegung von der Bundesstraße 6 zu erfolgen.

5 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Oberflächenwasser, welches im Rahmen von neuen Baumaßnahmen auf Dachflächen anfällt, ist über die belebte Bodenzone (z.B. innerhalb der Maßnahmenfläche) großflächig dem Untergrund zuzuleiten (Untergrundversickerung).

Oberflächenwasser sonstiger Flächen im gesamten Bebauungsplan ist nach entsprechender Vorbehandlung dem vorhandenen Gewässer III. Ordnung zuzuleiten.

Die Einleitung in den Untergrund und in das Gewässer bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach den Vorgaben des Niedersächsischen Wassergesetzes durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Nienburg/Weser.

HINWEIS

Bei Vorhaben / Maßnahmen entlang des Grabens innerhalb des Plangebietes (Gewässer III. Ordnung) ist die Schau- und Unterhaltungsordnung für das Gebiet des Landkreises Nienburg/Weser vom 30.6.1978 zu beachten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (gem. §§ 56, 97 u. 98 NBauO)

Verwaltungs- und Bürogebäude sowie betriebsbezogene Wohngebäude sind mit einer Mindestdachneigung von 30° zu errichten.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der **Gemeinde Wietzen** diesen Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.


 Bürgermeister

Marklohe, den 17.06.2000



 Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der **Gemeinde Wietzen** hat in seiner Sitzung am **14.12.1999** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. BauGB am **03.07.2000** ortsüblich bekanntgemacht.

Marklohe, den 17.06.2000


 Gemeindedirektor

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage:

Az.: L-4-912/1999

Liegenschaftskarte

Gemarkung Wietzen, Flur 3, 16

Maßstab 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

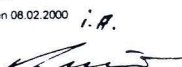
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Januar 2000). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Vermessungs- und Katasterbehörde

Nienburg (Weser)

Katasteramt

Nienburg, den 08.02.2000


 Unterschrift



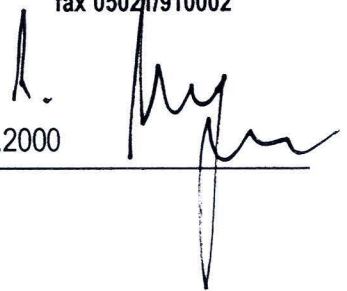
PLANVERFASSER

planungsbüro

wacholderweg 13
 tel. 05021/911211

rolf unger
 dipl.-ing./architekt
 31608 marklohe
 fax 05021/910002

Marklohe, den 20.06.2000



ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Wietzen** hat in seiner Sitzung am **27.06.2000** dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **11.07.2000** ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **24.07.2000 bis 01.09.2000** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Marklohe, den 17.06.2000


 Gemeindedirektor

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 2 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Marklohe, den

Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der **Gemeinde Wietzen** hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **17.10.2000** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Marklohe, den 17. Okt. 2000

Ko C.

Gemeindedirektor

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 14 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 08.08.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 08.08.2001 rechtsverbindlich geworden.

Marklohe, den 08. Aug. 2001

Ko C.

Gemeindedirektor

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Marklohe, den

Gemeindedirektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

....., den

Gemeindedirektor