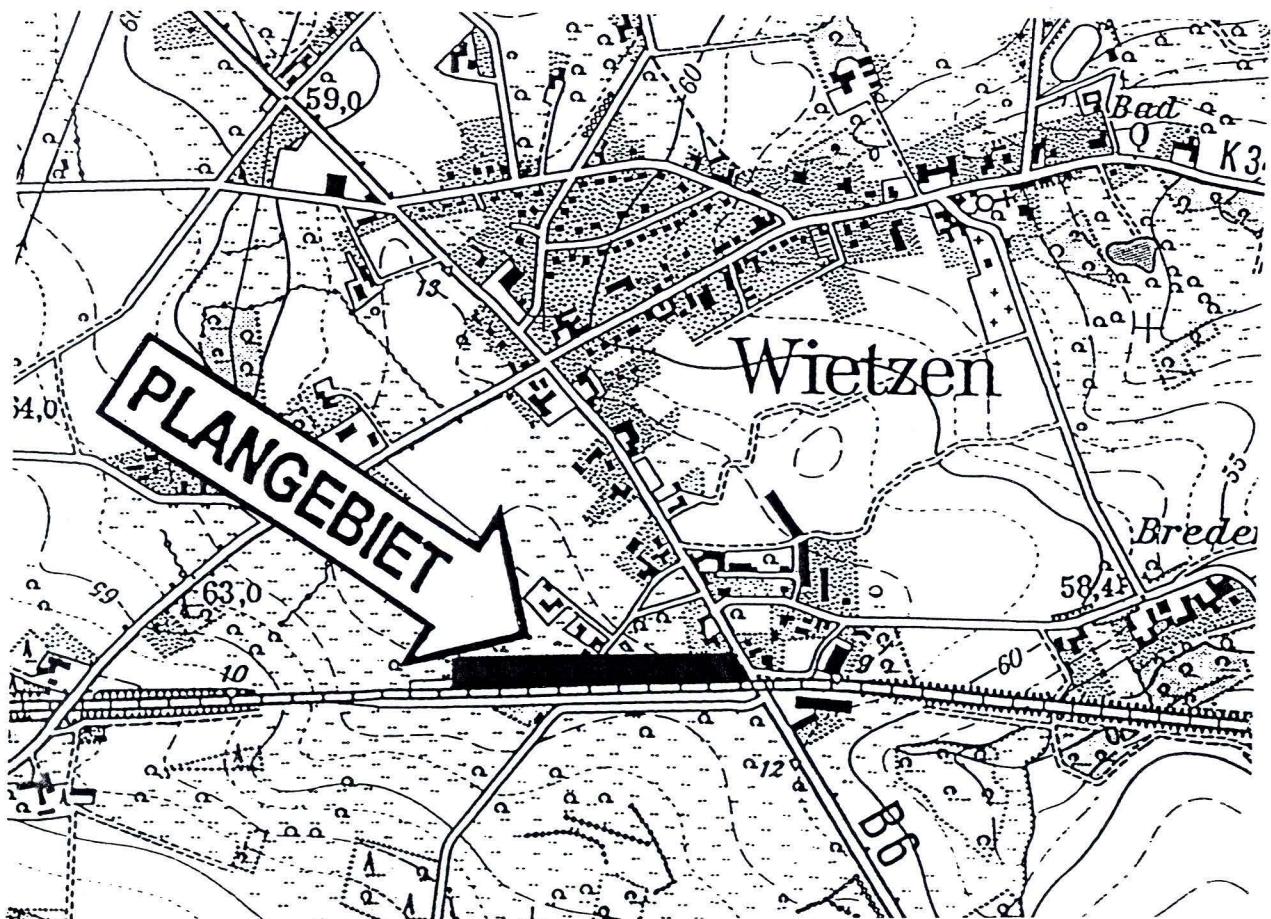




GEMEINDE WIETZEN

# BEBAUUNGSPLAN

NR. 14  
"AM BAHNHOF"



# URSCHRIFT

## Impressum

Auftraggeber:

Firma  
Haarmeyer Bau GmbH  
Postweg 197  
31613 Wietzen

Stand:

Oktober 2000

Bearbeitung und Verfassung:



planungsbüro  
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)

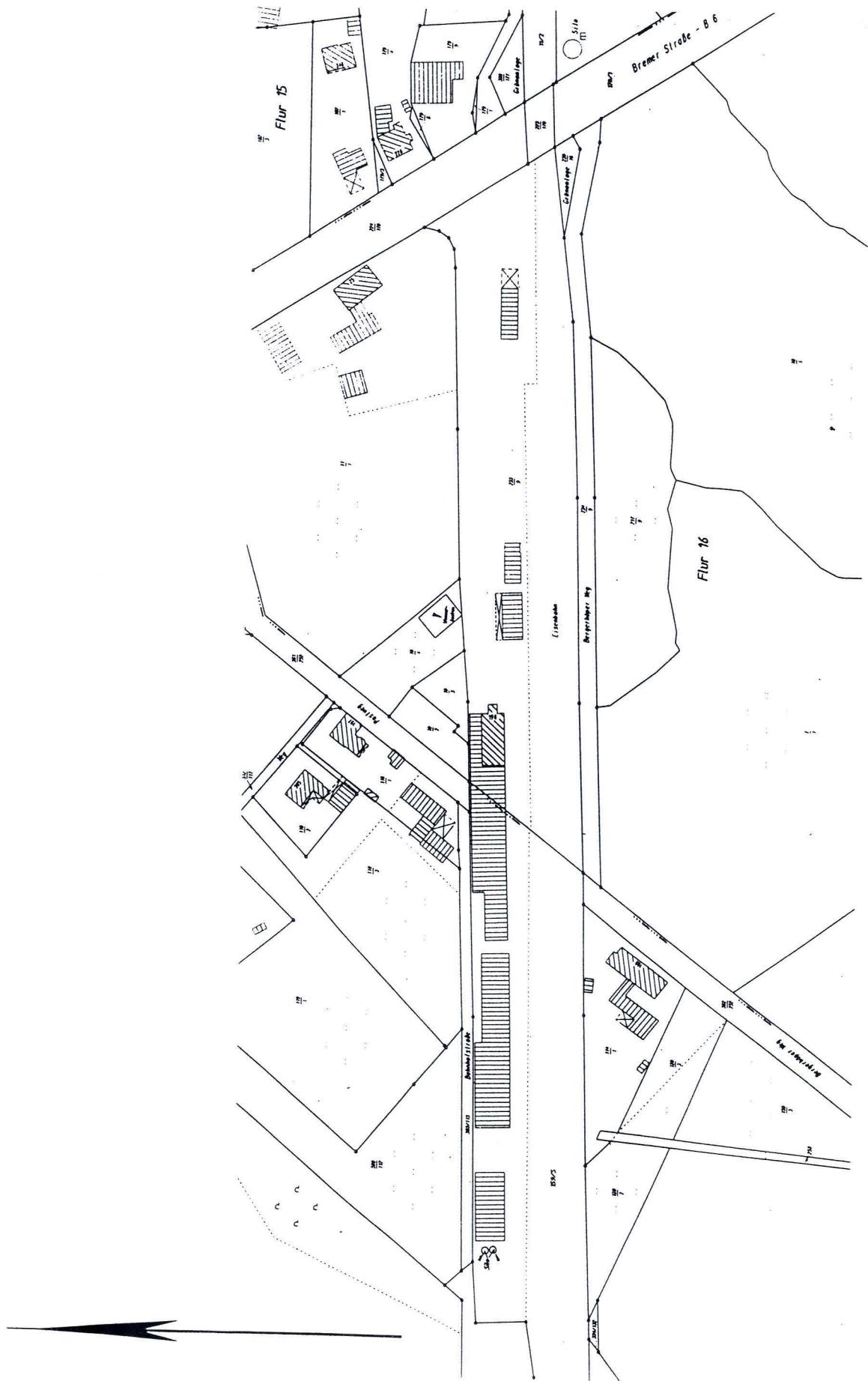
in der jeweils gültigen Fassung

# ÜBERSICHTSKARTE

M.: 1 : 5000



# LIEGENSCHAFTSKARTE (VERKLEINERUNG)



# PLANZEICHNUNG

GE 0,6 (1,0) 0  
HbA  $\leq$  74 m üNN

TEXTLICHE FESTSETZUNG NR. 2

GEMEINDE  
**WIETZEN**

BEBAUUNGSPLAN  
NR. 14  
"AM BAHNHOF"

PLANZEICHNUNG

MASSSTAB : 1 : 1000  
(IM ORIGINAL)

STAND : Juni 2000

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

**planungsbüro**

rolf unger  
dipl.-ing.architekt  
wacholderweg 13  
Tel. 05021/911211

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

0 10 20 30 40 50 m

# PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Gewerbegebiet

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

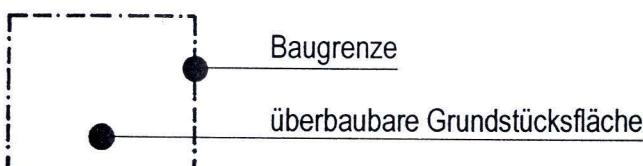
0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

(1,0) Geschossflächenzahl (GFZ)

HbA < 74 m ü NN Max. Höhe baulicher Anlagen über Normal-Null

## BAUWEISE , BAULINIEN , BAUGRENZEN

0 offene Bauweise



## VERKEHRSFLÄCHEN



Einfahrt



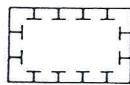
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

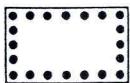
verrohrter Graben (Gewässer III. Ordnung)

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.



## VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES AUFWSTELLUNGSBESCHLUSS

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**

*koc*

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

*[Signature]*  
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**

*koc*  
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 ausgelegen.

**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**



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**



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