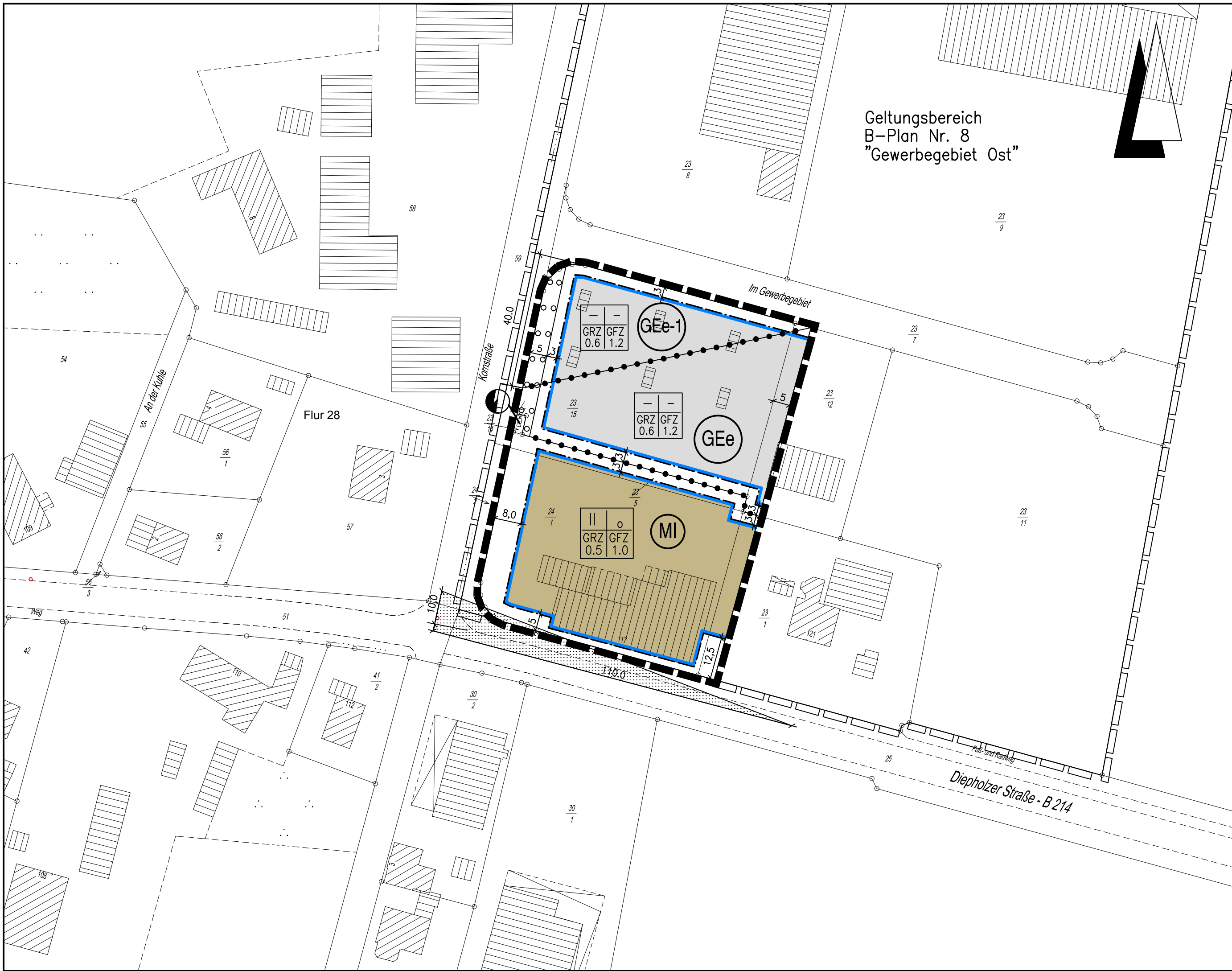




Textliche Festsetzungen:

- § 1 Nutzungsregelungen zu den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe, GEe-1)
- a) Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) sind gemäß § 1 (4) und (6) BauNVO nur folgende bauliche Nutzungen zulässig:
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören (gem. § 6 (1) BauNVO),
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Lagerhäuser und Lagerplätze und
 - ausnahmsweise Wohnungen gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO.
- b) Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe-1) sind gemäß § 1 (4) und (6) BauNVO nur folgende bauliche Nutzungen zulässig:
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören (gem. § 6 (1) BauNVO),
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Lagerhäuser und Lagerplätze und
- § 2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. Die im Plan festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächig mit Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern) zu bepflanzen. Sie dürfen je Baugrundstück mit einer maximal 8,0 m breiten Zufahrt unterbrochen werden. Das Nds. Nachbarrechtsgesetz ist zu beachten.
- § 3 Gebäudehöhen gemäß § 9 (3) BauGB
- Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche – OK fertige Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).
- Die maximale Gebäudehöhe, gemessen vom o.g. Bezugs-Höhenpunkt bis zur oberen Kante des Daches wird auf 14,0 m festgesetzt. Für untergeordnete bauliche Anlagen wie Fahrstuhlschächte, Schornsteine, Siloanlagen und Antennenträger ist eine Überschreitung auf bis zu maximal 18,0 m zulässig.
- § 4 Die Festsetzungen des Ursprungsplanes treten außer Kraft, soweit sie durch den Geltungsbereich dieser 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 erfasst werden.

Hinweise:

1. Südlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 214 (Diepholzer Straße). Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Straßenbaustatsträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
2. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen den Denkmalschutzbehörden, insbesondere dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.
- Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eine Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des §35 NDSchG wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.
3. Sollten sich bei Erdarbeiten oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder Abfallvergrabungen ergeben, so sind diese unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde (Tel.: 04242-976/4284) des Fachdienstes Tiefbau des Landkreises Diepholz mitzuteilen.

Aufstellungsverfahren gemäß § 13 BauGB

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde abgesehen.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wetschen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde vom 18.12.2007 bis zum einschl. 17.01.2008 die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 08.12.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Wetschen, den 13.11.2008

Gemeinde Wetschen
gez. Bloch
Der Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wetschen hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in seiner Sitzung am 23.04.2008 als Satzung beschlossen.

Wetschen, den 13.11.2008

Gemeinde Wetschen
gez. Bloch
Der Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbegebiet Ost" – 1. vereinfachte Änderung – ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.12.2008 im Amtsblatt für den Landkreis Diepholz Nr. 16, S. 15–17 bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 02.12.2008 in Kraft.

Wetschen, den 18.12.2008

Gemeinde Wetschen
gez. Bloch
Der Gemeindedirektor

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 (1) BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 (2) BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 (3) BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Wetschen, den

Gemeinde Wetschen
Der Gemeindedirektor

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 55 Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- 12/3 Flurstücknummer
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

(MI) überbaubarer Bereich
Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
nicht überbaubarer Bereich

(GEe) überbaubarer Bereich
eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 der Textl. Festsetzungen
nicht überbaubarer Bereich

(GEe-1) überbaubarer Bereich
eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 der Textl. Festsetzungen
nicht überbaubarer Bereich

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)

I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

GFZ Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO

— Baugrenze

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Elektrizität

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. §1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 (3) und der §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Wetschen diesen Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbegebiet Ost", 1. vereinf. Änd., bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wetschen, den 13.11.2008

Gemeinde Wetschen

gez. Dünnemann (Siegel) gez. Bloch

Der Bürgermeister Der Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wetschen hat in seiner Sitzung am 22.05.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 08.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wetschen, den 13.11.2008

Gemeinde Wetschen

gez. Bloch

Der Gemeindedirektor

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte

Landkreis Diepholz

Gemeinde : Antragsbuch Nr.: L4-99/2007

Gemarkung : Wetschen

Flur : 27

Maßstab : 1000

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. (§5 Abs. 3 Nds. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12. Dez. 2002) –Nds. GVBl 2003 S. 5 –

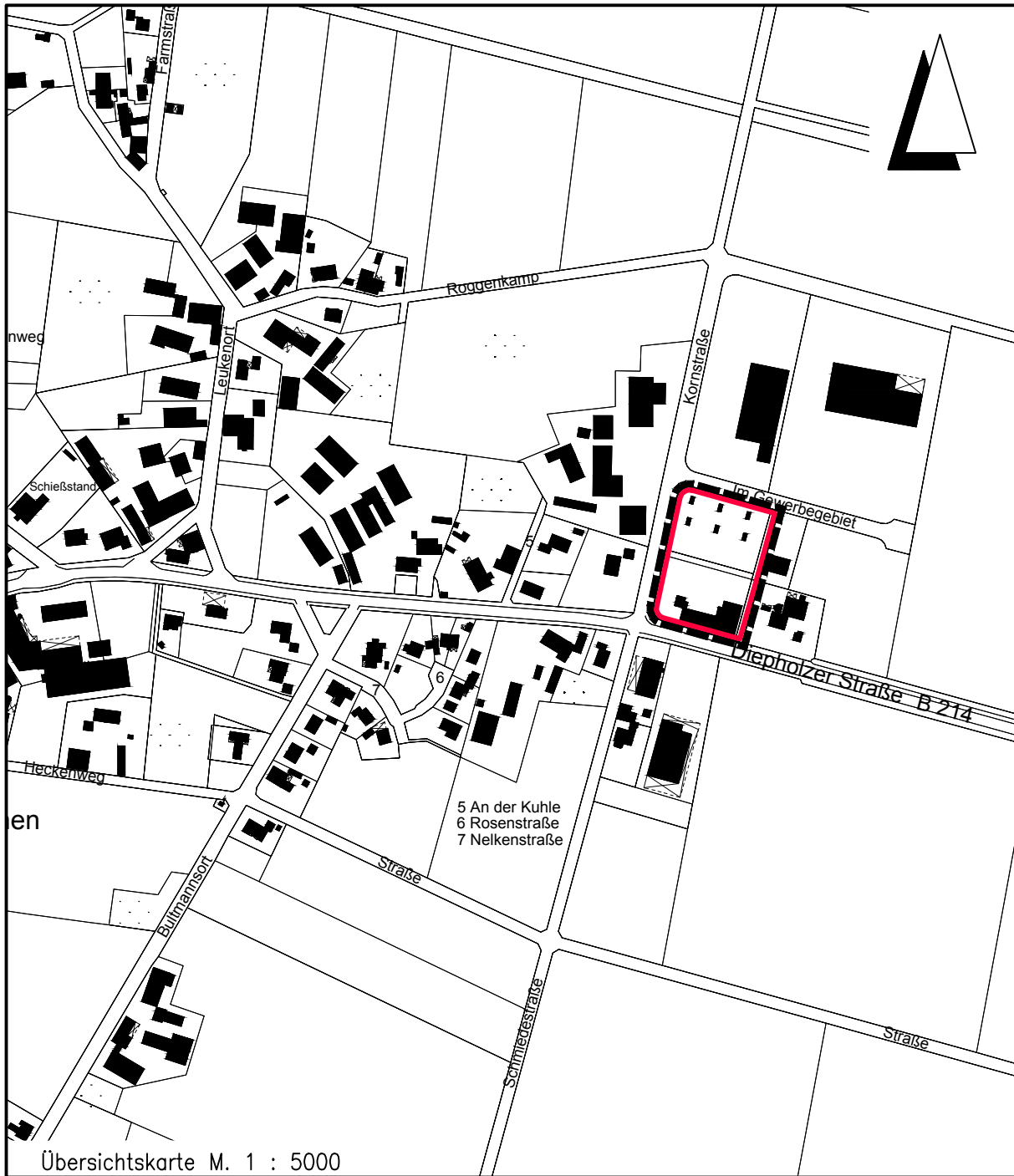
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.05.2007). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

GLL Sulingen, den 20.11.2008

Katasteramt Sulingen

gez. Thomas Baudewig

Unterschrift



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG Otto-Lilienhd-Str. 13 • 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80-0 • Fax 05407/8 80-88	Datum	Zeichen
	gezeichnet	2007-06	Gr
	geprüft	2008-04-23	Gr
	freigegeben	2008-04-23	Ev

Plan-Nummer: H:\REHD-SG\204341\PLAENE\Wetschen\207229_BP\Plan-8_BP\Plan-8_Abschrift.dwg(Layout1) – (V1-1-0)

GEMEINDE WETSCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 8

"Gewerbegebiet Ost"

1. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1

Blatt Nr. : 1(1)

Letztes Plottedatum: 2011-10-19

Letztes Speicherdatum: 2011-10-19