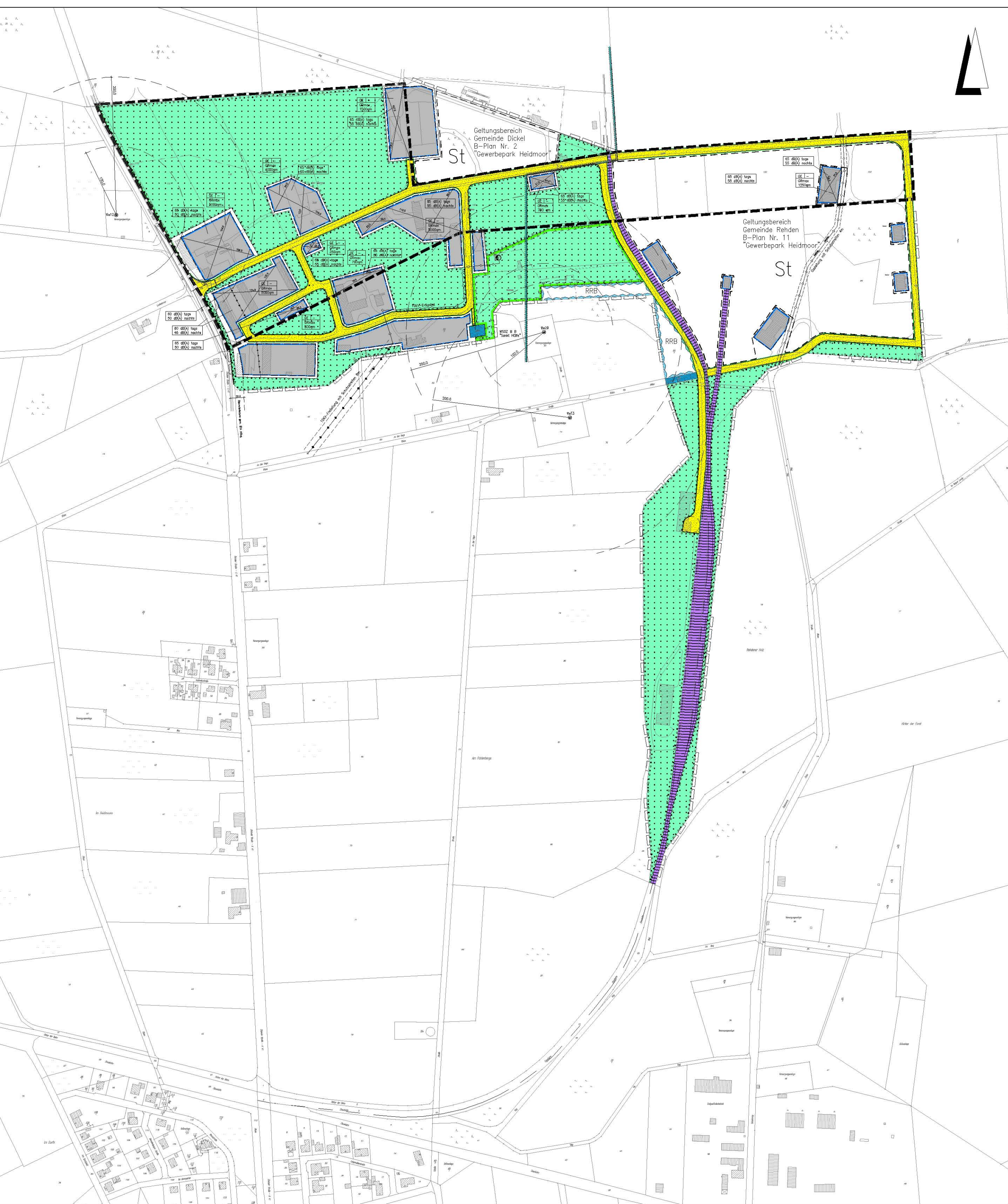




Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58) und der Benutzungsanweisung 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
- Flurstücke bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- Flurstücksnummer

Im Übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 16702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GE Überbaubarer Bereich
Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
nicht Überbaubarer Bereich

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 16 BauNVO)

- GR Grundfläche gem. § 19 BauNVO
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- private Straßenverkehrsfläche
- private Fußweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Bahnanlagen

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Gastleitung mit Schutzstreifen
- 10kV-Erdkabel
- 10kV-Freileitung mit Schutzstreifen
- Trastation

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen
- Wasserschutzbereich Zone II B
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- RRB Regenrückhaltebecken

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Wald / Aufforstung

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
- St Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
- Flächenbezogener Schallleistungspegel (siehe Textliche Festsetzungen)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Schutzkreise Bohrungen
- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K auf ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnmarkante

Textliche Festsetzungen:

- § 1 Gebäudehöhen (gem. § 9 (2) BauGB)
Die max. Gebäudehöhen, gemessen von der Oberkante Erschließungsstraße (vorhandene Straßen, Ausbauzustand Dezember 1999) bis zur oberen Kante des Daches wird auf 12,0 m festgesetzt. Für untergeordnete bauliche Anlagen wie Fahrschulabschleife, Schornsteine, Siloanlagen und Antennenträger ist eine Überschreitung auf bis zu max. 16,0 m zulässig. Bauliche Anlagen, die schon vor Rechtskraft dieses Bebauungsplanes eine größere maximale Höhe aufwiesen haben (z.B. Funktürme) sind von der o.g. Festsetzung ausgenommen. Eine Überschreitung der bisherigen maximalen Gebäude- bzw. Anlagenhöhe ist unzulässig.
- § 2 Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a u. b BauGB)
Die Vegetation auf den Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Pflanzen sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen. Das weitere ist die Bepflanzung gemäß den Aussagen des Landschaftsökologischen Fachbeitrages (in der Anlage zur Begründung) zu ergänzen (flächige Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation).
- § 3 Bepflanzung der Stellplatzflächen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
Auf Stellplatzflächen ist je angefangene zehn Stellplätze ein großkroniger Laubb Baum anzupflanzen.
- § 4 Bodenversiegelung bei Stellplatzflächen (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Die Oberflächen von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rostgittersteinen, breittufig verlegtem Rostgitterstein o.ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fußgängeranteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muß mindestens 30% betragen.
- § 5 Festsetzungen zum Immissionsschutz (§ 1 (4) i.V.m. (5) und (6) BauNVO)
Auf den Flächen innerhalb des Plangebietes dürfen die, in der Planzeichnung jeweils festgesetzten, flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschritten werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel "effektive bzw. immissionswirksame Werte" sind, der "wahre" Schallleistungspegel kann um das Maß einer möglichen Minderung durch Gebäude oder sonstige technische Einrichtungen sowie durch zeitliche Einschränkungen erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Gebäudestellungen oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stiller emittierende Betriebe zu verwirklichen. Negativ kann und wird der "wahre" Schallleistungspegel jedoch z. B. durch Ruhezellenzuschläge gem. TA-Lärm beeinflusst.

Hinweise:

- 1. Entlang der Kreisstraße K 41 gilt eine 20-m-Bauverbotszone (gemessen vom Fahrbahnrand der K 41). Der § 24 NStG ist zu beachten.
- 2. Für die geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich der von der Kreisstraße K 41 ausgehenden Emissionen geltend gemacht werden.
- 3. Sämtliche Flächen im Plangebiet können aufgrund der vormaligen Nutzung (Munitionsfabrik, -depot) noch mit Kampfmitteln (Munitionreste u.ä.) belastet sein. Rechtzeitig vor dem Beginn der Baumaßnahmen sind deshalb entsprechende Abstimmungen mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst/ Bezirksregierung Hannover zu treffen. Dgf. sind entsprechende Untersuchungen (Kampfmittelteiche) durchzuführen und Entmünitionierungen vorzunehmen.
- 4. Im Bereich der Schutzstreifen/-kreise der außerhalb des Plangebietes gelegenen Bohrungen von 100 m bzw. 200 m (gemessen ab Bohrpunkt) gilt, daß die Errichtung von Gebäuden u.ä. in den eigenen Bereichen der Gasbohrungen (100 m Schutzkreise) grundsätzlich nicht möglich ist. Einem Einzel-Bauvorhaben im 200 m Schutzkreis kann zugestimmt werden. Gegen die geplante gewerbliche Nutzung des Plangebietes auf Grundlage der vorhandenen Anlagen und Einrichtungen (Gebäude, Straßen, Wege, Gleisanschluß usw.) bestehen seitens des Erdgasunternehmens keine Bedenken. Eine Abstimmung weiterer Bebauungsmöglichkeiten (Neubau bzw. Umbau/ Erweiterung vorhandener Gebäude) und Erschließungsmaßnahmen ist im Rahmen der konkreten Bauplanungen vorzunehmen.
- 5. Östlich der Bahnlinie verläuft die Erdgasleitung "Rehden II (Rehden 2.5 - Betriebsplatz Rehden)" (Wintershall; sh. Planzeichnung). Die entsprechenden Schutzbestimmungen (z.B. Freihalten der Schutzstreifen (je 4 m beiderseits der Leitungsachse) von jeglicher Bebauung und tiefwurzelnden Pflanzenwuchs) sind zu beachten.
- 6. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Diepholz; die Auflagen des Bauschutzbereiches sind zu beachten.

(Die mit * gekennzeichneten Planzeichen, textlichen Festsetzungen und Hinweise gelten für den Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Wetschen)

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56-57 und 98 des Niedersächsischen Baurechts und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wetschen diesen Bebauungsplan Nr. 11 "Gewerpark Heidmoor" beschlossen, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ nebenstehenden/ abweichenden/ textlichen Festsetzungen sowie dem nachstehenden/ nebenstehenden/ abweichenden/ örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Wetschen, den

Bürgermeister (SIEGEL) Gemeindefrakt

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschuß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.01.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.08.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Wetschen, den

Gemeindefrakt

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab:
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. OBG, S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 (Nds. OBG, S. 300). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von). 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.

Wetschen, den

Katasteramt Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.03.2000 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 20.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28.03.2000 bis einschl. 27.04.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wetschen, den

Gemeindefrakt

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem gebildeten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB i. V. m. § 3 (3) Satz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wetschen, den

Gemeindefrakt

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.07.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wetschen, den

Gemeindefrakt

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschuß über den Bebauungsplan Nr. 11 "Gewerpark Heidmoor" ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Wetschen, den

Gemeindefrakt

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Wetschen, den

Gemeindefrakt

Mängel und Abwägung

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

Wetschen, den

Gemeindefrakt

Entwurfsbearbeitung:	INGENIEUR P. L. LUNG Lubow + Witschel & Partner GbR D-36041 Wetschen Telefon 0567/8 80-0 Fax 0567/8 80-46	1990/46BP	Datum	Zeichen
		bearbeitet	07.09.1999	Gr
		gezeichnet	07.09.1999	Hd/Wa
		geprüft	18.07.2000	Ev
		freigegeben	18.07.2000	Ev

Wollenhorst, den 18.07.2000 gez. Eversmann

GEMEINDE WETSCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 11

"Gewerpark Heidmoor"

ABSCHRIFT	Maßstab 1 : 2000	Unterlage : 1
		Blatt Nr. : 1(1)