



Gemeinde Hilter a.T.W.



Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

Bebauungsplan Nr. 58

„Gewerbegebiet Wellendorf“

1. Änderung

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1
und § 4 Abs. 1 BauGB

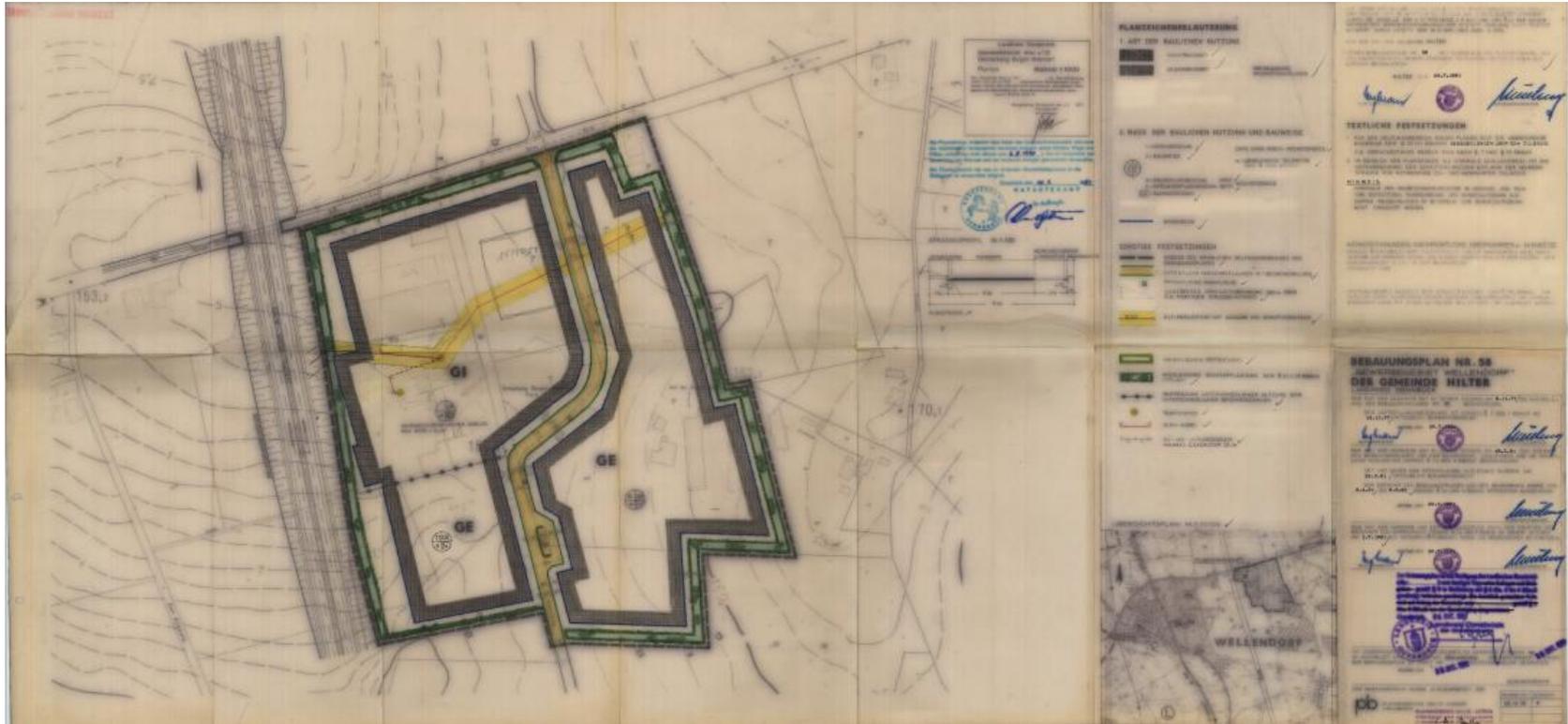




Lage im Ort



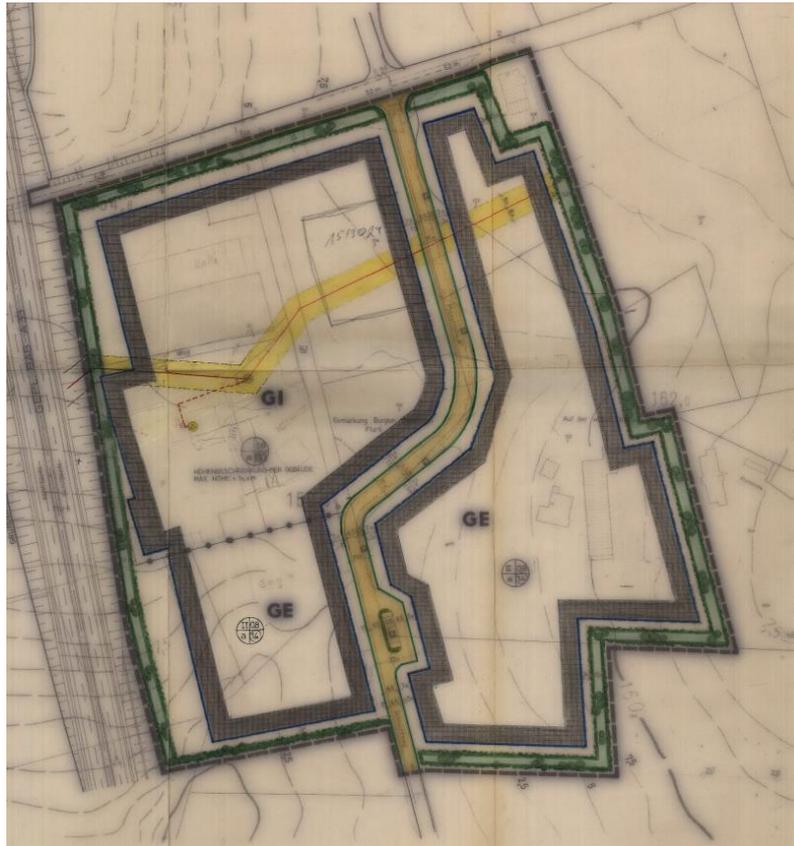
Aktuelles Bauplanungsrecht



Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“, rechtsverbindlich seit 30.10.1981



Aktueller Bestand



Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“, rechtsverbindlich seit 30.10.1981



Luftbild (Quelle: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>, Zugriff: November 2023)



Planungsanlass/-ziel

Ziel der Planung ist es, den Bebauungsplan an den tatsächlichen Bestand anzupassen, Nutzungskonflikte zu reduzieren und die verkehrliche Erschließung sowie die landschaftliche Einbindung sicherzustellen.

- Sicherung der vorhandenen Straßenverkehrsflächen
- Erhalt der industriellen Nutzung auf dem Flurstück 104/8
- Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzung auf den übrigen Grundstücken
- Sicherung der südlich des Gewerbebestandes gelegenen Wohnbebauung
- Erhalt der vorhandenen waldartigen Grünstrukturen und Sicherung der landschaftlichen Eingrünung
- Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung auf den Flurstücken 100 und 102/8
- Rücknahme von Gewerbefläche im südlichen Bereich, um eine bedarfs- und zielgerichtete Neuverortung von Bauflächen im Rahmen der FNP Neuaufstellung zu ermöglichen





Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ 1. Änderung

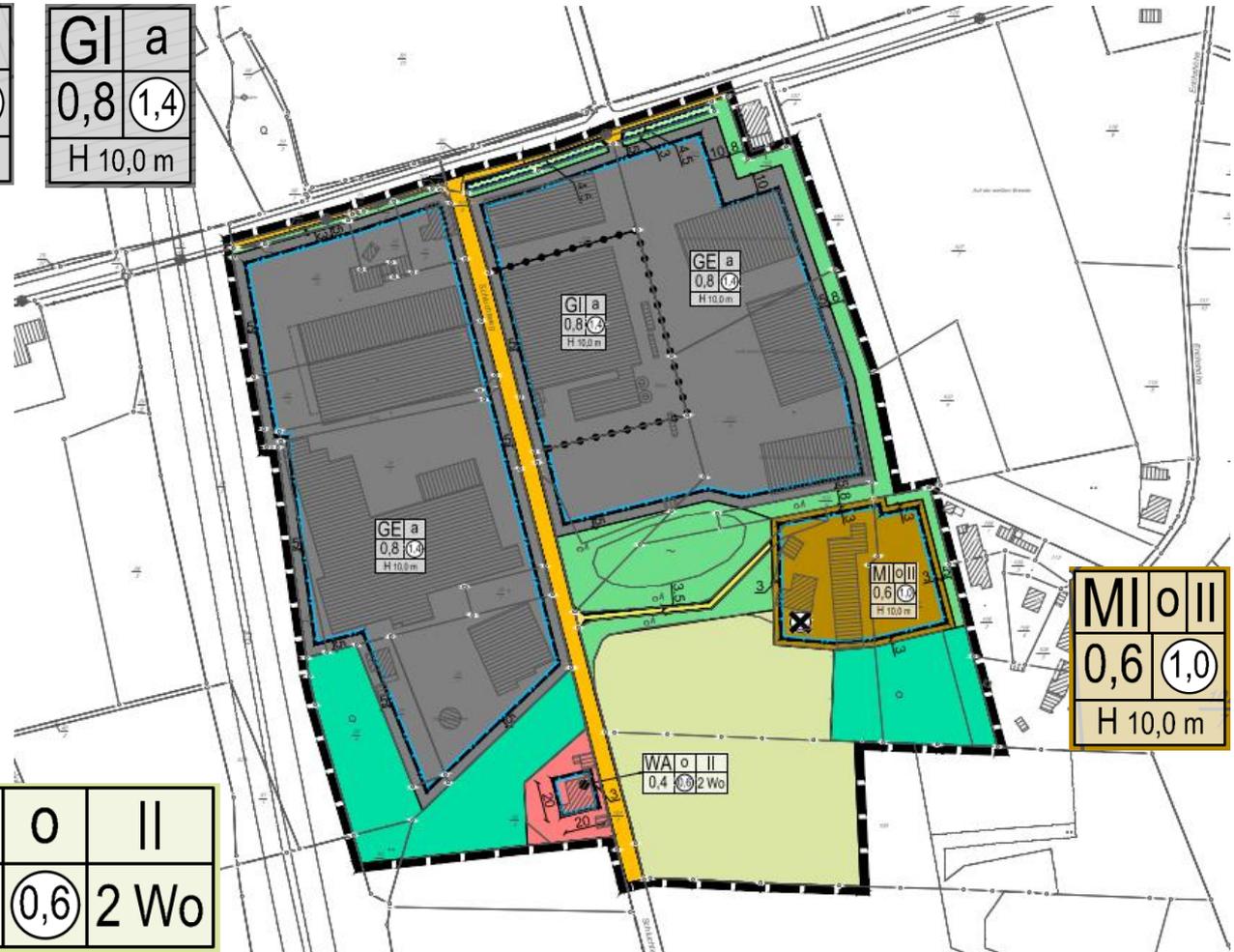
GE	a
0,8	1,4
H 10,0 m	

GI	a
0,8	1,4
H 10,0 m	

WA	o	II
0,4	0,6	2 Wo

WA	o	II
0,4	0,6	2 Wo

MI	o	II
0,6	1,0	
H 10,0 m		





Textliche Festsetzungen und Bauvorschriften

Allgemein, gebietsübergreifend

- Höhenüberschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile bis zu 1 m
- Stellplatzbegrünung für Stellplatzanlagen mit zehn oder mehr Einstellplätzen: ein Baum je angefangene fünf Stellplätze
- Böschungen und Mauern müssen auf den Baugrundstücken ggü. den Grundstücksgrenzen auf das vorhandene Geländeniveau zurückgeführt werden. Mauern müssen mind. einen Abstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze bzw. festgesetzten Grün- und Waldflächen halten.
- Fledermaus- und Insektenfreundliche Beleuchtung
- Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur in sichtdurchlässiger Form, bis max. 2,0 m Höhe über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder in Form von lebenden Hecken
- Werbeanlagen: Fremdwerbung und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht sind unzulässig



Textliche Festsetzungen

Im Gewerbe- und Industriegebiet

- Feinsteuerung Nutzungen
- Überschreitung der Grundflächenzahl auf 1,0, wenn die überschreitenden Flächen in wasserdurchlässiger Weise gestaltet bzw. die darauf anfallenden Niederschlagswässer nicht der örtlichen Kanalisation bzw. den offenen Entwässerungsgräben zugeleitet werden
- Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig
- Pflanzvorgaben für die Ortsrandeingrünung



Textliche Festsetzungen

Im Mischgebiet

- Feinsteuerung Nutzungen
- Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 50 von Hundert
- Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig
- Pflanzvorgaben für die Ortsrandeingrünung



Textliche Festsetzungen

Im Allgemeinen Wohngebiet

- Feinsteuerung Nutzungen
- Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 50 von Hundert
- Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie in einem Abstand von mind. 3,0 m zur Plangebietsgrenze und von mind. 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden
- Im WA sind pro Gebäude maximal 2 Wohnungen zulässig: je Einzelhaus maximal 2 und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung

Gegenüberstellung Ursprungsplan und Vorentwurf



Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“, rechtsverbindlich seit 30.10.1981



Vorentwurf Bauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ 1. Änderung



**Danke für Ihre
Aufmerksamkeit**

