

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzung Nr. 1: Zulässige Nutzungen in den Gewerbegebieten GE
 § 9(1) Nr. 1 (5, 6, 8) BauNVO, § 8 BauNVO

"In den Gewerbegebieten des Bebauungsplanes sind die in § 8(2) BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig.
 Ausnahmsweise zulässig sind die in § 8(3) Nr. 1 und 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen.
 Die in § 8(3) Nr. 3 BauNVO genannten "Vergnügungstätten" sind unzulässig."

Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme der Betriebe, die mit dem nachfolgend aufgeführten Sortiment handeln:

- | | | | |
|-----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| -Badeinrichtung | -Elektrogerä-
te | -Kfz und Zubehör | -Rasenmäher |
| -Bauelemente | -Erdbe-
hälter | -Kühle | -Rollstühle |
| -Bauartefakte | -Erdbe-
hälter | -Küchen | -Sanitär-
erzeugnisse |
| -Beschläge | -Fahrer-
räder | -Markisen | -Sportgeräte |
| -Bodenbeläge | -Fenster | -Mineralöl-
erzeugnisse | (großteilig) |
| -Boote und
Zubehör | -Fliesen | -Möbel | -Teppich-Ausleg-
ware |
| -Brennstoffe | -Gartenhäuser | -Gitter | -Motorräder |
| -Büromöbel | -Gitter | -Herde und Öfen | -Turf |
| -Campingartikel | -Holz- und Holz-
materialien | -Holz- und Holz-
materialien | -Türen |
| -Installations-
material | -Eisenwaren | -Pflanzgefäße | -Werkzeuge |
| | | -Düngemittel | -Züane |

Nicht aufgeführte Randsortimente bis zu einem Anteil von 10 % an der Verkaufsfläche und maximal 100 m² Verkaufsfläche können ausnahmsweise zugelassen werden.
 Zulässig sind ferner die der Versorgung des Beschäftigten dienenden Kioske bis zu einer Verkaufsfläche von 70 m².

Textliche Festsetzung Nr. 2: Zuordnung von Immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) § 1 (A) BauNVO

"Für das Gewerbegebiet wird der in der Planzeichnung eingetragene immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt:

Emissionsfläche / Baugebiete	IFSP (Tag) in dB(A)/m ²	IFSP (Nacht) in dB(A)/m ²
GE	61	46

Die Ermittlung der jeweiligen Teil-immissionschallpegel -bei freier Schallausbreitung- erfolgt durch die Berechnungsgrundlage DIN 18005. Die konkrete Prognose des Betriebes (Nachweis) ist nach ISO 9613, VDI 2571 und VDI 2720 durchzuführen."

Textliche Festsetzung Nr. 3: Höhe baulicher Anlagen in den Gewerbegebieten
 § 9(1) Nr. 1 und (2) BauGB, § 16(3) BauNVO, § 18(1) BauNVO

"In dem Gewerbegebiet des Bebauungsplanes darf die Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante der Gebäude) +12m über der Bezugshöhe nicht überschritten. Bezugshöhe ist dabei jeweils das Höheniveau der nächstgelegenen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte).
 Ausgenommen von dieser Festsetzung sind turmartige Aufbauten von max. 15m² Grundfläche sowie technische Aufbauten (z.B. Lüftungskanäle, Aufzüge) bis zu einer Höhe von +15m über der vorgenannten Bezugshöhe."

Textliche Festsetzung Nr. 4: Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und offene Lagerplätze
 § 9(1) Nr. 4 BauGB, § 12(6) und 14(1) BauNVO, § 18(1) BauNVO

"Nebenanlagen (Gebäude, befestigte Betriebsflächen), Stellplätze und Garagen sind in den Gewerbegebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 Offene Lagerplätze sind in den Gewerbegebieten des Bebauungsplanes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ab 15m Abstand von den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
 Ausstellungsflächen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig."

Textliche Festsetzung Nr. 5: Pflanzgebiete und Bindungen für Bepflanzungen im Bereich der Baugrundstücke
 § 9(1) Nr. 25 a und b BauGB

5.1 Dauerhafte Erhaltung von Gehölzen
 "Die im Bebauungsplan festgesetzten zu erhaltenden und zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Pflanzen aus den untenstehenden Gehölzlisten 1 bis 3 zu ersetzen. Festgesetzte Pflanzstreifen sind als Ganzes zu erhalten. Erforderliche Maßnahmen zur Standortregulierung sind darin eingeschlossen."

5.2 Unterpflanzung des zu erhaltenden Großbaumbestandes
 "Die im Bebauungsplan festgesetzten Großbäume sind innerhalb der markierten Flächen mit Gehölzen der Liste 2 zu unterpflanzen."

5.3 Bepflanzung der Baugrundstücke
 "Das Mindestmaß der insgesamt auf den Baugrundstücken mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen Flächen beträgt 0,1 des Grundstücks. Die in der Planzeichnung und textlich bestimmten Bepflanzungen werden auf diesen Faktor angerechnet. Ausgenommen davon sind die Unterpflanzungen gemäß der TF Nr. 5.2."

Im Bereich von Stellplätzen im Plangebiet sind je angelegene 4 Einstellplätze mindestens ein großkroniger heimischer Laubbaum aus der Gehölzliste 3 zu pflanzen. Die Bäume sind im Bereich der Stellplätze so anzuordnen, daß ein gleichmäßiges Kronendach entsteht. Anrechenbar sind 10 m² pro Baum"

5.4 Zeichnerisch festgesetzte Bepflanzungstreifen in dem Gewerbegebiet
 "In den auf den Baugrundstücken festgesetzten Teilen der Bepflanzungstreifen 'a' sind je Grundstück durchgängig mindestens 1 Baumreihe aus Arten der Gehölzliste 1 mit dem maximalen Pflanzabstand von 4m oder aus Arten der Gehölzliste 3 mit dem maximalen Pflanzabstand von 8m zu pflanzen. Die verbleibenden Flächen sind insgesamt flächendeckend standortgerecht mit Arten der Gehölzlisten 12 oder 3 zu bepflanzen, naturnah als Flächen zur Regenwasserrückhaltung/ Versickerung anzulegen (Müden, Teiche) oder als Wiese auszubilden. Bodenversiegelungen und/ oder Verdichtungen sind unzulässig."

Textliche Festsetzung Nr. 6: Verkehrsflächen und Bepflanzungen
 § 9 (1) Nr. 11, 20, 25a BauGB

"Für die nachfolgend genannten TF Nr. 6.1-6.2 gilt:
 Der Pflanzabstand ist in den durchgehenden Baumstreifen mit 10 Metern festgesetzt. Bei Einfahrten zu den Baugrundstücken sind Ausnahmen mit einem Abstand bis zu 14m möglich. Der Abstand der Baumstämme von den befestigten Flächen der Fahrbahnen bzw. Parkstreifen beträgt mindestens 1m.
 Die TF Nr. 5.1 zur dauerhaften Erhaltung und zum Ersatz von Bepflanzungen gilt auch in den Verkehrsflächen, ausgenommen davon sind diejenigen Bereiche, die für Grundstücks- und -ausfahrten notwendig sind."

6.1 Planstraße "Tietlinger Weg"
 "An der Nordseite der Planstraße "Tietlinger Weg" ist ein durchgehender Baumstreifen mit versickerungsoffener Oberfläche anzulegen. Zu pflanzen sind Eichen (Quercus robur) SU 12/14."

6.2 Planstraße E und Eichenkamp
 "An der Südseite der Planstraße E (Fortsetzung) und Eichenkamp ist beidseitig der befestigten Flächen (Fahrbahnen) ein durchgehender Baumstreifen mit versickerungsoffener Oberfläche anzulegen.
 Planstraße E: Eichen (Fragaria excelsior) SU 12/14
 Eichenkamp: Eichen (Quercus robur) SU 12/14"

Textliche Festsetzung Nr. 7: Regenwasserbewirtschaftung
 § 9 (1) Nr. 16 und Nr. 20 BauGB

"Das in den Gewerbegebieten anfallende Niederschlagswasser (Niederschlagswasser und Oberflächenwasser auf den Betriebsflächen) ist schadlos dem Grundwasser zuzuführen. Entsprechend dem Versickerungsanteil sind auf den Baugrundstücken flache Müden, Rigenen- / Rohrversickerungsanlagen für die flächige Versickerung und ggf. Rückhaltebecken erforderlich. Für verschmutztes Niederschlagswasser von Betriebsflächen können Vorklärungen (z.B. Schrägungsteiche) notwendig sein. Die Einrichtung von Wasserspeichern, die Brauchwasserentnahme und die Versickerungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis bleiben unberührt."

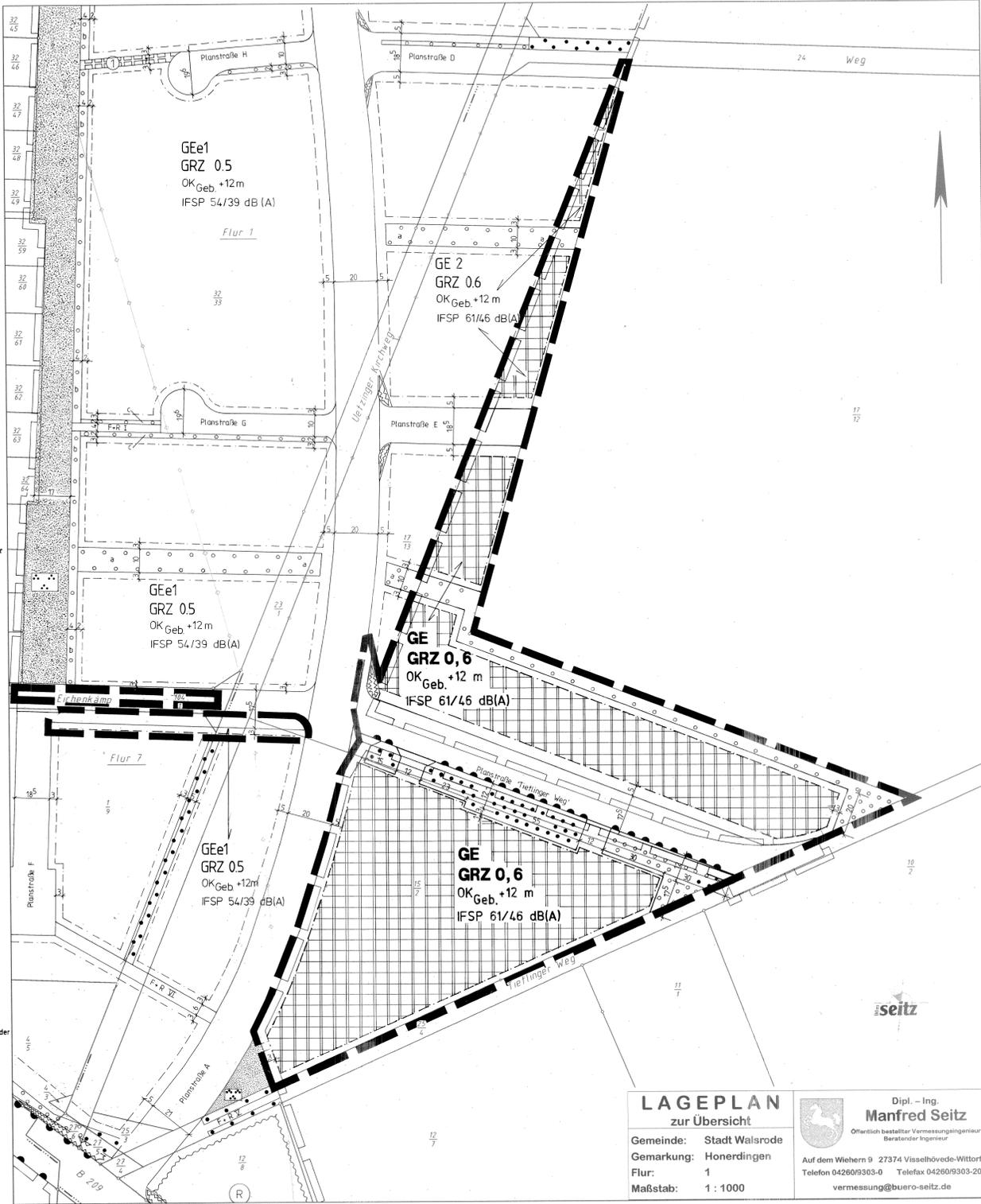
Textliche Festsetzung Nr. 8: Nicht überbaubare Flächen (Sichtdreiecke)
 § 9 (1) Nr. 10 BauGB

"Auf den als nicht überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen darf im Bereich der Sichtdreiecke die ausgetübete Nutzung und der Bewuchs die Höhe von 80 cm über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Einzelbäume mit einem Kronensatz von über 2 Metern."

Textliche Festsetzung Nr. 9: Zuordnung von kompensationsmaßnahmen, zeitliche Festlegung
 § 9 (1a) BauGB

"Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen für die TF Nr. 5 Pflanzgebiete und Bindungen für Bepflanzungen", Nr. 6 Regenwasserbewirtschaftung sind als kompensationsmaßnahmen für erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft durch Vorhaben in den Baugebieten und den Straßenbau festgesetzt."

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen auf Verkehrsflächen sind parallel zu den Erschließungsmaßnahmen bzw. Vorhaben oder spätestens während der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen auszuführen."



LAGEPLAN zur Übersicht

Gemeinde: Stadt Walsrode
 Gemarkung: Honerdingen
 Flur: 1
 Maßstab: 1:1000

Dipl.-Ing. Manfred Seitz
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Beratender Ingenieur
 Auf dem Wiehern 9 27374 Visselhövede-Wittorf
 Telefon 04260/9303-0 Telefax 04260/9303-20
 vermessung@buero-seitz.de

Paralleles Widmungsverfahren gemäß § 6 (5) Nds. Str.G

"Gemäß § 9 (6) BauGB i. V. mit § 6 (5) NdsStrG gelten die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen als öffentlich gewidmet, sobald die Verkehrsübergabe erfolgt ist."

Hinweis zur Löschwasserversorgung:
 Durch Hydranten am öffentlichen Trinkwassernetz ist eine Grundversorgung von 1600l/Min. über 3 Stunden sichergestellt. Sofern bei einzelnen Objekten in Abhängigkeit von der Geschosshöhe, der Geschosshöhezahl oder der Gefahr der Brandausbreitung eine höhere Löschwassermenge erforderlich ist, hat der Bauherr durch Zisternen oder Löschwasserzisternen eine ausreichende Löschwasserversorgung gem. DVWG Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen."

Gehölzlisten

- Gehölzliste 1** Bäume als Hochstämme SU 10/12
 Birke (Betula pendula), Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
- Gehölzliste 2** Freiwachsende Hecken
 Holznische (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Faulbaum (Frangula alnus), Feldahorn (Acer campestre), Flieder (Syringa vulgaris), Haselnuss (Corylus avellana), Stechpalme (Ilex aquifolium), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Weißdorn (Crataegus monogyna), Korneisbuche (Cornus mas), Pfaffenblüthen (Elaeagnus argentea), Schilke (Prunus spinosa), Salweide (Salix caprea), Zitterpappel (Populus tremula), Wildkamel (Malus communis), Wildbirne (Prunus pyrasier)
 Pflanzqualität: 1 Gehölz/1m², Größe 60/100 bzw. 100/150, 2x verpflanzt
- Gehölzliste 3** Bäume als Hochstämme SU 12/14
 Eiche (Quercus robur), Linde (Tilia cordata), Tilia x intermedia Pallada u. a., Birke (Betula pendula), Esche (Fraxinus excelsior), Rotbuche (Fagus sylvatica), Spitzahorn (Acer platanoides), Walnuß (Juglans regia)

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlagen
 Katastergrundlage: Flurkartenwerk Gemarkung Honerdingen, Flur: 1
 Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für die Stadt Walsrode erteilt durch Dipl. Ing. Manfred Seitz, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur am 20.10.2001.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 5.02.1998). Die Planunterlagen sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wittorf, den 29.08.2001. *gez. Seitz*
 Öffentl. best. Verm. Ing.

Öffentliche Auslegung
 Der VA der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 22.03.2001, dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 77 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.03.2001, ortsüblich bekanntgemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 07.05.2001... bis 07.05.2001... gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt.

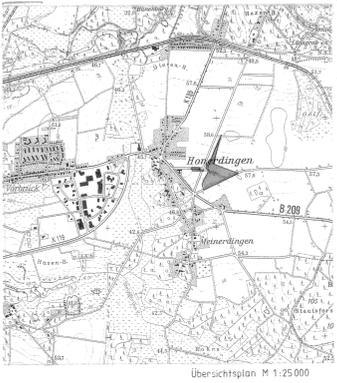
Walsrode, den 09.07.2001. *gez. Fillbrunn*
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Walsrode hat den Bebauungsplan Nr. 77 nach Prüfung der Anträge gemäß § 3(2) BauGB in seiner Sitzung am 21.06.2001... als Satzung nach § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Walsrode, den 09.07.2001. *gez. Fillbrunn*
 Bürgermeister

Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 77 ist gemäß § 10(1) BauGB am 30.06.2001, ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.06.2001... rechtsverbindlich geworden.

Walsrode, den 09.07.2001. *gez. Fillbrunn*
 Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN NR. 77
"GEWERBEGEBIET HONERDINGEN II"
 STADT WALSRODE ORTSCHAFT HONERDINGEN
 LANDKREIS SOLTAU FALLINGBOSTEL

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes § 9(1) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des benachbarten B-Planes Nr. 73 "Gewerbegebiet Honerdingen I"
- Art der baulichen Nutzung** § 9(1) Nr.1 BauGB
- Gewerbegebiet siehe TF Nr.1 bis 9 § 8 BauNVO
- IFSP 61/46 dB(A) Festsetzung des "immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegels" Tagewert / Nachtwert siehe TF Nr.2 (Beispiel)
- Maß der baulichen Nutzung** § 9(1) Nr.1 BauGB
- GRZ 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
- OKGeb.+12m Höhe der baulichen Anlagen über Niveau der nächstgelegenen Verkehrsfläche (Fahrbahn) als Höchstfestsetzung in Metern § 18(1) BauNVO Ausnahme turmartiger Aufbauten bis 15m ü. OK Gelände) siehe TF Nr.3
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen** § 9(1) Nr.2 BauGB
- Baugrenze § 23(3) BauNVO
- überbaubare Grundstücksflächen innerhalb der durch Baugrenzen umschlossenen Bereiche siehe auch TF Nr.4 § 23 BauNVO
- Verkehrsflächen** § 9(1) Nr.11 BauGB
- Straßenverkehrsflächen siehe TF Nr. 6 und 9
- Von Bauanrain freizuhaltende Flächen siehe TF Nr. 8 § 9(1) Nr.10 BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9(1) Nr.20, 25a und b BauGB
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Bepflanzungstreifen mit heimischen Gehölzen siehe TF Nr.5, und 9
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen siehe TF Nr.5.1 und 5.2

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr.77 ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr.77 nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB)
 Walsrode, den 07.07.2002 *gez. Fillbrunn*
 Bürgermeister

Mängel der Abwägung
 Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr.77 sind Mängel in der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB)
 Walsrode, den 30.06.2008 *gez. S. Lorenz*
 Bürgermeisterin

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.77 wurde ausgearbeitet vom Amt für Planung und Umwelt der Stadt Walsrode.
 Walsrode, den 29.06.2001... *gez. Ragner*
 Dip.-Ing.

Präambel
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Walsrode den Bebauungsplan Nr.77 "Gewerbegebiet Honerdingen II" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen in seiner Sitzung am 21.06.2001... als Satzung sowie die Begründung beschlossen.
 Walsrode, den 09.07.2001... *gez. Fillbrunn*
 Bürgermeister