Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 134 "Gewerbestandort einer Bauunternehmung östlich des Friedhofes II"

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (VEP)

Vorhabenträger
Elisabeth Hiller
Hamwiede 48
29664 Walsrode

Datum: 25.05.2020 gez. Hiller
Unterschrift

Architekten / Planer
KMS Architekten BDA
Oskar-Wolff-Str. 20
29664 Walsrode

Datum: 25.05.2020 gez. Jahn
Unterschrift

H&P Ingenieure GbR
Albert-Schweitzer-Str. 1
30880 Laatzen

Datum: 25.05.2020 gez. Schneider
Unterschrift

LEGENDE ABB. 1

- Geltungsbereich VEP
- Pflasterflächen
- Mineralgemischflächen
- Wall, Fläche E
- Fläche zum anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Flächen A bis D
- Grünflächen (für Ersatz- und Ausgleichmaßnahmen), Fläche M4
- Böschungskante
- geplante Neubauten im GE2
- Baufeld GEe
- Baugrenze

VORHABENBESCHREIBUNG

NUTZUNG
Auf dem Flurstück 70/19 in der Straße Hamwiede 56 in Walsrode ist die Erweiterung des bestehenden Unternehmens K+M Bernd Hiller geplant. Das Unternehmen beschäftigt sich mit Tief-, Rohrleitungs- und Kabelleitungsbau.

Die bestehende Lagerhalle soll Richtung Osten um einen nicht unterkellerten Anbau erweitert werden. Hier werden neue Lager- und Abstellflächen entstehen. Die vorhandene Baugeschossfläche soll um ca. 925,00 m² erweitert werden. Die Höhe der neuangebauten Halle wird sich an der Höhe der bestehenden Halle anpassen.

Darüber hinaus soll Richtung Osten eine Erweiterung der bestehenden Lager- und Aufstellflächen erfolgen. Die vorhandenen Lager- und Pflasterflächen sollen im östlichen Bereich (GE3-Gebiet) erweitert werden.

Im Süden (GEe-Gebiet) sind im Rahmen der Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende Nutzungen zulässig:
- Ein betriebsbezogenes Wohngebäude (Betriebsleiter oder Betriebsinhaber) auf max. 300 m² Grundfläche,
- max. 2 Wohnungen / Wohneinheiten für betriebsbezogenes Bereitschafts- oder Aufsichtspersonal,
- betriebsbezogene Verwaltungs- / Büroflächen.

Sämtliche Nutzungen im GEe-Gebiet sind ausschließlich in funktionalem Zusammenhang zur nördlich gelegenen gewerblichen Nutzung, GE2 und GE3, zulässig.

Weitere Regelungen enthält der Durchführungsvertrag.

Verkehrliche Erschließung:
Das Vorhaben wird über die bestehenden Straßen und Einfahrten erschlossen. Eine Erschließung der GE2- und GE3-Gebiete erfolgt ausschließlich über die bestehende Hauptzufahrt im Westen. Eine verkehrliche Erschließung dieser Gebiete über das südlich gelegene GEe-Gebiet ist nicht zulässig.

GESTALTUNGSKONZEPT

Halle
Der neue Hallenanbau wird sich der Gestaltung der bestehenden Halle und in der Umgebung unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der örtlichen und allgemein gültigen Bauvorschriften anpassen. Die Fassadenkonstruktion soll farblich an das Farbkonzept des Unternehmens angepasst werden, so dass das Gesamtbild erhalten bleibt.

Die Versorgungsanlagen (Strom, Heizung) wird ergänzt und weiterhin über die vorhandenen Leitungen und Anlagen erfolgen. Eine neue Abwasserentsorgung ist nicht vorgesehen. Das Entwässerungssystem des Bestands (Rigolen) wird ergänzt. Der durch die Erweiterung erforderliche Mehrbedarf an Stellplätzen wird auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen.

Lagerfläche
Die neu geplante Erweiterung der Lagerflächen soll für die Aufstellung und Lagerung von Baumaterialien und Ersatzbaustoffe genutzt werden. Die Bodenoberfläche erhält einen Belag aus Mineralgemisch sowie in Teilbereichen aus Betonverbundpflaster. Das Entwässerungssystem (Rigolen) des Bestands wird ergänzt.

Bebauung im GEe-Gebiet
Die Bebauung im GEe-Gebiet wird sich ebenfalls im Rahmen der Festsetzungen (Höhenvorgaben, Versiegelung) des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften bewegen und sich somit in die Umgebung einfügen.

Eingrünung
Das Betriebsgrundstück wird durch einen bepflanzten Wall und einen Pflanzstreifen in Richtung Osten wirksam eingegrünt. Eine dauerhafte Einzäunung ist auf der zum Gewerbegebiet gelegenen Seite des Walls zu errichten, damit die Pflanzflächen einer Nutzung für die Fauna zur Verfügung stehen.

Auf der Maßnahmenfläche M4 im Osten wird eine Ruderalfläche entwickelt und Initialpflanzungen mit Obstgehölzen vorgenommen. Diese Fläche dient als Kompensationsfläche für die Eingriffe in den Naturhaushalt, sowie als CEF-Maßnahme für das Rebhuhn.

PLANUNTERLAGE

- Vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen mit Messpunkt
- 22/25 Flurstücksnummer

PLANZEICHENLEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, siehe § 1 der textl. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- GE — Gewerbegebiet, § 8 BauNVO, mit drei Teilbaugebieten GEe, GE2, GE3, siehe § 3 der textl. Festsetzungen
- GEe — Gewerbegebiet, § 8 BauNVO, mit drei Teilbaugebieten GEe, GE2, GE3, siehe § 3 der textl. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 — Grundflächenzahl, GRZ, siehe § 7 der textl. Festsetzungen
- I — Zahl der Vollgeschosse, max.
- TH 4,0 m — Traufhöhe, als Höchstmaß, siehe § 7 der textl. Festsetzungen
- OK 9,5 m — Gebäudeoberkante, als Höchstmaß, siehe § 7 der textl. Festsetzungen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich, siehe § 8 der textl. Festsetzungen

Grünflächen

- M4 — Grünflächen, privat, Zweckbestimmung: Kompensation, siehe § 9 der textl. Festsetzungen

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs.1 Nr.17 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen, siehe § 6 der textl. Festsetzungen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, siehe § 9 der textl. Festsetzungen
- A — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe § 9 der textl. Festsetzungen, Flächen A bis E
- A — Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, siehe § 9 der textl. Festsetzungen, Flächen A bis E

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

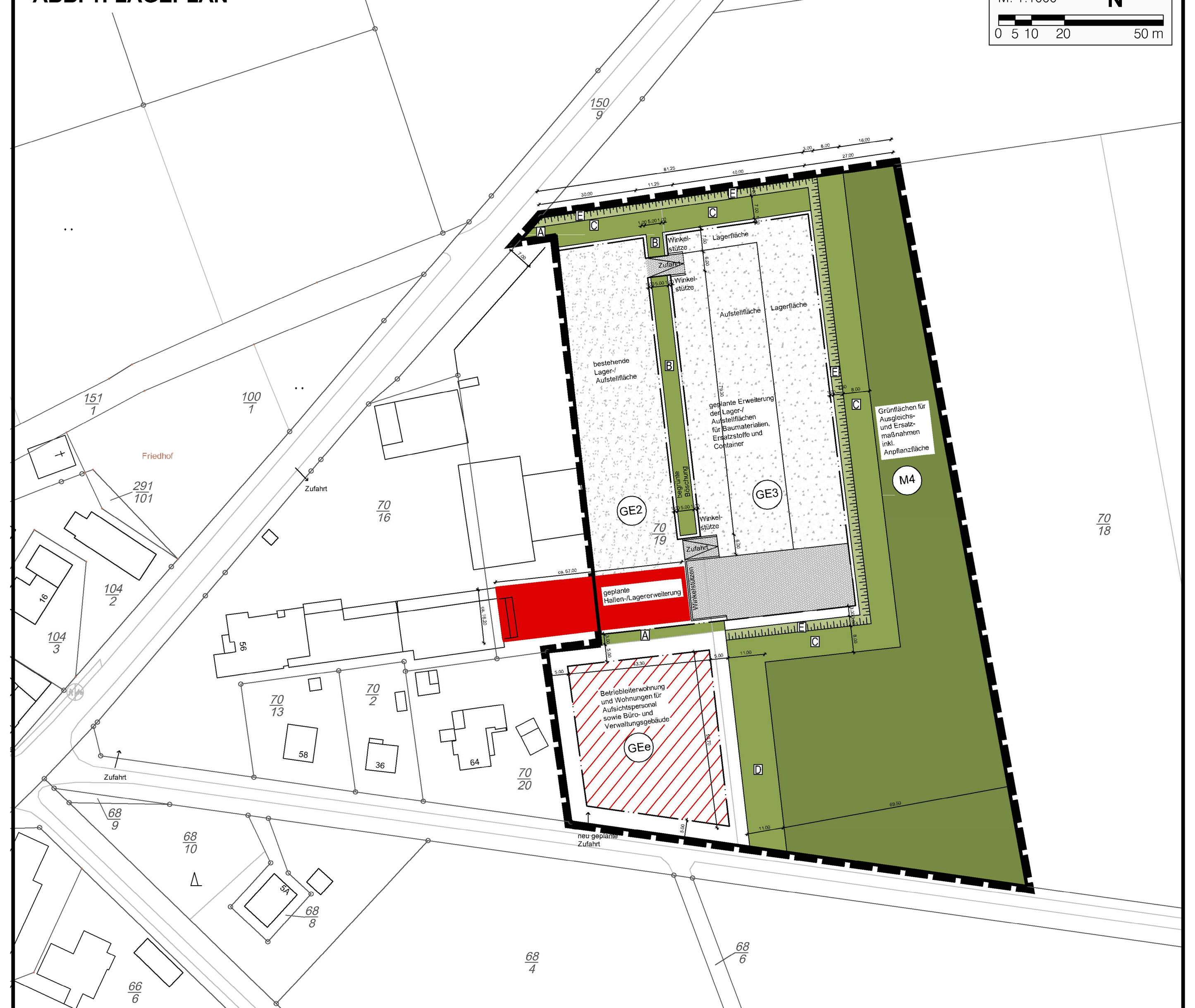
Nachrichtliche Übernahme

- HBP — Höhenbezugspunkt, siehe § 7 der textl. Festsetzungen
- Baugrenze, außerhalb des Geltungsbereichs

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung, BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBL. I. S. 1057).

ABB. 1: LAGEPLAN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Räumliche und sachliche Abgrenzung, § 12 Abs. 1, 3 BauGB
Die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB umfasst die Baugebiete GE 2, GE 3 und GEe sowie die Maßnahmenfläche M 4. Die genaue Abgrenzung ist dem VEP zu entnehmen.

Bestandteil der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind:
- VEP mit Lageplan,
- Vorhabenbeschreibung,
- zeichnerische und textliche Festsetzungen,
- örtliche Bauvorschriften,

Präambel und Verfahrensvermerke.

§ 2 Zulässigkeiten im Bereich des VEP, § 12 Abs. 3a BauGB
Im Rahmen der zeichnerisch und textlich festgesetzten Nutzungen sind für den Bereich des VEP nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

§ 3 Zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet, GE, § 8 BauNVO
Es wird ein Gewerbegebiet, GE, § 8 BauNVO, festgesetzt. Das Gewerbegebiet dient der Unterbringung einer Unternehmung des Bauhauptgewerbes. Das Gewerbegebiet wird in die Teilbaugebiete, GE 2, GE 3 und GEe gegliedert:

Zulässig sind im GE 2
- Lagerhäuser, Lagerplätze, Maschinen- und Fahrzeughallen und weitere Anlagen und Einrichtungen, die dem Baugewerbe dienen,
- der vorgenannten Hauptnutzung dienende Verwaltungs-/Bürogebäude,
- sonstige Nebenanlagen und Nebennutzungen inkl. betriebszugehöriger Tankstelle und Waschplatz.

Zulässig sind im GE 3:
- Lagerplätze und Lagerflächen, Container, Winkelstützen,
- sonstige Nebenanlagen und Nebennutzungen.

Zulässig sind im GEe:
- der vorgenannten Hauptnutzung dienende Verwaltungs-/Bürogebäude,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

§ 4 Abwasserbeseitigung, § 9 (1) Nr. 14 BauGB
Das in den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern oder zu verwenden. Im Einzelnen:

Das auf den befestigten Flächen gewerblich genutzter Grundstücksflächen anfallende Regenwasser ist über Mulden oder über die belebte Oberbodenzone (Mutterboden) zu versickern.

Falls dies nicht möglich ist, ist auch eine Versickerung über Rigolen, unter Beachtung der wasserrechtlichen Anforderungen, zulässig.

Dachflächenwasser darf auch über eine Schacht- oder Rigolenversickerung entsorgt werden.

Das Oberflächenwasser darf auch verwendet werden, zum Beispiel für eine Löschwasserzisterne.

§ 5 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen
Nebenanlagen gem. § 12 und § 14 BauNVO sind im GE 2 und GE 3 nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Versorgungseinrichtungen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

§ 6 Aufschüttungen
In den GE-Gebieten sind Aufschüttungen und Geländemodellierung bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig (unter Beachtung der Grenzabstandsvorgaben).

§ 7 Maß der baulichen Nutzung / Höhenentwicklung im Gewerbegebiet
Die zulässige Grundflächenzahl im GEe-Gebiet darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, bezeichneten Anlagen um 100 % überschritten werden (max. GRZ 0,6), § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO.

In den Gewerbegebieten GE2 und GE3 ist eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen nicht zulässig (gem. § 23 Abs. 3).

Die für die Baugebiete GE 2 und GE 3 festgesetzten max. Höhen (Oberkante, OK) gelten für bauliche Anlagen wie Lagerhallen und sonstige Massivbauten sowie für regalartige Konstruktionen, Verbaue, Schüttboxen und andere der offenen Lagerung dienende Einrichtungen.

Als Bezugsebene für die festgesetzte zulässige Höhe baulicher Anlagen gilt im GE 2- und GE 3-Gebiet die Oberkante der Fahrbahn der K 124 im festgesetzten Einfahrtsbereich.

Im Baugebiet GEe gilt als Bezugshöhe die mittlere Höhe des anschließenden / nächstgelegenen Straßenabschnitts.

§ 8 Grundstückszufahrt
Innerhalb des festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereichs der südlich verlaufenden Gemeindestraße ist eine Zufahrt ausschließlich zur Erschließung des GEe- Gebietes zulässig.

§ 9 Maßnahmen zur Eingriffsminderung (Artenschutz)/ Naturschützerisch-grünordnerische Festsetzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB

9.1 Die festgesetzten Pflanzflächen (A - E) nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB sind mit standort- und gebietsheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen und die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten.

9.2 Es ist in dem 3,00 m breiten Pflanzstreifen (A) eine zweireihige Bepflanzung gem. Pflanzliste mit Bäumen und Heistern vorzunehmen.

9.3 Es ist in dem 5,00 m breiten Pflanzstreifen (B) eine dreireihige Bepflanzung gem. Pflanzliste mit Bäumen und Heistern vorzunehmen.

9.4 Es ist in dem 8,00 m und 7,00 m breiten Pflanzstreifen (C) eine fünfreihige Bepflanzung gem. Pflanzliste mit Bäumen und Heistern vorzunehmen.

9.5 Es ist in dem 11,00 m breiten Pflanzstreifen (D) eine fünfreihige Bepflanzung gem. Pflanzliste mit Bäumen und Heistern vorzunehmen.

9.6 Der 3,00 m breite Wall (E) (Aufschüttung max. 1,00 m Höhe) ist durch eine zweireihige Bepflanzung gem. Pflanzliste mit Bäumen und Heistern zu begrünen.

9.7 Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1 m bis 1,50 m, in den Reihen 1,25 bis 1,50 m. Die einzelnen Gehölzarten sind in Gruppen zu je 5-7 Stck. zu pflanzen. 10% der Gehölze sind als Heister der Pflanzgröße 100-125 cm zu pflanzen, ansonsten sind Sträucher 70-100 cm (Forstware) zu pflanzen. Alle 10 bis 15 m sind Heister der Pflanzgröße 150-200 cm (alternativ Hochstämme St.U. 10-12 cm) zu pflanzen und als Überhälter herauszupflegen.

Die Pflanzflächen (A - E) sind gegen Verbiss mit einem Wildschutzzaun (Höhe mind. 1,60 m) zu sichern und dieser ist frühestens nach 5 Jahren zurückzubauen. Eine dauerhafte Einzäunung des Gewerbegebietes ist nur auf der zum Gewerbegebiet liegenden Seite der Pflanzflächen zulässig.

9.8 Die festgesetzte Maßnahmenfläche M 4 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen (Sukzession und Obstgehölze, Zielbiotop UR (Ruderalfläche)). Es ist eine Initial-Ansaat mit der "Göttinger Mischung" z.B. von CAMENA Samen vorzunehmen. Es ist eine 1x jährliche Mahd (ab Mitte August) mit Abfuhr des Mahdgutes vorzunehmen. Entlang des östlichen und südlichen Randes ist die Pflanzung von Obstgehölzen (siehe Pflanzliste) zur Abgrenzung gegenüber der Ackerfläche bzw. der Straße unter Einhaltung der notwendigen Grenzabstände vorzunehmen: Pflanzung von Obstgehölzen Hochstämme St.U. 10 - 12 cm in 2 Reihen versetzt im Abstand von 15 m zueinander in der Reihe. Die Reihen sollten einen Abstand von 8 m zueinander aufweisen. Die Obstgehölze sind vor Wildverbiss zu schützen (Einzelgehölzschutz), zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Die Maßnahmenfläche M4 dient gleichzeitig als CEF-Maßnahme für das Rebhuhn. Die Flächen M1 und M3 des Bebauungsplanes Nr. 111 sind erst nach Funktionsfähigkeit (Aufwuchs der bodennahen Krautschicht) der neuen Maßnahme M 4 als Lebensraum für das Rebhuhn zu beseitigen. Hinweis gem. § 4c BauGB: Die Bestätigung der Funktionsfähigkeit erfolgt nach Rücksprache mit der Stadt Walsrode. Die Fertigstellung/Funktionsfähigkeit der Maßnahmenfläche ist der Stadt formlos schriftlich mitzuteilen.

9.9 Im eingeschränkten Gewerbegebiet, GEe, gilt: Pro angefangene 200 m² Versiegelung ist ein standortheimischer Laubbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm auf dem betroffenen Grundstück zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die Regelung erfasst bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO mit. Wasserdurchlässige Befestigungen fallen nicht darunter.

9.10 Die Überwachung der Pflanzmaßnahmen erfolgt durch die Stadt Walsrode. Auf Grundlage von § 178 BauGB kann die Stadt Walsrode den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb der gesetzten Frist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

9.11 Die genannten Kompensationsmaßnahmen werden dem durch diesen Bebauungsplan verursachten Eingriff zugeordnet, § 9 Abs. 1a BauGB. Die Maßnahmen sind in einem Zuge in der ersten Pflanzperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes auszuführen. Die Pflanzung ist mit einjähriger Fertigstellungspflege und nachfolgend zweijähriger Entwicklungspflege zu versehen.

9.12 Die Pflanz- und Kompensationsmaßnahmen werden durch den Eingriffsverursacher hergestellt, gepflegt und dauerhaft erhalten.

9.13 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und innerhalb von Maßnahmenflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstige Nutzungen (z.B. Versickerungsmulden) unzulässig.

9.14 Der 3,00 m breite Pflanzstreifen innerhalb des GEe- Gebietes darf für eine ausschließlich fußläufige Verbindung in Richtung Norden auf max. 3,00 m Breite unterbrochen werden.

9.15 Pflanzliste

Bäume: Hochstämme
Sorbus aucuparia (Eberesche) — Tilia cordata (Winterlinde)
Quercus robur (Stieleiche) — Quercus petraea (Traubeneiche)
Carpinus betulus (Hainbuche) — Betula pendula (Hängebirke)

Hecken und Feldgehölze: Heister
Rhamnus frangula (Faulbaum) — Corylus avellana (Hasel)
Crataegus sp. (Weißdorn) — Acer campestre (Feldahorn)
Prunus spinosa (Schlehe) — Prunus avium (Waldkirsche)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) — Carpinus betulus (Hainbuche)

Sträucher:
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Gemeine Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)
Euonymus europea (Gemeines Pfaffenhütchen)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Salix caprea „Mas“ (Salweide)
Cornus mas (Kornelkirsche).

Obstbäume (Hochstämme):
Äpfel
Krügers Dickstiel
Danziger Kantapfel
Kasseler Renette
Adersleber Calvill
Sulinger Grünling

Birnen
Bosc´s Flaschenbirne
Gellerts Butterbirne
Gute Luise
Köstliche von Charneux
Kirschen / Pflaumen
Dolleseppler
Brennkirsche
Frühzwetschge

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ I Anwendungsbereich
Die örtlichen Bauvorschriften gelten vorbehaltlich der folgenden Konkretisierungen für bauliche Anlagen in den Baugebieten GE 2, GE 3 und GEe. Sie gelten nicht für Garagen oder Nebenanlagen gemäß §§ 12, 14 BauNVO sowie nicht für Wintergärten oder gläserne Fassadenvorbauten / -elemente.

§ II Höhenlage / Gebäudehöhen
Im Baugebiet GEe darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens von Gebäuden im Mittel nicht mehr als 0,80 m über der mittleren Höhe des an das Grundstück anschließenden / nächstgelegenen öffentlichen Straßenabschnitts liegen.

§ III Dachneigung
In den Baugebieten GE 2 und GE 3 ist für die Hauptdachflächen eine Dachneigung von mind. 10 Grad erforderlich.

Im Baugebiet GEe ist für die Hauptdachflächen eine Dachneigung ausschließlich zwischen 25 und 50 Grad zulässig.

§ IV Materialien
Im Baugebiet GEe sind für Außenwände ausschließlich zulässig: Klinker und Putz in Farbtönen gemäß § V. Hochglänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Holzelemente sind lediglich ergänzend zu Zwecken der Gestaltung oder Gliederung der Fassaden zulässig.

Als Dacheindeckung sind Dachziegel / Dachpfannen in Farbtönen gemäß § V sowie begrünte Dächer zulässig. Abweichend davon sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Elemente, parallel zur Dachfläche montiert, zulässig. Unzulässig sind glasierte oder reflektierende Eindeckungen.

Ergänzend zulässig in den Baugebieten GE 2 und 3 sind für Dach und Wand Wellblech, Trapezblech, sonstige Blechpaneele oder Bauteile aus Faserbeton in Farbtönen gemäß § V sowie Holz als Wandmaterial.

§ V Farben
Zulässig im Sinne § IV dieser Vorschrift sind Farbtöne, die an die folgenden Farben angelehnt sind bzw. dem Farbregister RAL 840 HR entsprechen:

- für Klinker- und Putzfassaden:
Weiß / Beige: RAL 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 9001, 9010, 9016, 9018.
Grau: RAL 7012, 7015, 7024, 7032, 7035, 9002.

- zusätzlich für Klinkerfassaden sowie für Bauteile aus Blech und Faserbeton:
Rot: RAL 2001 - 2004, 3000-3003, 3011, 3013, 3016.
Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8011, 8012, 8015.

- für Dacheindeckungen jedweden Materials:
Rot: RAL 3000-3005, 3009, 3013.
Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8008, 8012, 8015, 8016, 8024.
Anthrazit: RAL 7016, 7021, 7024.

§ VI Einfriedungen
Im Baugebiet GEe dürfen Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 1,10 m hoch sein. Dies gilt nicht für Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen.

§ VII Ordnungswidrigkeit
Verstöße gegen diese örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 Abs. 3 NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 Abs. 5 NBauO geahndet werden.

ALLGEMEINE HINWEISE

I. Denkmalschutz
Das Plangebiet befindet sich in der Nähe von der archäologischen Fundstelle (FStNr. 32). Daher ist im Plangebiet mit einem Auftreten von Kulturdenkmalen zu rechnen. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

Hinsichtlich des Umgangs mit möglichen Bodendenkmalen wurde seitens des Planverfassers am 19.09.2019 eine telefonische Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Lüneburg (NLD), Hr. Pahlow, vorgenommen. Es wurde vereinbart, dass auf umfangreiche Prospektionen im Vorfeld verzichtet werden kann. Stattdessen sollen die Bodenarbeiten (Abschieben des Mutterbodens) durch einen Archäologen begleitet werden.

Unter Bezug auf sein Aktenzeichen, Az. A4_1907280., hat Herr Pahlow (NLD) dieses Vorgehen auch mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, LK Heidekreis, Frau Hetzer, abgestimmt.

II. Boden
Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

Das Planungsgebiet liegt ca. 300 m entfernt östlich der Hochlage des Salzstockes Hamwiede. Wasserlösliche Gesteine aus dem Zechstein (Salz, Gips) liegen im Planungsbereich in so großer Tiefe vor, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Die Erdfallgefährdung im Planungsbereich wird als gering eingestuft (Gefährdungskategorie 1 bis 2 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden, sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben.

Für Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

III. Einsichtnahme von Normen und Regelwerken
Die im Rahmen der Bauleitplanung angesprochenen Normen und Regelwerke, insbesondere die DIN 45691, liegen im Planungsamt der Stadt Walsrode zur Einsicht bereit.

IV. Artenschutz
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG hat eine Baufeldfreiräumung im Zeitraum vom 01.10. bis 28. / 29. 02. (außerhalb der Vogelbrutzeit) zu erfolgen.

Die Flächen M1 und M3 des Bebauungsplanes Nr. 111 sind erst nach Funktionsfähigkeit (Aufwuchs der bodennahen Krautschicht) der neuen Maßnahme M 4 als Lebensraum für das Rebhuhn zu beseitigen. Hinweis gem. § 4c BauGB: Die Bestätigung der Funktionsfähigkeit erfolgt nach Rücksprache mit der Stadt Walsrode. Die Fertigstellung/Funktionsfähigkeit der Maßnahmenfläche ist der Stadt formlos schriftlich mitzuteilen.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 45) sowie des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Walsrode am 05.05.2020 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 134 "Gewerbestandort einer Bauunternehmung östlich des Friedhofes II" mit örtlichen Bauvorschriften Ortschaft Hamwiede der Stadt Walsrode mit Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 111 „Gewerbestandort einer Bauunternehmung östlich des Friedhofes“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie dem VEP als Satzung und der Begründung beschlossen.

Walsrode, den 25.05.2020 L. S. Die Bürgermeisterin
i. V. gez. Reutzel
Erster Stadtrat

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 20.06.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 134 "Gewerbestandort einer Bauunternehmung östlich des Friedhofes II" mit örtlichen Bauvorschriften Ortschaft Hamwiede der Stadt Walsrode mit Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 111 „Gewerbestandort einer Bauunternehmung östlich des Friedhofes“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Walsrode, den 25.05.2020 L. S. Die Bürgermeisterin
i. V. gez. Reutzel
Erster Stadtrat

Kartengrundlage
Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.02.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Bad Fallingbostel, den 19.05.2020 gez. Arno Wittkugel L. S

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden
- Katasteramt Fallingbostel -

Planverfasser
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 134 "Gewerbestandort einer Bauunternehmung östlich des Friedhofes II" mit örtlichen Bauvorschriften Ortschaft Hamwiede der Stadt Walsrode mit Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 111 „Gewerbestandort einer Bauunternehmung östlich des Friedhofes“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet von der H&P Ingenieure GmbH, Albert-Schweitzer-Straße 1, 30 880 Laatzen.

Laatzen, den 07.05.2020 gez. Schneider
Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 28.11.2019 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 134 "Gewerbestandort einer Bauunternehmung östlich des Friedhofes II" mit örtlichen Bauvorschriften Ortschaft Hamwiede der Stadt Walsrode mit Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 111 „Gewerbestandort einer Bauunternehmung östlich des Friedhofes“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 134 "Gewerbestandort einer Bauunternehmung östlich des Friedhofes II" mit örtlichen Bauvorschriften Ortschaft Hamwiede der Stadt Walsrode mit Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 111 „Gewerbestandort einer Bauunternehmung östlich des Friedhofes“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 10.12.2019 bis 13.01.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden der Bekanntmachungstext und die Auslegungsunterlagen auf der Homepage der Stadt Walsrode zur Verfügung gestellt.

Walsrode, den 25.05.2020 L. S. Die Bürgermeisterin
i. V. gez. Reutzel
Erster Stadtrat

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Walsrode hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 134 "Gewerbestandort einer Bauunternehmung östlich des Friedhofes II" mit örtlichen Bauvorschriften Ortschaft Hamwiede der Stadt Walsrode mit Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 111 „Gewerbestandort einer Bauunternehmung östlich des Friedhofes“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.05.2020 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Walsrode, den 25.05.2020 L. S. Die Bürgermeisterin
i. V. gez. Reutzel
Erster Stadtrat

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 134 "Gewerbestandort einer Bauunternehmung östlich des Friedhofes II" mit örtlichen Bauvorschriften Ortschaft Hamwiede der Stadt Walsrode mit Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 111 „Gewerbestandort einer Bauunternehmung östlich des Friedhofes“ mit örtlichen Bauvorschriften der Stadt Walsrode ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 27.05.2020 in Kraft getreten.

Walsrode, den 28.05.2020 L. S. gez. Spöring
Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 134 "Gewerbestandort einer Bauunternehmung östlich des Friedhofes II" mit örtlichen Bauvorschriften Ortschaft Hamwiede der Stadt Walsrode mit Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 111 „Gewerbestandort einer Bauunternehmung östlich des Friedhofes“ mit örtlichen Bauvorschriften sind

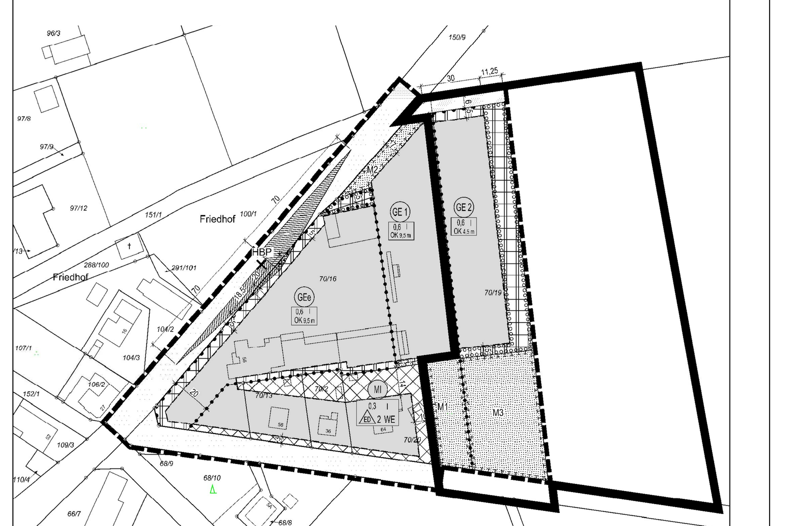
- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
- eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

nicht geltend gemacht worden.

Walsrode, den

Bürgermeisterin

Übersicht Teilaufhebungsbereich B-Plan Nr. 111



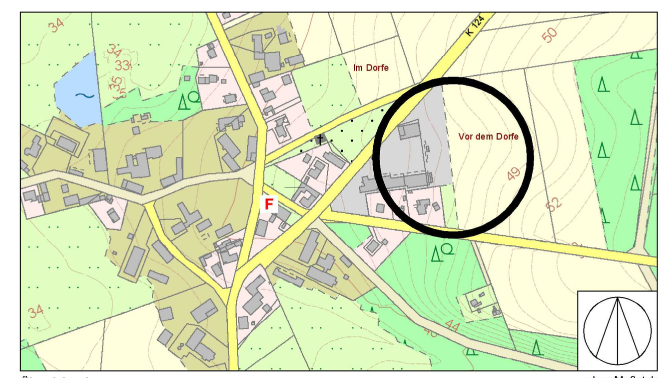
- Geltungsbereich B-Plan 134
- Geltungsbereich B-Plan 111

Stadt Walsrode
Landkreis Heidekreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 134 "Gewerbestandort einer Bauunternehmung östlich des Friedhofes II"

mit örtlichen Bauvorschriften
Ortschaft Hamwiede der Stadt Walsrode

mit Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 111 „Gewerbestandort einer Bauunternehmung östlich des Friedhofes“ mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan
Plangebiet markiert
ohne Maßstab
Quelle: AK 5, LGLN, Katasteramt Fallingbostel

ABSCHRIFT

Stand: Satzungsbeschluss, §10 BauGB - 27.01.2020

19062