

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 22.09.2022 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Gewerbegebiet Honerdingen I“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Walsrode, den 17.01.2023

L.S. gez. Spöring
(Spöring)
Bürgermeisterin

2. Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (ALKIS)
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der
Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.07.2023). 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.

Scheeßel, den 11.01.2023

L.S. gez. Mittelstädt
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Gewerbegebiet Honerdingen I“ wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den 10.01.2023

gez. Müller
(Müller)
Planverfasser

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 22.09.2022 dem Entwurf 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Gewerbegebiet Honerdingen I“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Gewerbegebiet Honerdingen I“ und die Begründung haben vom 18.10.2022 bis zum 18.11.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die auszulegenden Unterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB zusätzlich im Internet unter der Internetadresse www.walsrode.de/auslegung zur Verfügung gestellt.

Walsrode, den 17.01.2023

L.S. gez. Spöring
(Spöring)
Bürgermeisterin

5. Der Rat der Stadt Walsrode hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Gewerbegebiet Honerdingen I“ nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.12.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Walsrode, den 17.01.2023

L.S. gez. Spöring
(Spöring)
Bürgermeisterin

6. Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Gewerbegebiet Honerdingen I“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 04.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Gewerbegebiet Honerdingen I“ ist damit am 04.03.2023 in Kraft getreten.

Walsrode, den 07.03.2023

L.S. gez. Spöring
(Spöring)
Bürgermeisterin

7. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Gewerbegebiet Honerdingen I“ sind
- eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
- eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder
- gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel der Abwägung
nicht geltend gemacht worden.

Walsrode, den _____

(Spöring)
Bürgermeisterin

PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 BauGB, der §§ 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - jeweils der zuletzt geltenden Fassung - hat der Rat der Stadt Walsrode die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Gewerbegebiet Honerdingen I“, bestehend aus der Planzeichnung und den obenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Walsrode, den 17.01.2023

gez. Spöring
(Spöring)
Bürgermeisterin

L.S.

RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
 - Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und 6 BauNVO)

Innerhalb des Planänderungsgebietes ist gemäß § 6 BauNVO ein Mischgebiet festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Innerhalb des Planänderungsgebietes sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO,
- Geschäfts- und Bürogebäude gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO,
- sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO,
- Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO.

Innerhalb des Planänderungsgebietes sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO,
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

2.1 In dem Mischgebiet dürfen bauliche Anlagen die Oberkante Gebäude von 68,5 m über Höhen Bezugspunkt (NN) nicht überschreiten.

2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante Gebäude durch untergeordnete und/oder technische Bauteile (bspw. Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Antennen) ist um höchstens 3 m zulässig.

2.3 Der obere Höhenbezugspunkt ist die Dach- bzw. Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante). Der untere Höhenbezugspunkt ist gem. § 18 Abs. 1 BauNVO der innerhalb der Straßenverkehrsfläche Goldweg per Eintrag im Plan festgesetzte Höhenbezugspunkt ü. NN.

3. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und offene Lagerplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sind im Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:
Anforderung an schutzbedürftige Räume

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen im gekennzeichneten Bereich je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.

Weiterhin ist für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen. Auf den Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage für Schlaf- und Kinderzimmer kann verzichtet werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte für einzelne Räume nachhaltig ein Lärmpegel ≤ 50 dB(A) nachts vorliegt.

Generelle Hinweise

Von den oben genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnlichem geringere Lärmpegel ergeben.

5. Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Gehölzbestand durch die Grundstückseigentümer vollständig zu erhalten.

Abgängiger Gehölzbestand ist durch eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes bzw. Strauches entsprechend der nachstehenden Gehölzlisten zu ersetzen.

Bäume als Hochstamm (3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 12 – 14 cm)

Birke (*Betula pendula*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Eiche (*Quercus robur*), Linde (*Tilia cordata*, *Tilia x intermedia pallida* u.a.), Birke (*Betula pendula*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Walnuss (*Juglans regia*)

Freiwachsende Hecken (4 Triebe, Höhe 70 - 100 cm)

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Flieder (*Syringa vulgaris*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Stachelpalme (*Ilex aquifolium*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Pfaffenröhren (*Euronymus alatus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Salweide (*Salix caprea*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Wildapfel (*Malus communis*), Wildbirne (*Pyrus pyrastris*)

Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Das Mindestmaß der insgesamt auf den Baugrundstücken mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepfanzenden Flächen beträgt 0,1 des Grundstücks. Die in der Planzeichnung und textlich bestimmten Bepflanzungen werden auf diesem Faktor angerechnet.

6.2 Im Bereich von Stellplätzen im Plangebiet ist je angefangene 4 Einstellplätze mindestens ein großkröniger, einheimischer Laubbaum entsprechend der nachstehenden Gehölzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Bäume als Hochstamm (3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 12 – 14 cm)

Eiche (*Quercus robur*), Linde (*Tilia cordata*, *Tilia x intermedia pallida* u.a.), Birke (*Betula pendula*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Walnuss (*Juglans regia*)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen die zulässige Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

HINWEISE

1. Archäologische Denkmalpflege

Im Plangebiet sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Stadt Walsrode oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen. Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) bleibt unberührt.

2. Bodenschutz

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.

3. Gestaltung und Begründung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Erhaltung und Stärkung des Artenbestandes und der Artenvielfalt sind private Grünflächen gem. § 9 Abs. 2 NBauO möglichst strukturreich und naturnah zu gestalten. Die Anlage von Kies- oder Schottergräten (flächenhafte Schüttungen) sind unzulässig.

4. Reduzierung von Lichtimmissionen / Eingriffsminderung

Im Baugebiet ist die regelmäßige Außenbeleuchtung auf ein erforderliches Maß (Wege und Eingänge) zu beschränken. Die Beleuchtung ist zusätzlich über Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren zu steuern. Zu verwenden sind insektenfreundliche Leuchtmittel und möglichst niedrig angebrachte Lampen mit Richtcharakteristik.

5. Verdacht auf Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes besteht nach Mitteilungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Hannover der Verdacht auf Kampfmittel. Eine Luftbildauswertung wird empfohlen.

6. Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

Entlang der Bundesstraße B 209 sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 9 FStrG zu beachten. Die Bauverbotzone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Bundesstraße gem. § 9 (1) FStrG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Verkehrs-, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten. Des Weiteren dürfen im Abstand bis 40 m vom befestigten Fahrbahnrand, keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße zu beeinträchtigen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG VON 1990)

(Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zur Zeit der geltenden Fassung)

1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,5 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3, BauNVO)
FH 68,50 m als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (ü. NN) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

4. Straßenverkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

6. Immissionsschutz

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmpegelbereiche (LPB) II-IV) (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
HBP Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (m ü. NN) (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.3)

8. Nachrichtliche Übernahme

äußerer Fahrbahnrand

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5.000



STADT WALSRODE

Landkreis Heidekreis



2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 73 "Gewerbegebiet Honerdingen I" Ortschaft Honerdingen

Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Abschrift

Maßstab 1 : 1.000