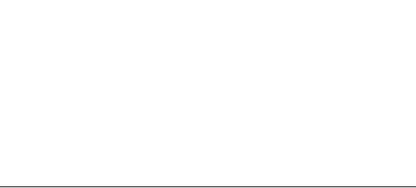
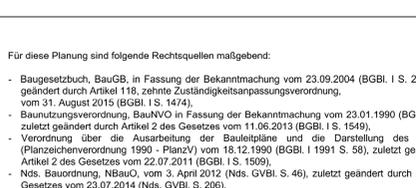
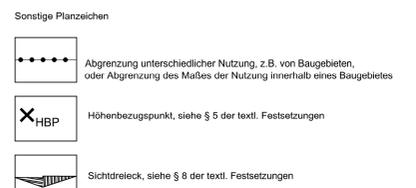
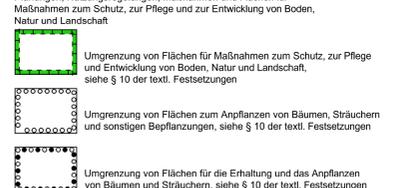
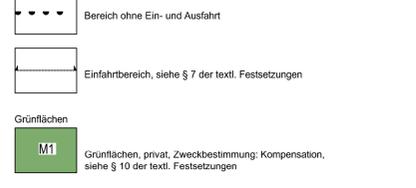
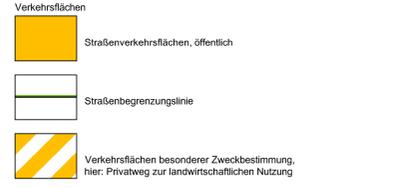
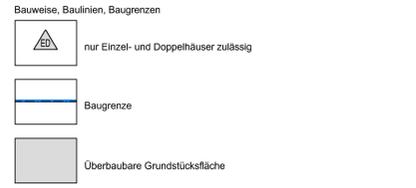
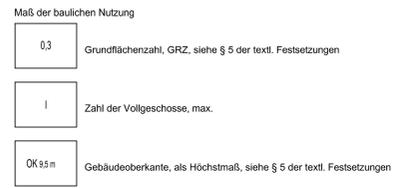
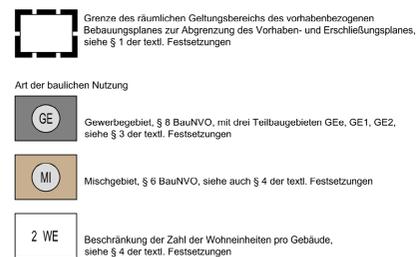


## PLANUNTERLAGE



## PLANZEICHENLEGENDE



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**§ 1 Räumliche und sachliche Abgrenzung nach § 12 BauGB**  
Die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB umfasst insbesondere die Baugebiete GEe (inkl. der südwestlichen Gebietszufahrt), GE 1 und GE 2 sowie die Maßnahmenfläche M 3. Die genaue Abgrenzung ist dem VEP zu entnehmen. Die weiteren Flächen im Geltungsbereich werden nach § 12 Abs. 4 BauGB ergänzend in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

**§ 2 Zulässigkeiten im Bereich des VEP gemäß § 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 Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet**  
Die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 8 BauNVO, festgesetzt, das einer Emissionskontingentierung unterworfen ist. Das Gewerbegebiet dient der Unterbringung einer Unternehmung des Bauhauptgewerbes. Das Gewerbegebiet wird in die Teilbaugebiete GEe, GE 1 und GE 2 gegliedert, für die folgender einheitlicher Nutzungskatalog gilt:

Zulässig sind:  
- 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 Waschlätze.

**§ 4 Art der baulichen Nutzung im Mischgebiet**  
Für ein Mischgebiet, MI, § 6 BauNVO, festgesetzt, für das folgender Nutzungskatalog gilt:

Zulässig sind:  
- Wohngebäude,  
- Geschäfts- und Bürogebäude,  
- Scharnk- und Speisewirtschaften,  
- sonstige Gewerbebetriebe,  
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:  
- Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
- Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind:  
- Einzelhandelsbetriebe,  
- Tankstellen,  
- Vergnügungstätten.

Pro Gebäudeeinheit (pro Einzelhaus oder pro Doppelhaus) sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

**§ 5 Maß der baulichen Nutzung / Höhenentwicklung im Gewerbegebiet**  
Für die Baugebiete GE 1 und GE 2 gilt: Die festgesetzte Grundflächenzahl, GRZ, von 0,6 darf durch Lager- und Hofflächen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, sofern diese wasserdurchlässig befestigt sind. Als wasserdurchlässige Befestigung gelten breitflüchiges Öko-Verbundpflaster, Betonrasensteine, wassergebundene Deckenaufbauten oder vergleichbar wasserdurchlässige bzw. speicherfähige Materialien.

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

Als Bezugsebene für die festgesetzte zulässige Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der Fahrbahn der K 124 im festgesetzten Einfahrtbereich.

**§ 6 Versickerung**  
Das in den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern oder zu verwenden. Im Einzelnen:

Das auf den befestigten Flächen von Wohngrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone (Mutterboden) zur Versickerung zu bringen.

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

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

**§ 7 Grundstückszufahrt zum Gewerbegebiet**  
Innerhalb des festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereichs zur K 124 ist eine Gebietszufahrt in einer Breite von 8 m zulässig.

**§ 8 Sichtdreiecke**  
Innerhalb der Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Einrichtungen, bauliche oder sonstige Anlagen sowie Bepflanzungen über 0,80 m Höhe unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronensatz > 3 m Höhe sowie Zaunanlagen, soweit sie hinsichtlich ihrer Lage und Ausführung die Sichtbeziehungen nicht beeinträchtigen.

**§ 9 Lärmschutz**  
Das Baugebiet GE ist gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert; betriebliche Nutzungen der Flächen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Im festgesetzten Gewerbegebiet GEe sind ausschließlich Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgend angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten:  
 $L_{EK}$  tags: 59 dB(A)/m<sup>2</sup>,  
 $L_{EK}$  nachts: 45 dB(A)/m<sup>2</sup>.

Im festgesetzten Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 sind ausschließlich Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgend angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten:  
 $L_{EK}$  tags: 62 dB(A)/m<sup>2</sup>,  
 $L_{EK}$  nachts: 50 dB(A)/m<sup>2</sup>.

Bezüglich der angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Dez. 2006, Beuth Verlag GmbH, Berlin, verwiesen (Ebendort zu beziehen oder im Baumart der Stadt Walsrode einzusehen). Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2001-12, Abschnitt 5.

Umverteilungen der Emissionskontingente zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schallechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionsituation eintritt. Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen werden die Emissionskontingente nur bei Sanierung, wesentlichen Änderungen oder Neuerrichtungen herangezogen.

**§ 10 Naturschützerisch-grünordnerische Festsetzungen**  
**Maßnahme zur Eingriffsminderung / -vermeidung:**  
Das Baufeld im Bereich GE 1 / GE 2 ist außerhalb der Brutzeit, d.h. außerhalb des Zeitraums von Anfang April bis Ende Juli, zu räumen. Die Rodung von Gehölzen ist ausschließlich außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, zulässig.

**Maßnahmen zur Bepflanzung und Kompensation im Geltungsbereich:**  
Die festgesetzten Pflanzflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind mit standort- und gebietsheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste (siehe Anhang zur Begründung) zu bepflanzen, im Einzelnen:  
Es ist in dem 11,25 m breiten Streifen eine fünfreihige, im übrigen mind. eine zweireihige, Bepflanzung vorzunehmen.  
Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1 bis 1,50 m, in den Reihen 1,25 bis 1,50 m. Die einzelnen Gehölzarten sind in Gruppen zu je 5-7 Stk. 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 (z.B. Eiche, Rotbuche, Hainbuche, Birke) der Pflanzgröße 150-200 cm (alternativ Hochstämme St.U. 10-12 cm) zu pflanzen und als Überhälter heranzuführen.  
Die Pflanzflächen sind gegen Verbiss mit einem Wildschutzzau (Höhe mind. 1,60 m) zu sichern.

Für die festgesetzte Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b gilt ergänzend, dass vorhandene Gehölze zu pflegen und erhalten sind.

Die festgesetzten Maßnahmenflächen M 1, M 2 und M 3 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen (Sukzession). Es ist eine 1x jährliche Mahd vorzunehmen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Im Bereich der Maßnahmenfläche M 3 sind entlang des östlichen und südlichen Randes Initialpflanzungen zur Abgrenzung gegenüber der Ackerfläche bzw. der Straße vorzunehmen: Pflanzung von Sträuchern 70-100 cm (Forstware) alle 5 m in Gruppen a 5-7 Stk.

Im Mischgebiet, MI, gilt: Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Versiegelung ist ein standortheimischer Laubbaum oder ein Obstbaum auf dem betroffenen Grundstück zu pflanzen. Hiervon ausgenommen bleiben bestehende Gebäude sowie untergeordnete Anbauten und Umbauten bestehender Gebäude bis 20 m<sup>2</sup> Grundfläche. Die Regelung erfasst bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO mit Wasserdruchlässige Befestigungen fallen nicht darunter.

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 Beginn der Baumaßnahmen im Teilbaugebiet GE 2 auszuführen. Die Pflanzung ist mit einjähriger Fertigstellungspflege und nachfolgend zweijähriger Entwicklungspflege zu versehen. Für die Dauer von mind. fünf Jahren ist eine umsichtige äußere Einzäunung der Anpflanzungen zum Schutz vor Verbiss vorzusehen.

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

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.

**ALLGEMEINE HINWEISE**

**I. Denkmalschutz**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

**II. 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.

**III. Löschwasserversorgung**  
Ergänzend zur Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz kann ein ca. 220 m westlich des Plangebietes, am Grundstück Hamwiede Nr. 6, geeigneter Löschwasserbrunnen zur Löschwasserversorgung herangezogen werden.

**IV. Einsichtnahme von Normen und Regelwerken**  
Die im Rahmen der Bauleitplanung angesprochenen Normen und Regelwerke, insbesondere die DIN 45691 (vgl. Lärmgutachten sowie § 9 der textlichen Festsetzungen), liegen im Planungsamt der Stadt Walsrode zur Einsicht bereit.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**§ I Anwendungsbereich**  
Die örtlichen Bauvorschriften gelten vorbehaltlich der folgenden Konkretisierungen für bauliche Anlagen in den Baugebieten GEe, GE 1 und GE 2 sowie MI.  
Es gelten nicht für Garagen oder Nebenanlagen gemäß § 12, 14 BauNVO sowie nicht für Wintergärten oder gläserne Fassadenvorbauten / -elemente.

**§ II Höhenlage / Gebäudehöhen**  
Im Baugebiet MI 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 Straßenniveaus liegen.

Im Baugebiet MI beträgt die zulässige Traufhöhe max. 4 m über o.g. Bezugshöhe.

**§ III Dachneigung**  
Im Baugebiet MI sind für die Hauptdachflächen eine Dachneigung ausschließlich zwischen 25 und 50 Grad zulässig.

In den Baugebieten GE ist für die Hauptdachflächen eine Dachneigung von mind. 10 Grad erforderlich.

**§ IV Materialien**  
Im Baugebiet MI 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 sind für Dach und Wand Weißblech, 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 Farbreigster 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.  
Antrazit: RAL 7016, 7021, 7024.

**§ VI Einfriedungen**  
Im Baugebiet MI 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.



## PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 80 i.V.m. § 84 der Nds. Bauordnung (NBauO) vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206) sowie § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Walsrode den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 111 „Gewerbebestand einer Bauunternehmung östlich des Friedhofes“ Ortschaft Hamwiede der Stadt Walsrode, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Walsrode, den 18.02.2016  
L. S.  
gez. Spöring  
Die Bürgermeisterin

## VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 16.07.2015 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 111 „Gewerbebestand einer Bauunternehmung östlich des Friedhofes“ mit ÖBV, Ortschaft Hamwiede der Stadt Walsrode, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Walsrode, den 18.02.2016  
L. S.  
gez. Spöring  
Die Bürgermeisterin

**Kartengrundlage:**  
Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2015  
LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung, Niedersachsen  
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.03.2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Bad Fallingb., den 18.02.2016  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Sulingen-Verden  
- Katasteramt Fallingb. -  
Siegel  
gez. Arno Wittkugel

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 111 „Gewerbebestand einer Bauunternehmung östlich des Friedhofes“ mit ÖBV, Ortschaft Hamwiede der Stadt Walsrode, wurde ausgearbeitet von der H&P Ingenieure GbR, Albert-Schweitzer-Straße 1, 30 880 Laatzen.

Laatzen, den 15.01.2016  
gez. Gerd Schneider  
Planverfasser

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 15.10.2015 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 111 „Gewerbebestand einer Bauunternehmung östlich des Friedhofes“ mit ÖBV, Ortschaft Hamwiede der Stadt Walsrode, und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 111 mit ÖBV und der Begründung haben vom 26.10.2015 bis einschließlich 26.11.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Walsrode, den 18.02.2016  
L. S.  
gez. Spöring  
Die Bürgermeisterin

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Walsrode hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 111 „Gewerbebestand einer Bauunternehmung östlich des Friedhofes“ mit ÖBV, Ortschaft Hamwiede der Stadt Walsrode, inkl. VEP nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.12.2015 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Walsrode, den 18.02.2016  
L. S.  
gez. Spöring  
Die Bürgermeisterin

**Inkrafttreten**  
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 111 „Gewerbebestand einer Bauunternehmung östlich des Friedhofes“ mit ÖBV, Ortschaft Hamwiede der Stadt Walsrode, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 20.02.2016 in Kraft getreten.

Walsrode, den 22.02.2016  
L. S.  
gez. Spöring  
Die Bürgermeisterin

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 111 „Gewerbebestand einer Bauunternehmung östlich des Friedhofes“ mit ÖBV, Ortschaft Hamwiede, der Stadt Walsrode 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 Flächenutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

Walsrode, den  
Die Bürgermeisterin

**Stadt Walsrode**  
Landkreis Heidekreis

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 111 „Gewerbebestand einer Bauunternehmung östlich des Friedhofes“ mit örtlichen Bauvorschriften Ortschaft Hamwiede der Stadt Walsrode**



**ABSCHRIFT**

Stand: 30.11.2015  
Satzungsbeschluss, § 10 BauGB