Textliche Festsetzungen (TF)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Es wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Nach § 8 Abs. 1 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

   Von den in § 8 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten sind allgemein zulässig:
   - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
   - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
   - Tankstellen

   Von den Gewerbebetrieben aller Art sind nur solche Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig, die die folgenden, nicht zentrenrelevanten Sortimente der „Walsroder Liste" führen:

Möbel (inkl. Matratzen)
Antiquitäten
Großelektro (weiße Ware)
Beleuchtung
Tapeten
Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
Farben, Lacke
Baustoffe, Baumaterialien
Campingartikel
Sanitätswesen
Werkzeuge, Eisenwaren
Kfz- Zubehör
Büromaschinen, Büroeinrichtung, Organisation
Tiernahrung und Heimtierbedarf (außer Lebendtiere und Spezialbedarf)
Fahrräder (inkl. Zubehör)
Gartenbedarf (inkl. Pflanzen)
Babyartikel (Kinderwagen, Kindermöbel)

- Einzelhandel ohne Sortimentsbeschränkung ist als untergeordnetes Randsortiment bis zu einem Anteil von 10 % an der Netto- Verkaufsfläche und max. 100 m² Netto-Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb allgemein zulässig.
- Einzelhandelsbetriebe ohne Sortimentsbeschränkung sind allgemein zulässig, sofern sie einem Tankstellenbetrieb betrieblich und räumlich zu- und untergeordnet sind und ihre Netto- Verkaufsfläche in der Summe für das Plangebiet 300 m² nicht überschreitet.
- Weitere Einzelhandelsbetriebe ohne Sortimentsbeschränkung sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Walsrode haben und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist dieses gutachterlich nachzuweisen.
- Allgemein zulässig sind darüber hinaus Einzelhandelsnutzungen, die nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb stehen (Werksverkauf) bis zu einem Anteil von 10 % an der gewerblich genutzten Fläche (Verwaltungsräume sind hierbei nicht anzurechnen) und deren Größe 100 m² Netto-Verkaufsfläche je Betrieb nicht überschreiten.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können auf den mit **GE/ GEe1** und **GEe2** gekennzeichneten Flächen ausnahmsweise zugelassen werden. In dem Lärmpegelbereichen VI und VII sind Wohnnutzungen grundsätzlich ausgeschlossen (vgl. TF 2 zum Lärmschutz- Verkehrslärm).

3. Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO können Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden (Einschränkungen hierzu vgl. Pkt. 5).

4. Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) sind unter der Voraussetzung ausnahmsweise zulässig, wenn die Ausübung der Nutzung in geschlossenen Gebäuden stattfindet.

Nicht zulässige Nutzungen:

5. Von den Gewerbebetrieben aller Art und Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 9 i. V. m. Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
   - Bordelle, Dirnenunterkünfte oder bordellartig geführte Betriebe (Massagesalons o. ä.)
   - selbständige Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie als Hauptnutzung.

6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sind gem. § 1 Abs. 9 i. V. m. Abs. 6 BauNVO auf den mit **GEe2*** gekennzeichneten Flächen unzulässig.

7. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 9 i. V. m. Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

8. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten als Maximalwerte.
   Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen wird die Oberkante (Endausbau) der an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenachse) im Bereich der Hauptgrundstückszufahrt festgesetzt.
   Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dacheindeckung oder für Gebäude mit Flachdächern die Oberkante des Gebäudes oder Hauptgesimses.
   Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen können durch technische oder untergeordnete Bauteile, in begründeten Einzelfällen ausnahmsweise überschritten werden. Im Übrigen gelten die Vorgaben zur Richtfunkverbindung der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (siehe Nachrichtliche Übernahmen).

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

9. Es gilt die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Zulässig sind Gebäudelängen und –breiten von über 50 m. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung.

10. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen im Sinne des § 12 BauNVO, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

11. Das Ein- und Ausfahrtsverbot im Plangebiet Teil A, entlang der B 209, gilt nicht i. V. mit Arbeiten zur Wartung des Regenrückhaltebeckens und zur Unterhaltungspflege der Anpflanzungen.

Textliche Festsetzungen zum Lärmschutz (Gewerbelärm- Kontingentierung)

1. Für das Plangebiet sind entsprechend § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO Festsetzungen hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften getroffen.
2. Die im Folgenden angegebenen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) wurden auf der Grundlage der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien", Ausgabe 10/1999, berechnet. Die sich hieraus an schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes ergebenden anteiligen Immissionsrichtwerte IRW* einer Teilfläche werden bei freier Schallausbreitung und bei ebenem Gelände berechnet.

   Die Berechnung erfolgt nach folgender Gleichung in Anlehnung an DIN ISO 9613-2:

$$IRW^* = IFSP + D_O - A_{div} - A_{atm} - A_{gr} - C_{met} + 10 * \log S/1m^2 \qquad (1)$$

IRW* = zulässiger Schallimmissionsanteil der Teilflächen in dB(A)
IFSP = immissionswirksamer, flächenbezogener Schallemissionspegel (500 Hz) in dB(A)/m²
D_O = Raumwinkelmaß gemäß DIN ISO 9613-2, nach 7.3.2 Gleichung 11
A_{div} = geometrische Ausbreitungsdämpfung gemäß DIN ISO 9613-2, Emissionsquellenhöhe 5 m
A_{atm} = Luftabsorption gemäß DIN ISO 9613-2, Bandmittenfrequenz 500Hz, 10°C, 70%rel.Feuchte
A_{gr} = Bodendämpfung gemäß DIN ISO 9613-2, nach 7.3.2 (alternatives Verfahren)
C_{met} = meteorologische Korrektur gemäß DIN ISO 9613-2, Tag/Nacht mit C_0 = 2 dB
S = Größe der Teilfläche in m²

3. In dem vorgegebenen Gebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die folgenden IFSP nicht überschreiten:

5. Teilfläche	$IFSP_{,tags}$ in dB(A)/m²	$IFSP_{,nachts}$ in dB/A)/m²
GE	63	48
GEe 1	58	40
GEe 2	60	45

   Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (von 06:00 bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (von 22:00 bis 06:00 Uhr).

4. Die Einhaltung der IFSP ist im Einzelfall für jeden Betrieb wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche und der festgesetzten IFSP für diese Fläche werden zu- nächst die für diesen Betrieb anzusetzenden anteiligen Immissionsrichtwerte IRW* an allen maßgeblichen Immissionsorten nach Gleichung 1 berechnet.

   Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn die nach TA Lärm unter Berücksichti- gung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechneten Beur- teilungspegel L_r der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschimmissionen an allen maßgeb- lichen Immissionsorten diese IRW* einhalten.

5. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

6. Umverteilungen der flächenbezogenen Schallleistungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionssituation eintritt.

7. Zum Schutz vor einwirkenden Gewerbelärm wird innerhalb des Plangebietes die Pflicht zum schalltechnischen Selbstschutz auferlegt; baulicher Schallschutz ist entsprechend der DIN 4109 vorzusehen. Im Rahmen von Um- bzw. Neubaumaßnahmen ist in den festgesetzten GE- und GEe-Gebieten für die Außenbauteile von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden im Baugenehmigungsverfahren ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß R'W,res ≥ 30 dB nachzuweisen. Bei Wohnnutzungen ist für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß R'W,res ≥ 35 dB nachzuweisen. Zusätzlich sind die Vorgaben hinsichtlich Schutz vor Verkehrslärm zu erfüllen.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 21.11.2013, Az.: 8000 644 545 / 213 UBS 109.

Textliche Festsetzungen zum Lärmschutz (Verkehrslärm)

Für das Plangebiet gelten die Lärmpegelbereiche III bis VII. Bei der Sanierung oder Neuerrichtung von schutzbedürftigen Gebäuden sind folgende Punkte zu beachten:

1. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schall- dämm-Maß $R'_{W,res}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Tabelle 1:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außen-lärmpegel	Erforderliches resultierendes Schall-dämm-Maß des Außenbauteils $R'_{W,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und ähnliches
I	bis 55	30	-
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45
VII	> 80	55	50

2. In den Lärmpegelbereichen VI und VII sind Wohnnutzungen ausgeschlossen.
3. Für Schlafräume und Kinderzimmer ist abweichend zu den gekennzeichneten Lärmpegel- bereichen ein um zwei Stufen erhöhter Lärmpegelbereich heranzuziehen, mit Ausnahme der schienenabgewandten Südwestfassade, an der ein um eine Stufe erhöhter Lärmpegel- bereich heranzuziehen ist.
4. In Schlafräumen und Kinderzimmern sind schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzu- sehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämp- fungsmaß ausgestattet sind.
5. Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle 1 aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 21.11.2013, Az.: 8000 644 545 / 213 UBS 109.

Textliche Festsetzungen zur Regenrückhaltung

Hinsichtlich der baulichen und technischen Anforderungen an die Ausführungen der Regenrückhaltebecken sind die entsprechenden Vorgaben des Gesamterschließungskonzeptes einzuhalten.

Allgemeine Hinweise

Fernstraßengesetz
Für die von Bebauung freizuhaltenden Flächen gelten die straßenrechtlichen Bestimmungen für Bauverbotszonen: Es besteht längs der Bundesstraße B 209 eine 20 m breite Bauverbotszone.

Entlang der Bundesstraße B 209 sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 9 FStrG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbandrand der Bundesstraße gem. § 9 (1) FStrG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges freizuhalten.

Innerhalb der Bauverbots- und auch der Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 1 und 2 FStrG, d. h. im Abstand bis 40 m vom befestigten Fahrbahnrand, dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der **Bundesstraße B 209** zu beeinträchtigen.

Denkmalschutz
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. 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 des Landkreis Heidekreis, Tel.: 05191/970-796, anzuzeigen.

Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Walsrode (Schutzzone III). Die in der Wasserschutzgebiets-Verordnung vom 28.01.1983 geltenden Vorschriften sind zu beachten.
Auf § 4, Nr. 20 der Verordnung wird besonders hingewiesen: Danach sind im Wasserschutzgebiet, Zone III, Erdaufschlüsse, durch die die Deckschichten wesentlich vermindert werden, beschränkt zulässig, vor allem wenn das Grundwasser aufgedeckt oder eine schlecht reinigende Schicht freigelegt wird und keine ausreichende und dauerhafte Sicherung zum Schutz des Grundwassers vorgenommen werden kann.

1. Außer der Wasserschutzgebiets-Verordnung vom 28.01.1983 sind andere für Wasserschutzgebiete verbindliche rechtliche Regelungen zu beachten.
2. Die Festlegungen des mit dem Umweltbericht vorgelegten Gesamterschließungs- konzeptes der Plangebiete Nr. 78, 102 und 103 von der NLG sind einzuhalten. Die konkrete Auslegung und Ausführung der Regenwasser- und Schmutzwasserkanalisation ist vorab mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen (z. B. hinsichtlich Dichtriegel aus bindigem Material im Rohrgraben etc.). Das Durchleiten von Abwasser ist in der Wasserschutzgebietsverordnung beschränkt zulässig und somit rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
3. Die Festlegungen des Beweissicherungskonzeptes „Grundkonzept 2013" vom Ingenieurbüro GeoDienste GmbH vom 10.07.2013 sind umzusetzen.
4. Für konkrete Bauvorhaben können beim Baugenehmigungsverfahren bzw. beim Erlaubnisverfahren nach der Wasserschutzgebiets- Verordnung noch weitere Untersuchungen zum Baugrund und zur Hydrogeologie erforderlich sein.
5. Eventuell bei Bauarbeiten erforderliche Grundwasserhaltungsmaßnahmen sind gemäß §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlaubnispflichtig und rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
6. Die für alle Bautätigkeiten einschließlich Bodenverbesserungsmaßnahmen verwendeten Materialien dürfen keine auswaschbaren, wassergefährdenden Schadstoffe enthalten. Die LAGA M 20 (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen) ist einzuhalten. Außerdem müssen im Eluat die Geringfügigkeitsschwellenwerte nach LAWA (Länderarbeitsgemeinschaft Wasser, Ableitung von Geringfügigkeitsschwellen für das Grundwasser) unterschritten werden.
7. Für evtl. erforderliche Geländeauffüllungen und Geländemodellierungen dürfen nur unbelastete Böden, die Z0 nach LAGA M 20 entsprechen, verwendet werden. Entsprechende Nachweise sind der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Einbau vorzulegen. Geländeabgrabungen, durch die die natürlichen Deckschichten des Grundwasserleiters vermindert werden, sind nach der Wasserschutzgebiets-Verordnung in der Zone II verboten und in der Zone III beschränkt zulässig und müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden.
8. Gemäß der Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) ist der Kahlschlag von forstlich genutzten Flächen zur Änderung der Nutzungsart (hier Gewerbegebiet) verboten. Eine Befreiung vom Verbot, die die Untere Wasserbehörde unter Auflagen zur Verminderung schädlicher Auswirkungen auf den Schutzgebietszweck erteilen kann, ist rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn zu beantragen.
9. Außerdem ist bei konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen, dass sich der Grundwasserstand bei Reduzierung der Wasserentnahmemenge oder Stilllegung des Wasserwerks ändern kann.

Für die Anlage der privaten RW- und SW-Grundstücksentwässerungseinrichtungen auf den Gewerbeflächen / Industrieflächen sind die Regelungen des Arbeitsblattes ATV-DVWK-A 142 „Abwasserkanäle und –leitungen in Wassergewinnungsgebieten" zu beachten. Die Einhaltung der Vorgaben des vg. Arbeitsblattes wird seitens des zuständigen Kanalnetzbetreibers kontrolliert und ist diesem gegenüber sicherzustellen.

Bodenschutz
Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung - z. B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt etc.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch etc.) - ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten.

Bergbauberechtigungen
Von dem Planvorhaben ist die Bergbauberechtigung (Konzession) **Bewilligungsfeld Ahrensheide-Walsrode** der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH betroffen. Dabei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. In dem Bewilligungsfeld können konzessionserhaltende Maßnahmen, wie Seismik und Explorationsbohrungen durchgeführt werden. Weitere Informationen hierzu erteilt die ExxonMobil Production Deutschland GmbH in Hannover, Tel.: 0511/641-2982.

Verkehrslärm
Das Plangebiet ist vorbelastet durch Verkehrslärm.
Gemäß Schallgutachten des TÜV Nord ist davon auszugehen, dass es eine erhebliche planbedingte Verkehrssteigerung auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen (durch die Ausweisung der Gewerbe-/ Industrieflächen) geben wird. Dadurch ergibt sich im Plangebiet eine Erhöhung der Geräuschimmissionen. Auch ist nicht auszuschließen, dass zukünftig durch die Errichtung der Y-Trasse eine weitere erhebliche Zunahme der Geräuschimmissionen eintritt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Plangebiet ganz erheblich überschritten. Dies ist bei Neu- und Umbaumaßnahmen von schutzbedürftigen Räumen/ Gebäuden zu beachten.

Textliche Festsetzung zur Kompensation/ Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 (1) Nr. 18 a und b), Nr. 20 und 25 a) i.V.m. § 9 (1a) BauGB)

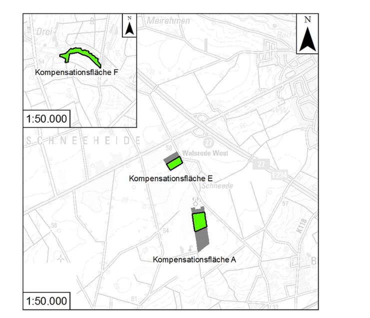
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (im Geltungsbereich)

- Bei der folgenden Maßnahme handelt es sich um eine Gestaltungsmaßnahme, die im Teil A auf einer Abstandsfläche zur gegenüberliegenden wohnbaulichen Nutzung sowohl Lärmschutz- als auch Sichtschutzeffekte bewirkt. Zudem wird der Verlust von Biotop- und Bodenfunktionen ausgeglichen.
- Die Maßnahmenfläche befindet sich östlich der Gemeindestraße nach Schneeheide am westlichen Rand des Flurstücks 11/3 (Flur 1) und auf einer Teilfläche des Flurstücks 56/4 (Gemarkung Benzen, Flur 2) und wird den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 103 zugeordnet.
- Die Anpflanzung erfolgt auf einer Breite von 7 m als 5-reihige Strauchbaumhecke mit standortheimischen Laubgehölzen: *Betula pendula, Malus sylvstris, Pyrus communis: als Heister in der Pflanzdichte 1 Stck./3m², Pflanzgröße 125 cm; Acer campestre, Cornus mas, Crataegus monogyna, Corylus avellana, Prunus padus, Rhamnus frangula, Rosa canina, Salix caprea mas, Salix aurita, Sambucus nigra: in der Pflanzdichte 1 Stck./m², Pflanzgröße90/120 cm*).
- Die Maßnahme ist mit einem Wildschutzzaun gegen Verbiss zu schützen (Höhe: mind. 1,60 m).
- Die Maßnahme wird spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen umgesetzt und ist dauerhaft zu erhalten.

1. Externe Kompensationsmaßnahmen (außerhalb des Geltungsbereichs Bebauungsplan 103)

- Die dargestellten externen Kompensationsmaßnahmen „M-B-Plan 103 A 1 bis A 3" werden den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 103 zugeordnet.
- Die Durchführung und Sicherung der externen Kompensationsmaßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB geregelt.

ÜBERSICHTSPLAN EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHEN



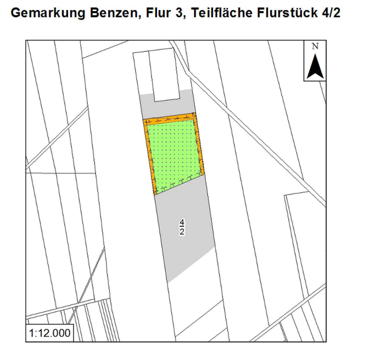
LEGENDE

Übersichtsplan
- Umgrenzung der Maßnahmenfläche, die diesem Bebauungsplan zugeordnet wird.
- Teil einer Maßnahmenfläche, die diesem Bebauungsplan nicht zugeordnet wird.

Maßnahmenskizzen
- Umgrenzung räumlich zusammenhängender Maßnahmen für Natur und Landschaft
- Aufforstung
- Waldrand / Standortgerechte Gehölzpflanzung
- Waldumbau
- Mesophiles Grünland
- Brachestreifen, Still-/Fließgewässer, Saumbiotop
- Teil einer Maßnahmenfläche, die diesem Bebauungsplan nicht zugeordnet wird.

QUELLE GEOBASISDATEN
Topographische Karte, Liegenschaftskarte
Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
© 2013 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Verden

KOMPENSATIONSFLÄCHE A
Gemarkung Benzen, Flur 3, Teilfläche Flurstück 4/2

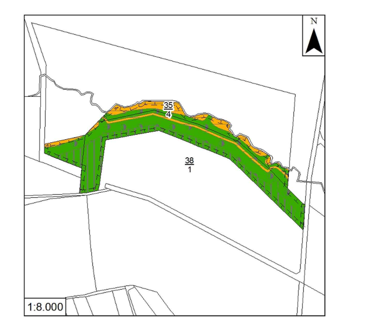


Maßnahme M-B-Plan 103 A 1

Entwicklung von mesophilem Grünland und Anlage von Brachstreifen auf der Kompensationsfläche A

Auf der Fläche (Bestand: Intensivgrünland) werden Extensivierungsmaßnahmen durchgeführt und an den Seiten Brachstreifen angelegt. Die Breite der Brachstreifen beträgt etwa 10-20 m.
Die Maßnahme wird unmittelbar nach Inkrafttreten der 54. Flächennutzungsplanänderung umgesetzt.
Gesamtumfang der Maßnahme M-B-Plan 103 A 1: ~3,57 ha

KOMPENSATIONSFLÄCHE F
Gemarkung Hünzingen, Flur 2, Flurstück 35/4 und Teilfläche Flurstück 38/1

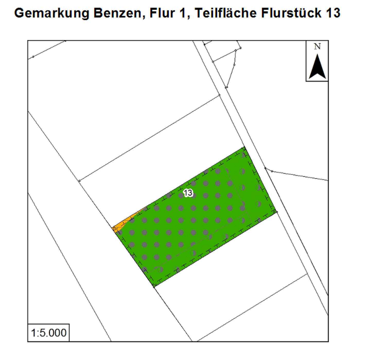


Maßnahme M-B-Plan 103 A 2

Waldumbau und Aufbau eines gestuften Waldrandes auf der Kompensationsfläche F

Im südlichen Bereich der Fläche im Übergang zum verbleibenden Fichtenforst erfolgt eine Entwicklung zu einem Laubwald durch Waldumbau. Der Nadelholzbestand wird hierzu auf voller Breite entfernt. In den Rieselbach werden Störelemente eingebracht, um die Entwicklung einer Eigendynamik des Fließgewässers zu fördern. Die den Bach begleitenden Nadelgehölze (und einige Laubgehölze) werden auf einer Breite von ~15 m entnommen. In diesem Bereich erfolgt eine gruppenweise Anpflanzung standortheimischer strauchartiger Gehölze. Entlang des Ufers ist zudem ein 5 m breiter Streifen zu Unterhaltungszwecken freizuhalten. Nach Süden wird ein Waldrand entwickelt (Breite ~20 m).
Die Maßnahme wird spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 103 umgesetzt.
Gesamtumfang der Maßnahme M-B-Plan 103 A 2: ~3,74 ha

KOMPENSATIONSFLÄCHE E
Gemarkung Benzen, Flur 1, Teilfläche Flurstück 13



Maßnahme M-B-Plan 103 A 3

Erstaufforstung auf der Kompensationsfläche E

Auf der Fläche ist eine Bepflanzung mit Gehölzen vorgesehen. Der Übergangsbereich zu den angrenzenden Nutzungen wird als gestufter Waldrand gestaltet (Breite östlich zur Straße: 35 m, Breite südlich ≥20 m, im Optimalfall 30 m).
Die Maßnahme wird spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 103 umgesetzt. Gesamtumfang der Maßnahme M-B-Plan 103 A 3: ~1,84 ha

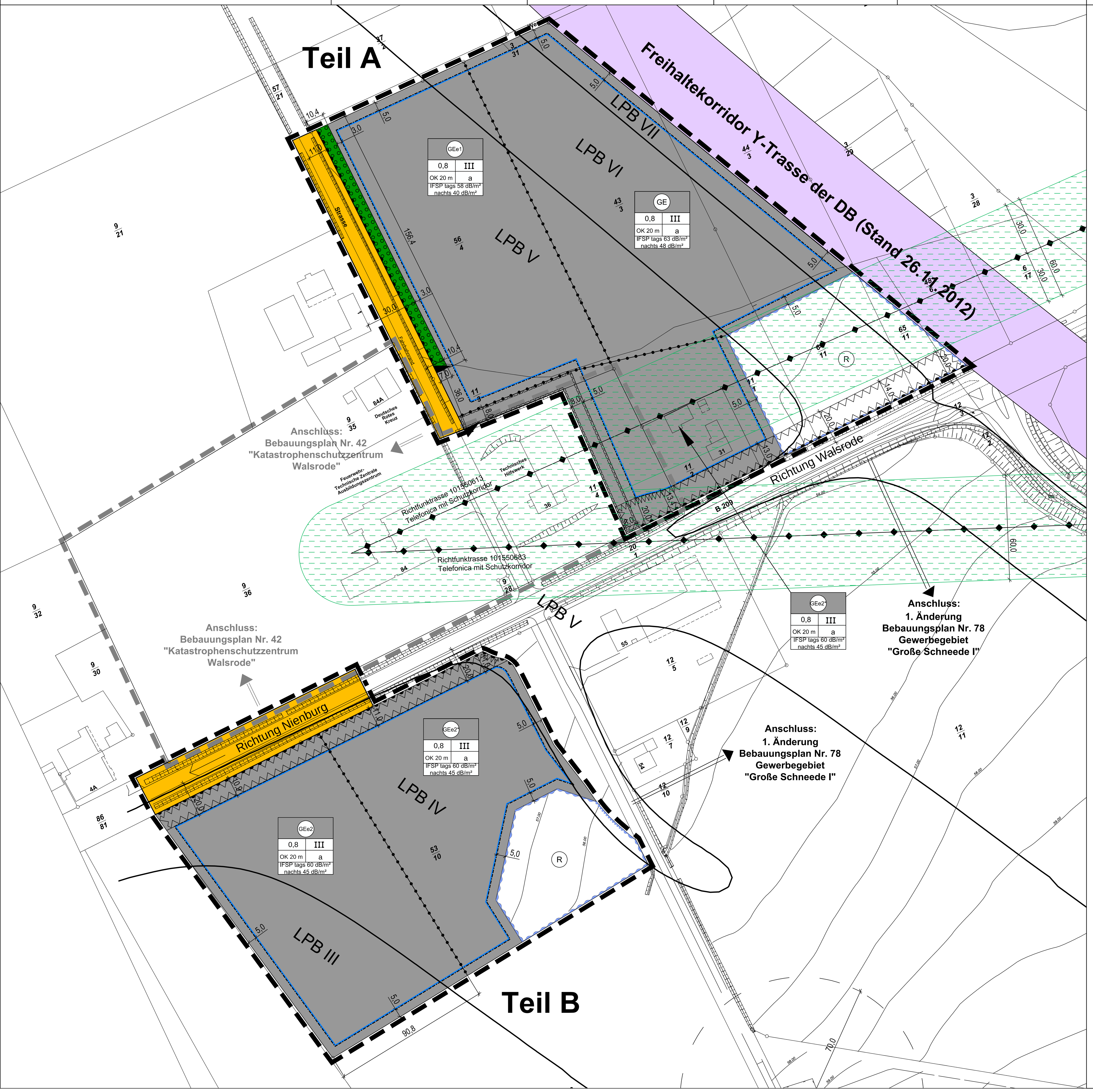
Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

1. Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig (Fremdwerbeanlagen sind nicht zulässig).
2. Werbeanlagen dürfen die jeweils zulässigen Höhen der baulichen Anlagen nicht überschreiten. Die unter TF 8 festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen durch technische oder untergeordnete Bauteile gilt nicht für Werbeanlagen.
3. Verkehrsflächen (Straßen oder stark frequentierte Parkplätze, insbesondere im Bereich von Tank- und Rastanlagen) sind gemäß Punkt 6.2.2 der RistWAG wasserundurchlässig auszuführen. Als wasserundurchlässig gelten Beton- und Asphaltdecken sowie vergleichbare Befestigungen.

   Sonstige Gewerbeflächen, die nicht stark frequentiert sind, sind mit Industriepflasterung (z. B. SF-Pflaster, kein Rechteckpflaster) zu versehen. Der Einbau von Recyclingmaterial als Ober- oder Unterbau ist unzulässig.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011.
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Die im Lärmgutachten aufgeführten DIN- Normen können bei der Stadt Walsrode eingesehen werden.



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- **0,8** — Grundflächenzahl GRZ
- **OK 20,0 m** — max. Höhe der baulichen Anlagen
- **a** — abweichende Bauweise
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- R — Fläche für die Regelung des Wasserabflusses hier: Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen
- Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die unter den Maßgaben des FStrG (siehe Allgemeine Hinweise) von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Geltungsbereich B- Plan Nr. 42 "Katastrophenschutzzentrum Walsrode"
- IFSP — immissionswirksamer, flächenbezogener Schallleistungspegel (in dB/m²)
- LPB VII / LPB VI — Lärmpegelbereiche in dB (A)

Planunterlage:
- 65.00 — Höhenlinien
- Böschungen

Nachrichtliche Übernahme:
1. Übernahme der Ausführungsplanung der DB Netz AG (Stand: 26.11.2012)
   - Freihaltekorridor Y-Trasse
2. Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Walsrode (Schutzzone III). Die in der Wasserschutzgebiets-Verordnung vom 28.01.1983 geltenden Vorschriften sind zu beachten.
3. Richtfunkverbindung der Telefonica mit Schutzkorridor (Breite insgesamt 60 m)
   - Schutzkorridor Richtfunkverbindung Telefónica Germany GmbH & Co. OHG

Innerhalb des Schutzkorridors dürfen nur bauliche und technische Anlagen bis zu einer maximalen Höhe von 28 m (Richtfunkverbindung 101550683) bzw. 25 m (Richtfunkverbindung 101550613) errichtet und betrieben werden. Dies betrifft auch mobile Anlagen und kurzfristig in Nutzung stehende Anlagen (z. B. Baukräne).

Verfahrensvermerke

Präambel und Ausfertigung
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunal- verfassungsgesetzes - jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - hat der Rat der Stadt Walsrode den Bebauungsplan Nr. 103 Gewerbegebiet "Kleine Schneede" Teil A und Teil B und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Katastrophenschutzzentrum Walsrode" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen – einschließlich der örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen.

Walsrode, 27.08.2014 L.S. gez. A. Reutzel
Bürgermeisterin
i.V. A. Reutzel Erster Stadtrat

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 16.08.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 Gewerbegebiet "Kleine Schneede" Teil A und Teil B und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Katastrophenschutzzentrum Walsrode" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.09.2012 in der Walsroder Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

Walsrode, 27.08.2014 L.S. gez. A. Reutzel
Bürgermeisterin
i.V. A. Reutzel Erster Stadtrat

Planungsunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2013 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.11.2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Die Planunterlage wurde gefertigt von:
Vermessungsbüro Seitz
Große Straße 20
27374 Visselhövede

Visselhövede, 19.08.2014 L.S. gez. Seitz
Unterschrift

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 103 Gewerbegebiet "Kleine Schneede" Teil A und Teil B und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Katastrophenschutzzentrum Walsrode" wurde ausgearbeitet von:
Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Verden
Lindhooper Strasse 59
27283 Verden

Verden, 07.08.2014 i. A. Borchers
Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 13.02.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 103 Gewerbegebiet "Kleine Schneede" Teil A und Teil B und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Katastrophenschutzzentrum Walsrode" sowie der Begründung zugestimmt und seine Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.02.2014 in der Walsroder Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 24.02.2014 bis 24.03.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Walsrode, 27.08.2014 L.S. gez. Reutzel
Bürgermeisterin
i.V. A. Reutzel Erster Stadtrat

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Walsrode hat den Bebauungsplan Nr. 103 Gewerbegebiet "Kleine Schneede" Teil A und Teil B und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Katastrophenschutzzentrum Walsrode" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.06.2014 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Walsrode, 27.08.2014 L.S. gez. A. Reutzel
Bürgermeisterin
i.V. A. Reutzel Erster Stadtrat

Bekanntmachung / Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 103 Gewerbegebiet "Kleine Schneede" Teil A und Teil B und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Katastrophenschutzzentrum Walsrode" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.08.2014 in der Walsroder Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 29.08.2014 in Kraft getreten.

Walsrode, 29.08.2014 L.S. gez. A. Reutzel
Bürgermeisterin
i.V. A. Reutzel Erster Stadtrat

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

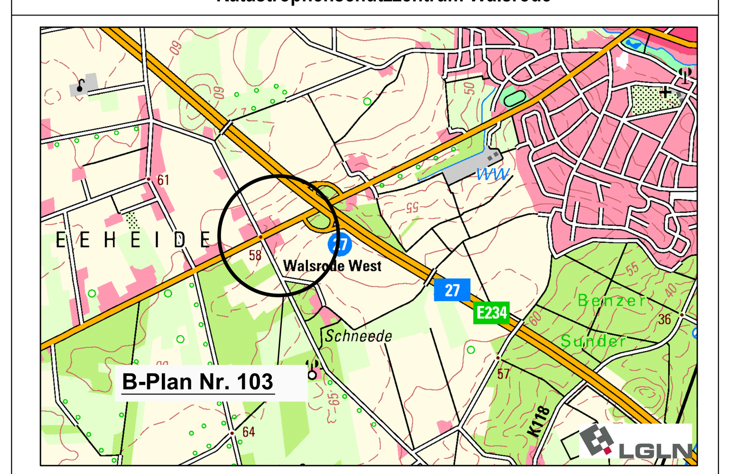
Walsrode,
Bürgermeisterin

Stadt Walsrode

Bebauungsplan Nr. 103 Gewerbegebiet "Kleine Schneede" Teil A und Teil B

mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 84 NBauO

und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Katastrophenschutzzentrum Walsrode"



Maßstab 1: 25.000

ABSCHRIFT

Diese Planzeichnung wurde ausgearbeitet von:
Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Gemeinnütziges Unternehmen für die Entwicklung des ländlichen Raumes
Lindhooper Straße 59
27283 Verden
Telefax: 0 42 31 / 92 12 - 60
Telefon: 0 42 31 / 92 12 - 0
E-Mail: info-verden@nlg.de
www.nlg.de

NLG aktiv für Land und Leute

Maßstab 1:1.000
Planerin: Borchers
Zeichnung: Thalmann

Stand:
Farbfassung