



### Planzeichenerklärung

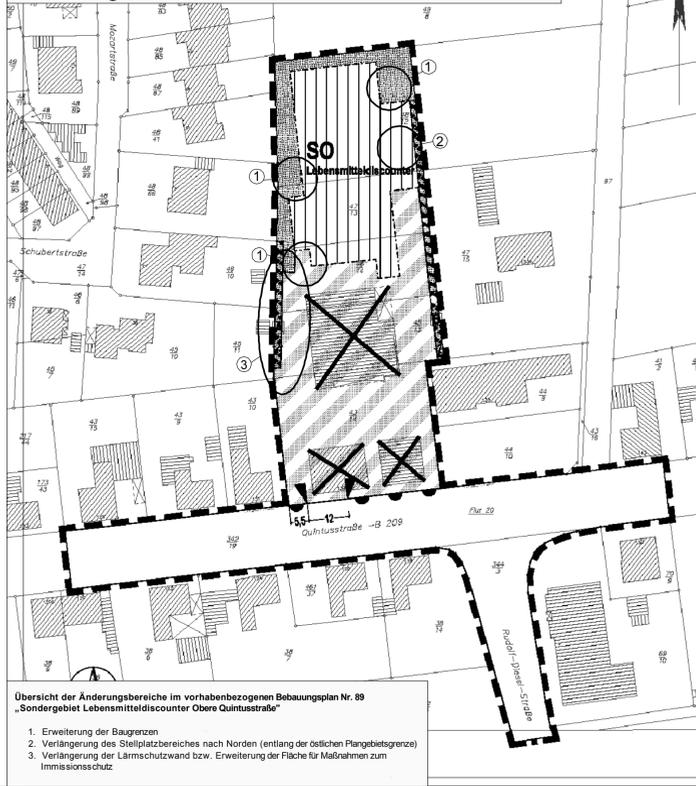
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
<b>SO</b> Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmitteldiscounter" (siehe textl. Festsetzungen § 1)	§ 11 BauNVO
<b>BAUWEISE; BAUGRENZE</b>	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
<b>Baugrenze</b>	§ 23 BauNVO
<b>VERKEHRSFÄCHEN</b>	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
Straßenverkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie	
private Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung: Anlieferung und Stellplatzflächen mit Zuwegung	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Ein- und Ausfahrtsbereich	
<b>GRÜNLÄCHEN</b>	§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
<b>P</b> private Grünfläche	
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB

**Hinweis:**

Gegenstand der 1. vereinfachten Änderung sind nur die kursiv und fett gedruckten Planzeichen. Alle übrigen Planzeichen werden lediglich nachrichtlich zur Darlegung des städtebaulichen Zusammenhanges aufgeführt.

Zur besseren Lesbarkeit wurden die Bemäßung sowie die Ein- und Ausfahrtsbereiche an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches im Plan im Vergleich zur Urschrift redaktionell in der Darstellung ergänzt, jedoch nicht inhaltlich verändert.

### Ursprungsbebauungsplan mit Kennzeichnung der Änderungen



Übersicht der Änderungsbereiche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 89 „Sondergebiet Lebensmittel-discounter Obere Quintusstraße“

1. Erweiterung der Baugrenzen
2. Verlängerung des Stellplatzbereiches nach Norden (entlang der östlichen Planbegrenzung)
3. Verlängerung der Lärmschutzwand bzw. Erweiterung der Fläche für Maßnahmen zum Immissionsschutz

#### Präambel des Bebauungsplanes

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Walsrode die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89 "Sondergebiet Lebensmittel-discounter Obere Quintusstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Walsrode, den 01.09.2011

gez. S. Lorenz  
..... (Siegel)  
Bürgermeisterin

#### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat am 15.06.2010 die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89 "Sondergebiet Lebensmittel-discounter Obere Quintusstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 BauGB am 16.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Walsrode, den 01.09.2011

gez. S. Lorenz  
..... (Siegel)  
Bürgermeisterin

#### Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte  
Gemarkung: Walsrode  
Flur: 19 und 20 Maßstab: 1:1000  
Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.  
Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf  
1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,  
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen... (Auszug aus § 5 Abs. 3 NVermG)  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Visselhövede, den 19.08.2011

gez. Seitz  
.....  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

#### Planverfasser

Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89 "Sondergebiet Lebensmittel-discounter Obere Quintusstraße" wurde ausgearbeitet von:

**Planungsbüro REINOLD**  
Krankenöhager Straße 12 - 31737 Rinteln  
Tel. 05751 - 9646744 Fax: 05751 - 9646745

Rinteln, den 10.08.2011

gez. Reinold  
.....  
Planverfasser

#### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 13.04.2011 dem Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89 "Sondergebiet Lebensmittel-discounter Obere Quintusstraße" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89 "Sondergebiet Lebensmittel-discounter Obere Quintusstraße" mit der Begründung hat vom 26.04.2011 bis 27.05.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB öffentlich ausgelegt.

Walsrode, den 01.09.2011

gez. S. Lorenz  
..... (Siegel)  
Bürgermeisterin

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Walsrode hat die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89 "Sondergebiet Lebensmittel-discounter Obere Quintusstraße" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.06.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Walsrode, den 01.09.2011

gez. S. Lorenz  
..... (Siegel)  
Bürgermeisterin

#### Inkrafttreten

Die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89 "Sondergebiet Lebensmittel-discounter Obere Quintusstraße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.09.2011 in der Walsroder Zeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 24.09.2011 in Kraft getreten.

Walsrode, den 26.09.2011

gez. S. Lorenz  
..... (Siegel)  
Bürgermeisterin

#### Verletzung der Vorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 89 "Sondergebiet Lebensmittel-discounter Obere Quintusstraße" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Walsrode, den \_\_\_\_

.....  
Bürgermeisterin

#### Textliche Festsetzungen

Hinweis: Die Änderungsgegenstände der 1. vereinfachten Änderung sind nachfolgend kursiv und fett gedruckt abgebildet. Alle übrigen Festsetzungen werden lediglich nachrichtlich zur Dokumentation des Planungszusammenhanges aufgeführt.

#### § 1 Bauliche Nutzung - Sondergebiet „Lebensmitteldiscounter“ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO) - nachrichtliche Darstellung

Innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscounter“ ist folgende Nutzung zulässig: Lebensmittel-discounter incl. Backshop mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.070 m<sup>2</sup>.

#### § 2 Maßnahmen zum Immissionsschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**Aktiver Schallschutz**  
Aufgrund der möglichen Nutzung innerhalb des SO-Gebietes durch den Lebensmittel-discounter sind im Umfeld des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 89 gegenüber der gemäß DIN 18.005 "Schallschutz im Städtebau" definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmimmissionen möglich bzw. zu erwarten. Zum Schutz vor den hervorgerufenen Lärmimmissionen werden gegen Außenlärm folgende bauliche Schallschutzmaßnahmen (aktiver Schallschutz) festgesetzt:

1. Innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissions-schutzgesetzes „A“ ist parallel zu der westlichen Grenze des Flurstücks 43/20 eine 4,0 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Bezugsebene ist die Oberkante der im SO-Gebiet festgesetzten Stellplatzfläche im Ausbaustand.
2. Alternativ ist innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionschutzgesetzes „A“ die Errichtung eines Carports in abgeschlossener Bauweise - Übergänge „Wand-Boden“ bzw. „Wand-Dachfläche“ fugendicht - (Westseite) zulässig. In diesem Fall ist als maßgebliche Schimmelhöhe an der Vorderseite dieser Konstruktion - zur Pkw-Fahrgasse - eine Höhe von 3 m einzuhalten. Bezugsebene ist die Oberkante der im SO-Gebiet festgesetzten Stellplatzfläche im Ausbaustand. Wird auf einen Teil der Pkw-Stellplätze verzichtet oder werden einige der Einstellplätze ausschließlich durch Betriebsabhängige genutzt, kann im Einzelfall auf Nachweis von der o.g. Maximalforderung (Höhe der Lärmschutzwand = 4 m) abgesehen werden.
3. Die konkrete Dimensionierung der Lärmschutzmaßnahme ist im Bauantragsverfahren zu prüfen.
4. Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionschutzgesetzes „B“ ist die Errichtung einer Lärmschutz-einrichtung mit Toren bis zu einer Höhe von 3 m zulässig. (nachrichtliche Darstellung)

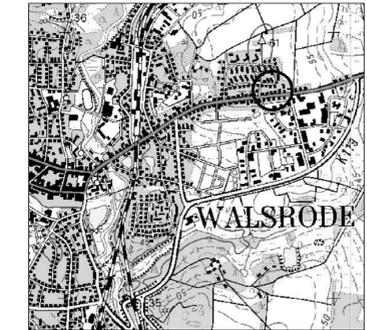
#### § 3 Stellplätze und Abstellanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) - nachrichtliche Darstellung

- (1) Fahrgassen und Stellplätze sind nur in Asphalt oder Betonpflaster mit Fugen ≤ 3 mm auszuführen.
- (2) Die Errichtung von Abstellanlagen für Einkaufswagen ist nur im Eingangsbereich des Marktes zulässig.

**Hinweis zur Änderung der Marktöffnungs- und Anlieferzeiten**  
Es wird darauf hingewiesen, dass die im rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bisher festgesetzten Marktöffnungs- und Anlieferzeiten bei Berücksichtigung der nachfolgend dargestellten Änderungen in den Durchführungsvertrag dieser 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89 überführt werden. Da der Durchführungsvertrag zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89 Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist, bleibt die rechtliche Verbindlichkeit der geänderten Festsetzung erhalten. Auf den Durchführungsvertrag zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89 wird hingewiesen und Bezug genommen. Der Begründung ist als Anlage die entsprechende Textpassage beigelegt, aus der die Änderungen der Marktöffnungs- und Anlieferzeiten wie folgt hervorgehen:

- Die Marktöffnungszeiten sind nur in der Zeit von 6.30 - 21.30 Uhr werktags zulässig.
- Die Anlieferung ist nur in der Zeit von 6.00 - 20.00 Uhr werktags zulässig.

### Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000



Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25.000

Herausgeber: Landesamt für Geoinformationen und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

### Bauleitplanung der Stadt Walsrode Landkreis Soltau - Fallingb.ostel

## 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89 "Sondergebiet Lebensmittel-discounter Obere Quintusstraße"

- Abschrift -

Maßstab: 1 :1.000

**Planungsbüro REINOLD**  
Raumplanung und Städtebau (IfR)  
31737 Rinteln - Krankenhäuser Straße 12  
Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745

