

VERFAHRENSVERMERKE

Präambel
Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Walsrode den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 107 „Sondergebiet - Agrar- und Energiehandel an der L160, westlich Ortschaft Kirchbolzten“, in seiner Sitzung am als Sitzung beschlossen.

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Planunterlage
Kartengrundlage: ALKIS mit UTM-Koordinaten
Maßstab: 1:2000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) - 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 19.02.2014). 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.

Planverfasser
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 wurde ausgearbeitet vom Büro htm.a Hartmann Architektur GmbH.

Auslegungsbefehl
Der Rat der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Beteiligung der Öffentlichkeit / Beteiligung Behörden
Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom bis (Vorentwurf) beteiligt.

Abwägungsbefehl
Der Rat der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am (Beschluss-Nr.) die Anregungen der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen (§ 3 Abs. 2; § 1 Abs. 6 BauGB).

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am nach § 10 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 107 als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr.).

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 sind eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans sowie ein beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Inkrafttreten
Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 107 ist damit am wirksam geworden.

Rechtliche Grundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551 I)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 I)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 ÄndG vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46)

- 1. Art der Baulichen Nutzung gem. §§ 9 (1), 12 BauGB, § 11 BauNVO
1.1 Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet "Agrar- und Energiehandel" gem. § 11 BauNVO festgesetzt.
1.2 Zulässig sind nur Agrar- und Energiehandel spezifische bauliche Anlagen:
- Siloanlagen
- Trocknungsanlagen
- Lagergebäude
- Abfüllanlagen
- Verwaltungsgebäude
- Waschplatz
- Containerstellplatz
- Fahrzeug-Wäagen

- 2. Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16, 18 BauNVO
2.1 Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.
2.2 Die Oberkante der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:
Baufeld 1: Die Oberkante der baulichen Anlagen wird auf max. 7,50 m über dem Gelände nach der Geländeregulierung festgesetzt (siehe Hinweis Pkt. 2).
Baufeld 2: Die Oberkante der baulichen Anlagen wird auf max. 11,50 m über dem Gelände nach der Geländeregulierung festgesetzt.
Auf einer Fläche von max. 220 m² darf die Oberkante der baulichen Anlage von dieser Festsetzung abweichen und max. 14,50 m betragen (siehe Hinweis Pkt. 2).
Baufeld 3: Die Oberkante der baulichen Anlagen wird auf max. 29,00 m über dem Geländerelevierung festgesetzt (siehe Hinweis Pkt. 2).

- 3. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO, § 24 Abs. 1 NStrG
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Bauverbotszone der L 160 (20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn gemessen) einzuhalten.

- 4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24
4.1 Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten:
Fläche Sonstiges Sondergebiet L_{eq}, tags 65 L_{eq}, nachts 60

- 4.2 Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.
4.3 Die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel sind als „Beurteilungspegel“ i.S. der Sechsten Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm; GMBI. 1998 Seite 503ff) zu verstehen. Dem gemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.
4.4 Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 („Geräuschkontingentierung“, Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen. Eine Umverteilung der flächenbezogenen Schallleistungspegel ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel resultierende Gesamt-Immissionswert L_{GI} nicht überschritten wird.

4.5 Die Berechnung der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Immissionswerte L_I ist gemäß Nr. 7.3.2 der ISO 9613-2 nach dem alternativen Verfahren für eine Mittenfrequenz f = 500 Hz und eine mittleren Quellhöhe h_Q = 4 m über GOK durchzuführen.
4.6 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_I den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Hinweis
1. Die Bezeichnung "Flächenbezogener Schall-Leistungspegel" (IFSP) ist gleichzusetzen mit "Emissionskontingent". Letzterer Begriff wurde mit der DIN 45691 (2006) eingeführt.
2. Für den Bezugspunkt für die max. Höhe der baulichen Anlagen wird das Straßenniveau festgelegt. Der endgültige Bezugspunkt wird erst im Entwurf abschließend festgelegt.
3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden erst im Entwurf abschließend festgesetzt.
4. Zu erhaltende Einzelbäume westlich des Orth Holzwegs werden erst im Entwurf festgesetzt.

Anmerkung:
Die vom Katasteramt bereitgestellten und im Plan verwendeten Geländehöhen geben ein örtliches Höhensystem wieder. Im Rahmen des Entwurfs werden diese durch Höhen mit Bezug auf die NHN, also die Bezugshöhe für die Höhen über dem Meeresspiegel, ersetzt.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
SO Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO hier: Agrar- und Energiehandel

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

3. Verkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

4. Grünflächen
private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe Hinweis 3)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Hinweis 3)
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 b und (6) BauGB

6. Sonstige Planzeichen
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebietern, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. § 1 (4), § 16 (5) BauNVO
Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in m

Graben, eingemessen
Baum, eingemessen
Gemarkungsgrenze
Baufeldnummer
1 GRZ
OK Oberkante baulicher Anlage

Table with 2 columns: Baufeldnummer, Oberkante baulicher Anlage. Values: Baufeld 1 (0,8), Baufeldnummer (7,50 m)



Stadt Walsrode
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 107
„Sondergebiet - Agrar- und Energiehandel an der L160, westlich Ortschaft Kirchbolzten“
Gemarkung Groß Eilstorf und Klein Eilstorf der Stadt Walsrode



Planstand: Vorentwurf
Planverfasser: htm.a
Plangrundlage: Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013