



Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

GEE 1-4 Gewerbegebiete, eingeschränkt, mit Nummerierung, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1, 3, 4 und 5

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

Hmax 12 m Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung des Maß unterschiedlicher Nutzung sowie unterschiedlicher Emissionskontingente

LEK 65/60 Emissionskontingent, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des Geltungsbereichs des angrenzenden Bebauungsplans [Stand: § 10(1) BauGB] **Gewerbegebiet am Bahnhof, 4. Änd. und Grünfläche an der Bahn - Teilbereich Süd**

Textliche Festsetzungen

- Die Gewerbegebiete sind gem. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6: BauNVO wie folgt eingeschränkt:
 - In den Gewerbegebieten (GEE 1-4) sind unzulässig:
 - Tankstellen (Nr. 3),
 - Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 4)
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigten sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Vergnügungstätten sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten ausgeschlossen.
 - Störfallbetriebe i.S.v. § 50 BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV und der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sind im Gewerbegebiet und den eingeschränkten Gewerbegebieten ausgeschlossen.
- Die Gewerbegebiete sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert und gem. § 1 Abs. 5 BauNVO hinsichtlich der Emissionen eingeschränkt. In den Gebieten GEE 1 - 4 sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. (siehe auch: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Bahnhof", 4. Änderung, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Nr. 18183, Garbsen, den 17.01.2019).

Emissionskontingente in dB(A) je m ² Teilfläche a)	Größe b) (m ²)	LEK	6 - 22 Uhr	22 - 6 Uhr
GEE 1	2.900	65	45	
GEE 2	3.200	65	45	
GEE 3	7.400	65	45	
GEE 4	3.400	65	50	

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

- 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 Flächenchalleistungspegels zugerechnet werden.
- 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 Emissionskontingente ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert LGI nicht überschritten wird.
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet

- Höhe baulicher Anlagen
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 BauGB und § 16 BauNVO
 - Oberkante im Sinne der Festsetzung ist der höchste äußere Punkt der Vollgeschosse des Gebäudes (Traufe bei geneigten Dächern bzw. Attika bei Flachdächern).
 - Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.
 - Die festgesetzte maximale Höhe darf ausnahmsweise von Schornsteinen, Fahrstuhlüberfahrten u. a. technischen Aufbauten und Silos überschritten werden.
 - Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche der internen Erschließungsstraßen des Gewerbegebietes an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.
- Räume, die dem Aufenthalt von Personen dienen, dürfen aus brandschutzrechtlichen Gründen nicht in einer Höhe über 7,20 m Fertigfußboden angeordnet werden.
- In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE 1 bis GEE 4) sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäude über 50 m Länge zulässig.

Hinweis

In den noch vegetationsfreien Frühjahrzeiten sollten entlang von Böschung und Grabensohle des "Brandbaches" zum Schutz wandernder Amphibien in der Zeit vom 15.3. bis 30.4. keine Baumaßnahmen stattfinden. Damit wird dem Tötungsverbot geschützter Arten nach § 44 BNatSchG entsprochen.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wahrenholz diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wahrenholz, den 20.05.2019

gez. H. Pieper (Bürgermeister) (Pieper) Siegel
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 08.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Wahrenholz, den 20.05.2019

gez. H. Pieper (Bürgermeister) (Pieper) Siegel
Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab: 1:1.000)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2019 LELN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Januar 2019).
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. *)
*) Unzutreffendes bitte streichen

Wahrenholz, den 03.07.2019

gez. H. Pieper (Bürgermeister) (Pieper) Siegel
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegungen
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.05.2019 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, der örtlichen Bauvorschrift sowie der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegungen wurden am 13.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben vom 21.05.2019 bis 04.06.2019 gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Wahrenholz, den 03.07.2019

gez. H. Pieper (Bürgermeister) (Pieper) Siegel
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt/ Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 24.07.2019 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wahrenholz, den 30.07.2019

gez. H. Pieper (Bürgermeister) (Pieper) Siegel
Bürgermeister

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 29.11.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 12 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 29.11.2019 in Kraft getreten.

Wahrenholz, den 03.12.2019

gez. H. Pieper (Bürgermeister) (Pieper) Siegel
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wahrenholz, den

(Bürgermeister)

Wahrenholz, den 20.05.2019

gez. H. Pieper (Bürgermeister) (Pieper) Siegel
Bürgermeister



Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Wahrenholz, den

(Bürgermeister)

Gemeinde Wahrenholz

Gewerbegebiet am Bahnhof, 4. Änderung und Grünfläche an der Bahn

Teilbereich Nord - Bebauungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung

Angefertigt im Januar 2019 durch Dieckbreder, VTL

Auftragsnr.2018-8039.....
Gemarkung ...Wahrenholz.....
Flur35.....
Maßstab 1:1.000.....

M.Sc. JOHANNES ERDMANN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Knickwal 16
Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26
3 8 5 1 8 G I F H O R N

Die Grundlage der Grundrissdarstellung stammt aus dem Auskunftssystem Liegenschaftskataster (AKS). Abweichungen in der Lage zwischen der Grundrissdarstellung und der Örtlichkeit sind möglich. Es wird keine Gewähr für die Lagegenauigkeit von Punkten, Linien und entnommenen Koordinaten übernommen.

Vervielfältigung für gewerbliche Zwecke verboten!

gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GdB. 2003 S. 5)

AH 02.2019
AH 11.2018