

Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

- Art der baulichen Nutzung**
- GEe 3-8** Gewerbegebiete, eingeschränkt, mit Nummerierung, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1, 3, 4 und 5
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,8** Grundflächenzahl
 - Hmax 16 m** Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- a** Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Fußgängerbereich
 - Einfahrtsbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Ortsdurchfahrtsgrenze
 - Sichtfeld, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 9
- Grünflächen**
- Private Grünfläche, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 7
 - Parkanlage
 - Regenwasserrückhaltung
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- Wasserflächen
- 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, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 6
- Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Begünstigte: Ver- und Entsorgungsträger
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 8
 - Abgrenzung des Maß unterschiedlicher Nutzung sowie unterschiedlicher Emissionskontingente
 - Emissionskontingent, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Grenze des Geltungsbereichs des angrenzenden Bebauungsplans [Stand: § 4a(3) BauGB] Gewerbegebiet am Bahnhof, 4. Änd. und Grünfläche an der Bahn - Teilbereich Nord

Textliche Festsetzungen

- Die Gewerbegebiete sind gem. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6: BauNVO wie folgt eingeschränkt:
 - In den Gewerbegebieten (GEe 3-8) 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 Berechtigspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Vergnügungsstätten 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 3 - 8 sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} 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).
- | Teilfläche ¹⁾ | Größe ²⁾ (m ²) | L_{EK} | |
|--------------------------|---------------------------------------|------------|------------|
| | | 6 - 22 Uhr | 22 - 6 Uhr |
| GEe 3 | 7.400 | 65 | 45 |
| GEe 4 | 3.400 | 65 | 50 |
| GEe 5 | 17.500 | 65 | 48 |
| GE 6 | 8.800 | 65 | 60 |
| GE 7 | 5.700 | 65 | 50 |
| GE 8 | 7.800 | 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 Flächenschalleistungsniveaus zugerechnet werden.
 - Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 („Geräuschkontingenter“, 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 L_{G} nicht überschritten wird.
 - Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L , 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
 - Oberrante 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, Fahrstuhl- oder Aufzugsanlagen, 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 Gebäudesseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudesseite, 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 3 bis GEe 8) sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäude über 50 m Länge zulässig.
 - Zu pflanzen sind nur heimische standortgerechte Bäume und Sträucher (siehe hierzu die der Begründung als Anlage beigefügte Gehölzauswahlhilfe).
 - Für die Bäume sind je 100 m² Pflanzfläche 1 Baum mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) anzupflanzen.
 - Bei den Sträuchern ist je 2 m² Pflanzfläche 1 Gehölz zu pflanzen; es sind mind. 3 verschiedene Gehölzarten in Gruppen von mind. 3 Stück anzupflanzen.
 - Die Gehölze sind gem. § 25a und b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
 - Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Kennzeichnung ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens zulässig. Lage, Größe und Beschaffenheit richten sich nach den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen gemäß der hydraulischen Berechnung.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird im Bereich der Schützenstraße (K 103) eine von Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt. 20 Meter vom befestigten Fahrbahnrand aus dürfen Hochbauten, Werbeanlagen, Garagen sowie Nebenanlagen, auch solche, die nach BauNVO genehmigungsfrei sind, ohne Zustimmung des Straßenbausträgers nicht errichtet werden. Hier gilt zugleich das Zu- und Abfahrtsverbot.
 - Im Bereich der von Bebauung freizuhalten Flächen gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB mit der Funktion eines Sichtdreiecks sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkante unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronensatz nicht unter 2,50 m.
- Hinweis**
- In den noch vegetationsfreien Frühjahrzeiten sollen 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

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab: 1:1.000)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Die Planunterlagen entsprechen 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}

Gifhorn, den 23.05.19

gez. J. Erdmann (Öffent. best. Verm.-Ing.) Siegel

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung GbR
Waisenhausdam 7
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 21.05.19

gez. F. Schwerdt (Planverfasser)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.02.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 01.03.2019 bis 01.04.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wahrenholz, den 20.05.2019

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 07.05.2019 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wahrenholz, den 20.05.2019

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 29.05.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 5 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 29.05.2019 in Kraft getreten.

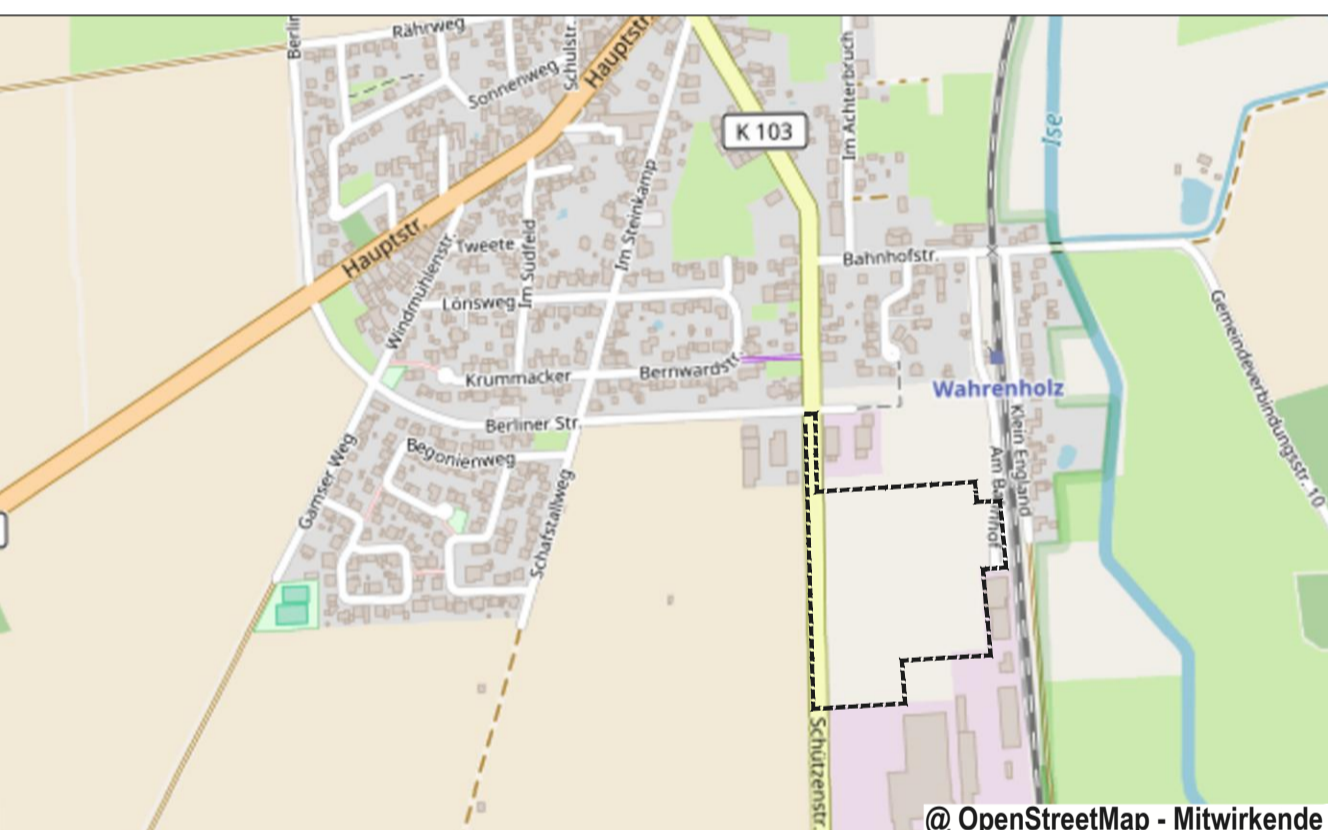
Wahrenholz, den 03.06.2019

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)



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 Süd - Bebauungsplan

In Kraft getretene Fassung