

PLANUNTERLAGE

- Vorhandene Gebäude
Flurstücksgrenzen mit Messpunkt
Flurstücksnummer

PLANZEICHENLEGENDE

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

- Gewerbegebiet mit 2 Teilflächen (TF 1 - TF 2)
Gewerbegebiet, eingeschränkt

Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl, GRZ
Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Offene Bauweise
Baugrenze
Überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

hier: Rad- und Fußweg, zusätzlich: Notzufahrt

hier: Park & Ride

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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 Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Emissionskontingente, siehe § 2 der textl. Festsetzungen tags/nachts

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011 zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I 2011, Nr. 39, S. 1509).
BauNutzungsverordnung, BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

ALLGEMEINE HINWEISE

I. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archaischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen.

Sollten archaische Bodenfunde auftreten, sind diese unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen, Tel. Herr Müller: 05191-970 796.

II. Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Altlastenverzeichnis des Landkreises Sottau-Fallingb. nicht eingetragen.

Bei Bekannt werden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Sottau-Fallingb., unverzüglich einzuschalten. Dies können z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

III. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III a des Wasserwerks „Führberger Feld“, siehe Schutzgebietsverordnung vom 01.02.1996. Die Verordnung ist zu beachten, unter anderem:

- Gemäß Punkt 1.2 der Anlage 2 der WSG-VO ist die direkte Einleitung von anfallendem Dachflächenwasser genehmigungspflichtig.
Gemäß Nr. 30 der Anlage 2 sind Anlagen zur Lagerung von Abfällen verboten.
Gemäß Nr. 33 der Anlage 2 sind Anlagen zur Behandlung oder Lagerung von Schrott oder Autowracks genehmigungspflichtig, ebenso Kompostierungsplätze nach Nr. 32.
Nach Nr. 34 der Anlage 2 ist die Ausweisung von Baugebieten von der Unteren Wasserbehörde, Landkreis Heidekreis, zu genehmigen.
Ebenfalls unter Genehmigungsvorbehalt steht die Errichtung von Gebäuden zur Wohnnutzung und zur gewerblichen Nutzung, Nr. 35 und 36.
In den Punkten 37.1 und 37.2 der Anlage 2 ist die technische Ausführung von für Motorfahrzeuge zugewiesenen Wegen und Plätzen geregelt.
Gemäß Punkt 53 und 54 sind Bohrungen / Erdwärmennutzungen genehmigungspflichtig.

Auf die weiteren ausführlichen Hinweise in der Begründung, Abschnitt 1.4, wird ausdrücklich verwiesen.

IV. Für Pflanzungen entlang der DB-Strecke, nördlicher Rand des Geltungsbereichs, ist das DB-Handbuch 882 zu berücksichtigen.

V. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 13, der durch diesen Bebauungsplan Nr. 16 vollständig überplant wird, wurde eine externe Kompensationsmaßnahme mit einem erforderlichen Flächenwert von ca. 5.500 Punkten Städtetagsmodell 2008 verbindlich gesichert. Dafür wurden 2.750 m² Fläche aus dem Kompensationspool der Gemeinde Lindwedel, Flurstück 18/1, Flur 3, in Anspruch genommen. Diese Maßnahme hat weiterhin Bestand und ist weiterhin auf diesen Bebauungsplan Nr. 16, hier: östlicher Teilbereich, anzurechnen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung
Es wird ein Gewerbegebiet GE festgesetzt, das emissionstechnisch in die Teilflächen TF 1 und TF 2 sowie das emissionstechnisch eingeschränkte Gebiet GEe gegliedert ist, s. § 2 der textl. Festsetzungen.

- Zulässig sind:
Gewerbebetriebe aller Art, außer den unter 1.3 aufgeführten Betrieben,
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
Anlagen für sportliche Zwecke
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, in einem Abstand von mind. 25 m von der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs (parallel zur Bahlinie).

- 1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, in einem Abstand von < 25 m von der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs (parallel zur Bahlinie), wenn die Fenster von Räumen mit Nachnutzung auf der von der Schallquelle abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden,
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

- 1.3 Nicht zulässig sind:
Einzelhandelsbetriebe, die nicht der wohnortbezogenen Nahversorgung dienen,
Gewerbebetriebe und Anlagen, die der Ablagerung von Abfällen und zur Behandlung und Lagerung von Schrott oder Autowracks dienen,
Tankstellen,
Vergnügungstätten,
Bordelle und bordellartig betriebene Gewerbebetriebe,
Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33i Gewerbeordnung, sowie Schank- und Speisewirtschaften, in denen mehr als drei Spielgeräte aufgestellt oder andere Spiele mit Gewinnmöglichkeiten im Sinne des § 33d Gewerbeordnung veranstaltet werden, gleichgültig, ob in einem oder verschiedenen Räumen.

§ 2 Immissionschutz
Das Gewerbegebiet ist gemäß § 1 (4) BauNVO gegliedert, betriebliche Nutzungen der Flächen werden gemäß § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt: Die zulässigen Betriebe, Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen dürfen die in der Planzeichnung für die Teilflächen TF 1 und TF 2 sowie GEe festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, gem. der Gleichungen (6) und (7) - vgl. Lärmtexte, Gutachten, S. 18/19.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ist gegeben, wenn der nach den zum Zeitpunkt der Genehmigung von Anlagen gültigen Berechnungsverfahren zur Schallausbreitung berechnete Beurteilungspegel der Anlage den Immissionswert Li unterschreitet oder mit ihm übereinstimmt. Bei der Schallausbreitung sind die tatsächlichen Ausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu berücksichtigen. Die Umverteilung der durch den Betrieb genutzten Emissionskontingente LEK ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende anteilige Teil-Planwert nicht überschritten wird.

Der Nachweis der Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist nur für Immissionsorte zu erbringen, bei denen der Immissionsbeitrag einer Anlage im Sinne der TA Lärm als relevant anzusehen ist.

§ 3 Regenwasserversickerung
Anfallendes Regenwasser von den Dach- oder Verkehrsflächen ist örtlich zu versickern oder zu verwenden.

§ 4 Grünordnerische Festsetzungen / Kompensation
Dieses Verfahren begründet einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, § 18-21 BNatSchG. Siehe hierzu auch Umweltbericht der Begründung. Zum Ausgleich des planungsbedingten Eingriffs i.S. BNatSchG werden bei Zuordnung gemäß § 9 (1a) BauGB folgende Einzelmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- Festgesetzte Straßen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind mit standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen (Entwicklung HSE). Pflanzdichte: 1 Strauch je 2-2,5 m² oder 1 Heister je 9 m², zusätzlich: 1 Überhalter je ca. 30 m².
Einseitig entlang der Planstraße sind in mittleren Abständen von 20 m Hochstämmen gemäß Pflanzliste zu setzen.
Im Zuge der Anbindung der Erschließungsstraße im westlichen Straßenrandbereich der K 104 abgängige Linden sind standortnah zu ersetzen.
Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die Eingriffe in die von Nord nach Süd durchlaufende Baumhecke im Osten des Plangebietes zu minimieren, in dem der Straßenquerschnitt auf das Mindestmaß reduziert wird und zwei ergänzende Baum-pflanzungen im Randbereich die entstehende Gehölzlücke mindern.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich Gehölze / Bäume der Pflanzliste in der dort angegebenen Qualität zu verwenden. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Dazu sind externe Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs, § 1a (3) S. 2 BauGB, im Wert von ca. 53.000 Punkten (Wertstufen gemäß Städtetagsmodell 2008 auf Basis der Biotoptypen nach v. Drachenfels) erforderlich. Auf den allgemeinen Hinweis V wird verwiesen.

§ 5 Pflanzliste
Für Pflanzungen im Geltungsbereich sollte entsprechend § 40 (4) BNatSchG autochthones (gebietsheimisches) Pflanzenmaterial verwendet werden. Folgende Arten sind dabei zulässig:

Entwicklung eines Siedlungsgehölzes HSE:

- Bäume: Hochstämmen 3 xv. 12-14
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Quercus robur (Stieleiche)*
Carpinus betulus (Hainbuche)*
Tilia cordata (Winterlinde)*
Quercus petraea (Traubeneiche)*
Obstbäume und Wildobst (z.B. Wildbirne, Wildapfel, Vogelkirsche)*

- Hecken und Feldgehölze: Heister 2 xv. 100-125
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Crataegus sp. (Weißdorn)
Acer campestre (Feldahorn)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)*
Betula pendula (Hängebirke)*
Carpinus betulus (Hainbuche)*
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Prunus spinosa (Schlehe)
Quercus robur (Stieleiche)*
Prunus avium (Waldkirsche)*
Corylus avellana (Hasel)

- Sträucher: 3 Triebe 60-100
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Taxus baccata (Gemeine Eibe)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Rosa canina (Hundsrose)
Ribes uva-crispa (Stachelbeere)
Rubus idaeus (Himbeere)

* Hinweis: Bei den gekennzeichneten Arten sollten zertifizierte Forstpflanzen verwendet werden, um die Ausbreitung schlechten Saatgutes zu verhindern.

Einzelbaumpflanzungen im Geltungsbereich sind mit den nachfolgend aufgelisteten Arten durchzuführen:

- Hochstamm, Stammbusch oder Solitärbaum, mind. 3 xv, mind. 14-16 St.U.
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
Hängebirke (Betula pendula)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Stieleiche (Quercus robur)
Eberesche (Sorbus aucuparia)

PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches und des § 56 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Lindwedel am 02.12.2013 diesen Bebauungsplan Nr. 16 „Südlich der Bahn II“ (bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen) mit Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Südlich der Bahn“ als Satzung und die Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den
Bürgermeister (Minke) L.S. Gemeindedirektor (Gehrs)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lindwedel hat in seiner Sitzung am 26.11.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Südlich der Bahn II“ beschlossen.

Schwarmstedt, den
L.S. Gemeindedirektor

Kartengrundlage

Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000, Lindwedel, Flur 3
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2011 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Verden

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.10.2011). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. Die Bescheinigung gilt nur für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

Garbsen, den Dr.-Ing. Mark Hampe Siegel
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser
Der Bebauungsplan Nr. 16 mit Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Lindwedel wurde ausgearbeitet von der H&P Ingenieure GbR, Albert-Schweitzer-Straße 1, 30 880 Laatzen.

Laatzen,
Unterschrift

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lindwedel hat in seiner Sitzung am 18.07.2012 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16 mit Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 13 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 15.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16 mit Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 13 und der Begründung haben vom 27.08.2012 bis 28.09.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schwarmstedt, den
L.S. Gemeindedirektor

Erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lindwedel hat in seiner Sitzung am 10.06.2013 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16 mit Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 13 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurde am 26.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16 mit Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 13 und der Begründung haben vom 04.10.2013 bis 04.11.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Schwarmstedt, den
L.S. Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Lindwedel hat den Bebauungsplan Nr. 16 mit Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 13 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB in seiner Sitzung am 02.12.2013 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den
L.S. Gemeindedirektor

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans Nr. 16 mit Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Lindwedel ist am im amtlichen Teil der Walsroder Zeitung bekannt gemacht worden, § 10 Abs. 3 BauGB.

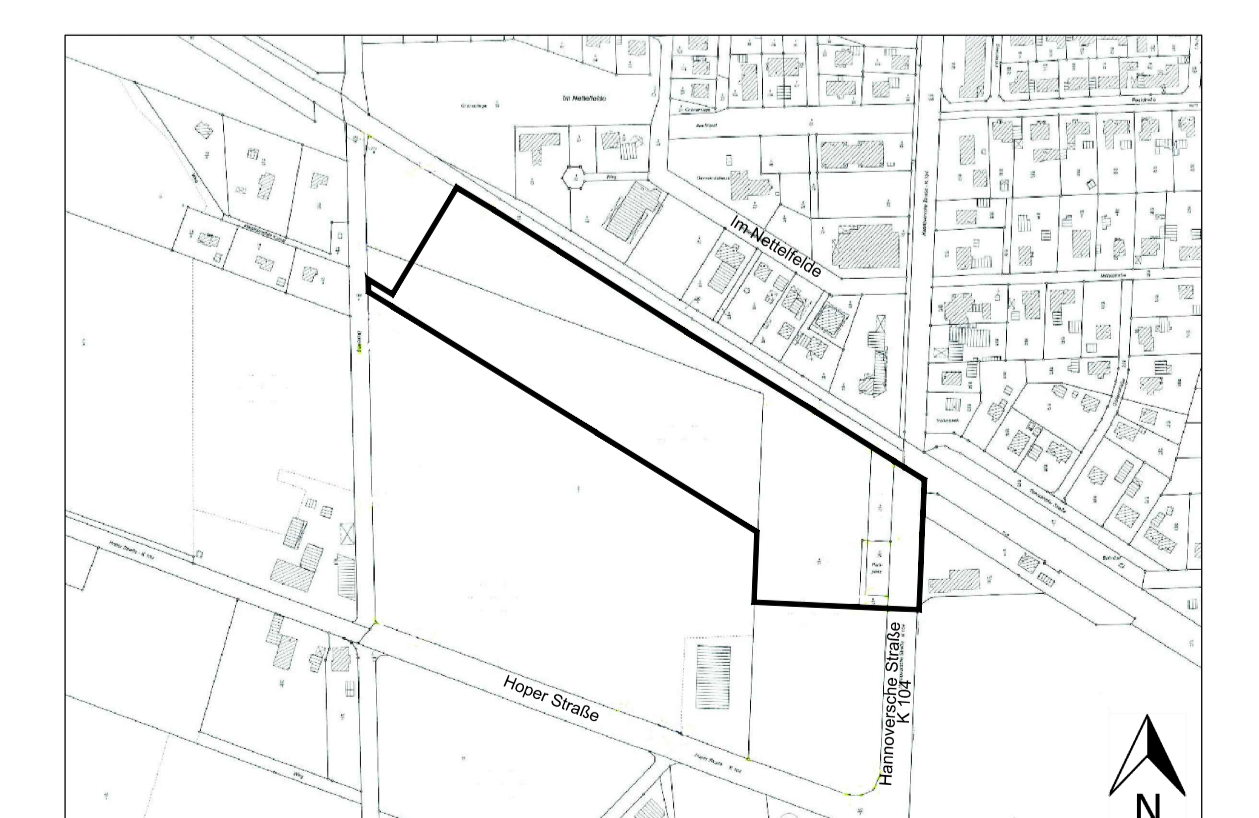
Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten, § 10 Abs. 3 BauGB.

Schwarmstedt, den
L.S. Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 16 mit Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 13 sind
die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und
nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Schwarmstedt, den
L.S. Gemeindedirektor

Landkreis Heidekreis
Samtgemeinde Schwarmstedt
Gemeinde Lindwedel
Bebauungsplan Nr. 16
„Südlich der Bahn II“
OT Lindwedel
mit Aufhebung von Bebauungsplan Nr. 13
„Südlich der Bahn“



URSCHRIFT

Satzungsbeschluss, § 10 BauGB
Stand: 13.11.2013

