

Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogener Baugeungsplan Nr. 19 "Karosserie & Lackierzentrum Bhf. Hope"

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Vorhabenträger
Goetze GmbH
Karosserie & Lackierzentrum
Am Bahnhof 7
29690 Lindwedel - OT Hope

Datum: _____
Unterschrift

Architekten / Planer
Architekturbüro Burkhard Sander
Lessingstr. 19g
44652 Herne

H&P Ingenieure GbR
Albert-Schweitzer-Str. 1
30880 Laatzen

Datum: _____ Unterschrift Datum: _____ Unterschrift

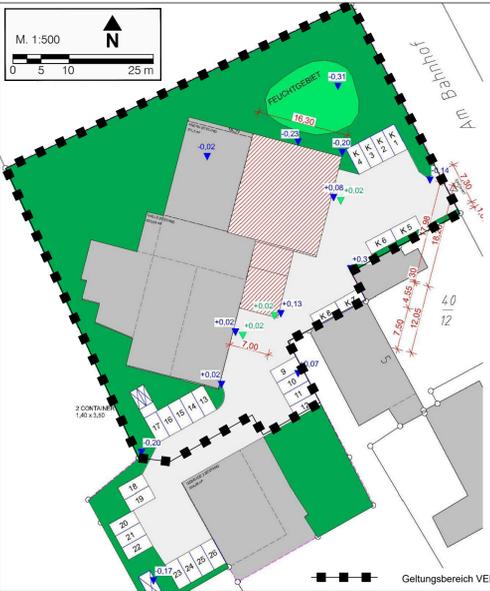


ABB. 1: LAGEPLAN

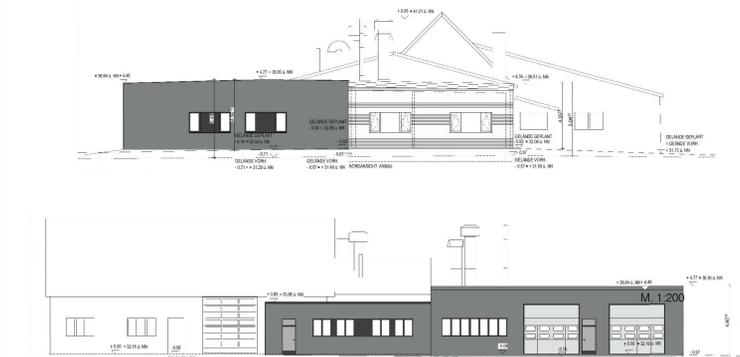


ABB. 2: ANSICHT NORD

ABB. 3: ANSICHT OST

VORHABENBESCHREIBUNG / BV ERWEITERUNG KAROSSERIE- & LACKIERZENTRUM GOETZE GMBH

Der Vorhabenträger beauftragte das Architekturbüro Burkhard Sander (Herne), mit der Erarbeitung der Hochbauplanungen. Diese waren Grundlage für den VEP, der durch das Büro H&P-Ingenieure GbR, Laatzen, zusammengestellt und vorgelegt wurde. Der VEP ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Baugeungsplans, siehe bereits vorne Abschnitt 2 dieser Begründung.

Nutzung:
Auf dem Flurstück 40/9 in der Straße Am Bahnhof 7 in Lindwedel ist die Erweiterung einer Karosserie & Lackierwerkstatt geplant. Die Firma Karosserie & Lackierzentrum Goetze GmbH wird als GmbH betrieben. Das Unternehmen beschäftigt sich mit Karosseriebau, Lackierungen und der Reparatur von Unfallschäden. Das Gebäude Am Bahnhof 7 soll Richtung Nordosten um einen nicht unterkerlten Anbau erweitert werden. Hier werden neue Büroflächen und neue Hebebühnenplätze sowie Prüferichtungen für Lacke und Licht entstehen. Die vorhandene BGF von 842,49 m² soll um 380,91 m² auf 1.223,40 m² erweitert werden. Die Höhe der neuen Halle wird ca. 4,35 m ab OKG betragen und somit wird es sich hier um keinen Sonderbau handeln.

Verkehrliche Erschließung:
Das Vorhaben wird über die bestehenden Straßen und Einfahrten erschlossen.

Gestaltungskonzept:
Der neue Hallenteil wird Außenwände aus Sandwichelementen bekommen. Diese gedämmte Fassadenkonstruktion soll farblich an das Fabrikkonzept der Karosserie- & Lackierzentrum Goetze GmbH angepasst werden, so dass das Gesamtbild erhalten bleibt. Es werden keine Leuchtreklamen an die neue Fassade montiert. Die bestehende Werbestaue wird weiterhin genutzt. Der neue Teil des Daches soll, wie der bestehende Teil, eine Eindeckung aus Trapezblech (Sandwichpaneel) in Form und Farbe entsprechend der vorhandenen Dachdeckung erhalten. Das Gebäude bleibt eingeschossig und entspricht auch nach der Erweiterungsmaßnahme der Gebäudeklasse 3. Die tragenden Außenwände werden aus einer Stahlständerkonstruktion hergestellt, nichttragende Innenwände in einer Trockenbauweise bzw. als KS-Mauerwerk ausgeführt. Die Sohlplatte wird aus Stahlbeton hergestellt und wird wärmedämmend. Die Oberfläche des Betonbodens wird bei der Herstellung so bearbeitet, dass er als Endbelag genutzt werden kann. Die Fassade wird aus gedämmter Sandwichplattenverkleidung im Farbton Graumetallic ausgeführt. Als Fenster werden weiße Kunststoffprofile mit einer Dreifachverglasung verbaut. Das Dach der Erweiterung wird als Stahlkonstruktion mit einer Eindeckung aus Trapezblech (Sandwichpaneel) hergestellt. Die Dachflächen haben eine Neigung von voraussichtlich 3,5°. Die Medienversorgung (Strom, Heizung) wird weiterhin über die vorhandenen Leitungen und Anlagen erfolgen. Eine neue Abwasserentsorgung ist nicht vorgesehen. Das Entwässerungssystem des Bestands wird dahingehend verändert, dass das Regenwasser über eine Sedimentsanlage und einer offenen Mulde in ein Versickerungsbecken (Feuchtgebiet) zur Versickerung eingeleitet wird. Die Bemessung des Beckens und deren Versickerungsfähigkeit ergibt sich aus dem Gutachten des Prüfabors Morbach (Walsrode). Die Erfüllung der Vorgaben des Erneuerbare-Energie-Wärmegesetzes (EeWärMG) wird durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt. Der durch die Erweiterung erforderliche Mehrbedarf an Stellplätzen wird auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen.

ALLGEMEINE HINWEISE

I. Denkmalschutz
Im Geltungsbereich des Baugeungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archaischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archaische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zufahrtreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

II. Bodenschutz
Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies können z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

III. Artenschutz
Für Rodungsarbeiten und für die Baufeldfreimachung, sind die Bestimmungen des Artenschutzgesetzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Etwaige Fällungen und Räumungen sollten im Zeitraum vom 01.10. bis 28. / 29. 02. (außerhalb der Vogelbrutzeit) stattfinden.

IV. Schallschutz
Die lärmtechnischen Auswirkungen der Planung wurden gütlich überprüft. Es wurde festgestellt, dass an den maßgeblichen Immissionsorten im Tageszeitraum der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete um mind. 1 dB (A) unterschritten wird. Maßgebliche Geräuschquellen stellen die als durchgehend geöffnet berücksichtigten Hallentore dar. Zur Schallreduzierung sollten die Fenster und Tore der Ostfassade im Fall von geräuschintensiven Tätigkeiten (Einsatz von Winkelschleifern oder vergleichbar geräuschintensiven Arbeiten) geschlossen werden.

V. Einsichtnahme von Normen und Regelwerken
Die im Rahmen der Bauleitplanung angesprochenen Normen und Regelwerke, insbesondere die TA-Lärm, liegen im Planungsamt der Samtgemeinde Schwarmstedt zur Einsicht bereit.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift entspricht dem des vorhabenbezogenen Baugeungsplans Nr. 19 "Karosserie & Lackierzentrum Bhf. Hope" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung.

Hinweisschilder und Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als unbeleuchtete, selbstleuchtende oder angestrahlte Anlagen zulässig.

Werbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder anders bewegtem Licht, umlaufende Leuchtbänder sowie sonstige Lichtwerbungen in grellen Farben sind unzulässig.

Als Beleuchtung sind ausschließlich geschlossene Natriumdampf-Hochdrucklampen, Spektralbereich von 570 bis 630 nm, oder vergleichbar insektenfreundliche Lampen zulässig. Alternativ sind LEDs zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die zulässige Gebäudehöhe nicht überragen.

Verstöße gegen diese örtliche Bauvorschrift sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 Abs. 3 NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 Abs. 5 NBauO geahndet werden.

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Bauabzugsverordnung, BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Räumliche und sachliche Abgrenzung, § 12 Abs. 1, 3 BauGB
Die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) gemäß § 12 BauGB umfasst das Baugebiet GE. Die weiteren Flächen im Geltungsbereich, hier: öffentl. Verkehrsflächen und Baugebiet MI, werden nach § 12 Abs. 4 BauGB ergänzend in den vorhabenbezogenen Baugeungsplan einbezogen.

Bestandteil der Satzung des vorhabenbezogenen Baugeungsplans sind:

- VEP mit Lageplan und Ansicht,
- Vorhabenbeschreibung,
- zeichnerische und textliche Festsetzungen,

Präambel und Verfahrensvermerke.

§ 2 Zulässigkeiten im Bereich des VEP, § 12 Abs. 3a BauGB

Im Rahmen der zeichnerisch und textlich festgesetzten Nutzungen sind für den Bereich des VEP nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

§ 3 Zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet, GE, § 8 BauNVO

- 3.1 Allgemein zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

- 3.2 Unzulässig sind:
- Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Vergnügungsstätten,
 - Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG (sog. „Störfallbetriebe“ bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären).

Von den Gewerbebetrieben aller Art sind Bordelle, Dimenunterkünfte oder bordellartig geführte Betriebe (Massagesalons o.ä.) nicht zulässig.

§ 4 Zulässige Nutzungen im Mischgebiet, MI, § 6 BauNVO

- 4.1 Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe.

4.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

4.3 Nicht Bestandteil des Baugeungsplans sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Von den sonstigen Gewerbebetrieben sind Bordelle, Dimenunterkünfte oder bordellartig geführte Betriebe (Massagesalons o.ä.) nicht zulässig.

§ 5 Abwasserbeseitigung, § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit der Zweckbestimmung „Versickerungsmulden“ sind Mulden zur Vermeidung des anfallenden Oberflächenwassers mit einem Mindestvolumen von 93,4 m³ herzustellen.

§ 6 Höhe der baulichen Anlagen, § 18 BauNVO

6.1 Die maximale Gebäudehöhe wird im GE-Gebiet auf 42,50 m ü. N.N. festgelegt (10,00 m über vorhandenen Gelände)

6.2 Die zulässige bauliche Höhe kann durch untergeordnete und / oder technische Bauteile (Lichtschächte, Lüftungsanlagen etc.) mit Grundflächen bis max. 20 m² bis zu 3,0 m überschritten werden.

§ 7 Naturschutzrisch-grünordnerische Festsetzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 a BauGB

7.1 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB in Kombination mit einer Maßnahmefläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist das vorhandene Feuchtbiotop zu erhalten.

7.2 Es ist in dem 5 m breiten Pflanzstreifen eine dreireihige Bepflanzung gem. Pflanzliste mit Bäumen und Heistern vorzunehmen.

7.3 Es ist in dem 3 m breiten Pflanzstreifen eine zweireihige Bepflanzung gem. Pflanzliste mit Bäumen und Heistern vorzunehmen.

7.4 Es ist in dem 1 m breiten Pflanzstreifen eine einreihige Bepflanzung gem. Pflanzliste mit Bäumen und Heistern (Einzelgehölze) vorzunehmen.

Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1,00 m bis 1,50 m, in den Reihen 1,25 bis 1,50 m. Die einzelnen Gehölzarten sind in Gruppen zu je 5-7 Stck. zu pflanzen. 40% der Gehölze sind als Heister der Pflanzgröße 100-125 cm zu pflanzen, ansonsten sind Sträucher 70-100 cm (Forstware) zu pflanzen.

7.5 Die Pflanzflächen sind gegen Verbiss mit einem Wildschutzzzaun zu sichern.

7.6 Die Fertigstellung der Pflanzungen hat spätestens 1 Jahr nach Baubeginn durch den Vorhabenträger zu erfolgen.

7.7 Pflanzliste

Bäume: Hochstämm
Sorbus aucuparia (Eberesche) Tilia cordata (Winterlinde)
Quercus robur (Stieleiche) Quercus petraea (Traubeneiche)
Carpinus betulus (Hainbuche) Betula pendula (Hängebirke)

Hecken und Feldgehölze: Heister
Rhamnus frangula (Faulbaum) Corylus avellana (Hasel)
Crataegus sp. (Weißdorn) Acer campestre (Feldahorn)
Prunus spinosa (Schlehe) Prunus avium (Waldkirsche)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Sträucher:

Rosa canina (Hundsrose)
Ribes uva-crispa (Stachelbeere)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Rubus idaeus (Himbeere)

oder jeweils verwandte standortheimische Arten.

§ 8 Sichtdreiecke

Innerhalb des Sichtdreiecks sind sichtbehindernde Einrichtungen, bauliche oder sonstige Anlagen sowie Bepflanzungen über 0,80 m Höhe unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz > 3 m Höhe sowie Zaunanlagen, soweit sie hinsichtlich ihrer Lage und Ausführung die Sichtbeziehungen nicht beeinträchtigen.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 45) sowie des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Lindwedel am diesen vorhabenbezogenen Baugeungsplan Nr. 19 "Karosserie & Lackierzentrum Bhf. Hope" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung, bestehend aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie dem VEP als Satzung und die Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den

_____ L. S.

Bürgermeister _____ Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Aufstellungsausschuss der Gemeinde Lindwedel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Baugeungsplans Nr. 19 "Karosserie & Lackierzentrum Bhf. Hope" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwarmstedt, den

_____ L. S.

Kartengrundlage: _____ Gemeindedirektor

Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2018 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Fallingpostel, den

_____ L. S.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden
- Katasteramt Fallingpostel - _____ Siegel

Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Baugeungsplans Nr. 19 "Karosserie & Lackierzentrum Bhf. Hope" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung der Gemeinde Lindwedel wurde ausgearbeitet von der H&P Ingenieure GbR, Albert-Schweitzer-Straße 1, 30 880 Laatzen.

Laatzen, den

_____ Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lindwedel hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des vorhabenbezogenen Baugeungsplans Nr. 19 "Karosserie & Lackierzentrum Bhf. Hope" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Baugeungsplans Nr. 19 "Karosserie & Lackierzentrum Bhf. Hope" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung haben von bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden der Bekanntmachungstext und die Auslegungunterlagen auf der Homepage der Samtgemeinde Schwarmstedt zur Verfügung gestellt.

Schwarmstedt, den

_____ L. S.

_____ Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lindwedel hat den vorhabenbezogenen Baugeungsplan Nr. 19 "Karosserie & Lackierzentrum Bhf. Hope" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den

_____ L. S.

_____ Gemeindedirektor

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss dieses vorhabenbezogenen Baugeungsplans Nr. 19 "Karosserie & Lackierzentrum Bhf. Hope" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung der Gemeinde Lindwedel ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Baugeungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Schwarmstedt, den

_____ L. S.

_____ Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten vorhabenbezogenen Baugeungsplans Nr. 19 "Karosserie & Lackierzentrum Bhf. Hope" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung 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 Baugeungs- und Flächennutzungsplans und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Schwarmstedt, den

_____ L. S.

_____ Gemeindedirektor



Gemeinde Lindwedel
Landkreis Heidekreis

Vorhabenbezogener Baugeungsplan Nr. 19 "Karosserie & Lackierzentrum Bhf. Hope"

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung



Übersichtplan
Plangebiet markiert
Quelle: Verden Navigator

Satzungsbeschluss, § 10 BauGB

Stand: 09.10.2019

PLANUNTERLAGE

- Vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen mit Messpunkt
- Flurstücksnr.

PLANZEICHENLEGENDE

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Baugeungsplanes zur Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, siehe § 1 der textl. Festsetzungen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl, GRZ (§ 19 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

Gebäudehöhe, als Höchstmaß, siehe § 6 der textl. Festsetzungen (§ 18 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, hier: Versickerungsmulden

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche, privat, hier: Feuchtbiotop

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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Erhaltung Bäume

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP)

Sichtdreiecke, siehe § 8 der textl. Festsetzungen