

PRAÄMEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und §§ 80, 84 Abs. 3 der Nds. Bauordnung (NbauO) hat der Rat der Gemeinde Wesendorf den Bebauungsplan „Wesendorf Residenz“ mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Campus Wesendorf“ und Teilaufhebung der Bebauungspläne „Hammerstein Park“ und „Mischgebiet Hammersteinpark“ mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Wesendorf, den

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage
Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2020 LGU

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 Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortsfläche ist einwandfrei möglich.

Öffl. bestellter Vermesser

Siegel

Planverfasser
Der Bebauungsplan „Wesendorf Residenz“ mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Campus Wesendorf“ und Teilaufhebung der Bebauungspläne „Hammerstein Park“ und „Mischgebiet Hammersteinpark“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet von:
H&P Ingenieure GmbH
Albert-Schweitzer-Straße 1
30880 Laatzen

Laatzen, den

Planverfasser

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Wesendorf hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans „Wesendorf Residenz“ mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Campus Wesendorf“ und Teilaufhebung der Bebauungspläne „Hammerstein Park“ und „Mischgebiet Hammersteinpark“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wesendorf, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wesendorf hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans „Wesendorf Residenz“ mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Campus Wesendorf“ und Teilaufhebung der Bebauungspläne „Hammerstein Park“ und „Mischgebiet Hammersteinpark“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans „Wesendorf Residenz“ mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Campus Wesendorf“ und Teilaufhebung der Bebauungspläne „Hammerstein Park“ und „Mischgebiet Hammersteinpark“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4 Abs. 4 BauGB wurden der Bekanntmachungstext und die Auslegungsunterlagen auf der Homepage der Gemeinde Wesendorf zur Verfügung gestellt.

Wesendorf, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Wesendorf hat den Bebauungsplan „Wesendorf Residenz“ mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Campus Wesendorf“ und Teilaufhebung der Bebauungspläne „Hammerstein Park“ und „Mischgebiet Hammersteinpark“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Wesendorf, den

Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan „Wesendorf Residenz“ mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Campus Wesendorf“ und Teilaufhebung der Bebauungspläne „Hammerstein Park“ und „Mischgebiet Hammersteinpark“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Wesendorf, den

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans „Wesendorf Residenz“ mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Campus Wesendorf“ und Teilaufhebung der Bebauungspläne „Hammerstein Park“ und „Mischgebiet Hammersteinpark“ mit örtlichen Bauvorschriften 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 Flächenhutungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Wesendorf, den

Bürgermeister

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

• Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W. 14.08.2020 bzw. unter Berücksichtigung der Änderung durch Art. 1 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33, 3788).

• Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 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 Zulässige Nutzungen im MI, § 6 BauNVO

Es wird ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO mit folgendem Katalog zulässiger Nutzungen festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude (außer in MI).
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmeweise zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe sofern sie:
 - o in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zu einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen und dem jeweiligen Betrieb wie folgt untergeordnet sind: Die Verkaufsfläche nimmt nicht mehr als 10% der Geschossfläche des Betriebs ein und ist nicht mehr als 150 m² groß;
 - o der Versorgung des Gebiets mit Waren des täglichen Bedarfs dienen, solange eine Agglomeration von Verkaufsflächen im Sinne eines Einzelhandelsgroßprojektes oder eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens ausgeschlossen ist. Dies wird als gegeben angesehen, wenn die Entfernung zwischen zwei Betrieben an den nächstgelegenen Grenzen des Betriebsgrundstücke mind. 200 m beträgt, keine gemeinsame Parkraumbewirtschaftung erfolgt, keine auf einander weisende Beschleierung und keine unmittelbare Sichtbeziehung gegeben ist.
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen, hier: ausschließlich für Elektrofahrzeuge oder andere alternative Antriebe,
- Vergnügungsstätten im Sinne § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, hier: Soweit bereits durch bestehende Baugenehmigungen abgedeckt,

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, die nicht ausnahmeweise zulässig sind,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen, die nicht ausnahmeweise zulässig sind,
- Vergnügungsstätten, die nicht ausnahmeweise zulässig sind.

§ 2 Höhe der baulichen Anlagen, § 18 BauNVO

2.1 Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Traufhöhe der baulichen Anlagen wird die Oberkante (Endausbau) der an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenachse) im Bereich der Hauptgrundstückszufahrt festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt die Schnittlinie des Hauptdaches mit der Außenwand oder für Gebäude mit Flachdach die Oberkante des Gebäudes oder Hauptgesimses / der Attika. Die zulässige bauliche Höhe kann bei Flachdachern durch untergeordnete und / oder technische Bauteile mit Grundflächen bis max. 20 m² bis zu 3,0 m überschritten werden.

2.2 Die festgesetzten Höhen gelten als Maximalwerte. Die festgesetzte max. Bauhöhe gilt nicht für Mobilfunkmasten und weitere der Versorgung dienende temporäre Sendeanlagen.

2.3 Die öffentliche Verkehrsfläche darf innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oberhalb einer Höhe von 4,50 m über Bezugspunkt der darunter liegenden Fahrbahnoberfläche mit der Nutzungssicht Mischgebiet, MI, überbaut werden. Ebenfalls zulässig sind Stützen und ihre Fundamente im Straßenrandbereich.

§ 3 Garagen und Nebenanlagen, § 23 BauNVO

Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12, 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 3 m vom Rand der öffentlichen Erschließungsstraße unzulässig. § 23 (5) BauNVO.

§ 4 Verkehrsliche Erschließung / Grundstückszufahrten, § 9 (1) Nr. 11 BauGB

4.1 Hinsichtlich der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Übergang des Baugebietes zur Längsstraße bzw. in Richtung Fließstraße ist über geeignete baulich-konstruktive Maßnahmen im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen, dass eine Benutzung durch PKW (Wohnlieger) ausgeschlossen ist. Zulässig ist eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer sowie die Müllentsorgung. Auf den allg. Hinweis VI wird verwiesen.

4.2 Die Erschließung von Gebäuden / Garagen / Stellplätzen über die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist ausdrücklich zulässig.

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

5.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist unter Berücksichtigung der Vorgaben nach § 5.3 örtlich zu versickern.

5.2 Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist in begleitenden Mulden oder auf ähnlich geeignete Weise ortsnah zu versickern.

5.3 Für sämtliche Versickerungsanlagen / -flächen ist der Nachweis zu erbringen, dass in einer Tiefe von mind. 1 m unterhalb der Sohle keinerlei Altabwasser- / Bodenverunreinigungen vorhanden sind. Sollte dies der Fall sein, ist ein Austausch der potentiell von versickerndem Wasser betroffenen Bereichen vorzunehmen. Die Maßnahme ist durch einen Bodengutachter zu begleiten und zu dokumentieren.

§ 6 Immissionsschutz, § 9 (1) Nr. 24 BauGB

6.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Lärmpiegelbereiche sind gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 01/2018) für Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbefürchtigten Räumen die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ entsprechend den in der nachfolgenden Tabelle 1 aufgeführten maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a auszulegen:

Tabelle: Zuordnung zwischen Lärmpiegelbereich und maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:

Lärmpiegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a [in dB(A)]
III	65
IV	70

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbefürchtigten Räumen ergibt sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung (6) der DIN 4109-1 (Fassung 01/2018) wie folgt: $R_{w,ges} = L_a - K_{Raum}$.

Dabei ist:

$$K_{Raum} = 30 \text{ dB} \quad \text{für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;}$$

$$K_{Raum} = 35 \text{ dB} \quad \text{für Bürosäume und Ähnliches;}$$

$$L_a \quad \text{der maßgebliche Außenlärmpegel}$$

Mindestens einzuhalten sind:

$$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB} \quad \text{für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen, Bürosäumen und Ähnliches.}$$

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_g zur Grundfläche des Raumes S_h nach DIN 4109-2 (Fassung 01/2018), Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_W nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 („Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018, Bezugssquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

Von den vorhergehenden Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelhauptswechsels nachgewiesen wird, dass (z.B. durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109-1, Fassung 01/2018) vorliegt.

6.2 Ergänzend zu 6.1 gilt: Innerhalb der festgesetzten Abgrenzungen für Vorkehrungen zum Lärmschutz, hier: isoline Summarischer Lärm, sind folgende Maßnahmen vorzunehmen:

- Es ist eine Grundrissanordnung zu wählen, nach der schutzbefürchtige Räume, hier: Schlafzimmer und Kinderzimmer, abgewandt von den Emissionsquellen errichtet werden.
- Schutzbefürchtige Balkone, Loggien, Dachterrassen dürfen nur abgewandt von den Emissionsquellen errichtet werden. Bei einer abweichenden Anordnung sind schutzbefürchtige Balkone, Loggien, Dachterrassen durch geeignete Abschirmmaßnahmen (z.B. Erhöhung der Brüstung, Verglasung o.ä.) abzuschirmen.

Für sämtliche Pflanzungen sind standorttheimische Arten zu verwenden.

Innerhalb der festgesetzten Abgrenzungen für Vorkehrungen zum Lärmschutz, hier: isoline Gewerbelärm, sind zusätzlich folgende Maßnahmen vorzunehmen:

- Fenster in Richtung Osten und Süden sind als nicht öffnende Fenster vorzusehen.

Grundlage der Festsetzung ist die schalltechnische Untersuchung BMH Garbsen, 2017R61, vom 26.07.2021

6.3 Innerhalb der 10 m breiten im Südosten des Plangebietes festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz, hier: vor gewerblichen Lärmemissionen, ist eine 6 m hohe Wall-Wand-Kombination zu errichten. Der Wall muss mind. 3 m hoch sein. Der Wall ist flächendeckend auf jeder Böschungssseite analog der Anforderungen für die Pflanzflächen P 2, siehe 8.7 der textlichen Festsetzung, zu bepflanzen.

Im Bebaugebiet MI kann von der Errichtung der Wall-Wand-Kombination entlang der Südseite im Bereich des Baufeldes absehen werden, sofern stattdessen dort unmittelbar an der südlichen Baugrenze eine mind. 6 m hohe bauliche Anlage errichtet wird. Eine Zu- / Abfahrt zur Längsstraße ist unzulässig.

§ 8 Zuordnung und Durchführung

Sämtliche genannten Maßnahmen und Pflanzungen werden dem durch diesen Bebauungsplan verursachten Eingriff zugeordnet, § 9 Abs. 1 BauGB.

Die Maßnahmen M1 und die Pflanzungen P1 erfolgen durch den Erschließungsträger (aktuellen Grundstückseigentümer) spätestens in der zweiten auf die Rechtskraft des Bebauungsplans folgenden Pflanzeriode. Die Pflanzungen P2 erfolgen durch die künftigen Grundstückseigentümer spätestens in der zweiten auf den Baubeginn folgenden Pflanzeriode.

Die Installation von Nisthilfen für Brutvögel und Fledermauskästen sowie die Herstellung