

# Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan 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**  
Cattau Bau GmbH  
Asterstraße 12  
30900 Wedemark

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

Datum: \_\_\_\_\_ Unterschrift Datum: \_\_\_\_\_ Unterschrift

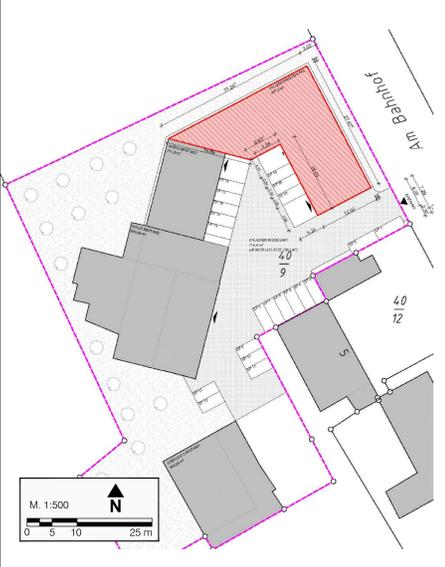
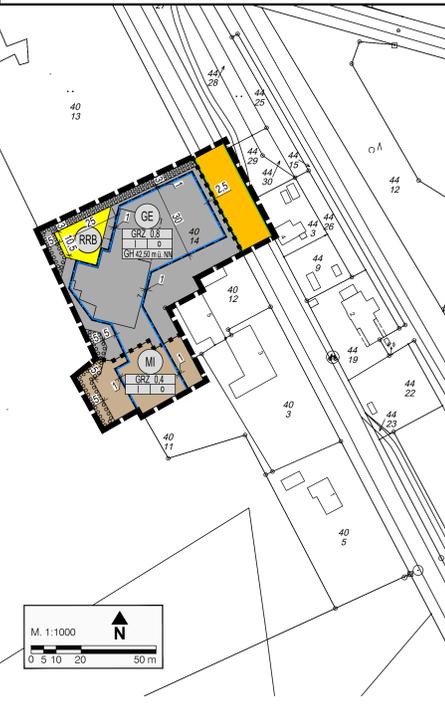


ABB. 1: LAGEPLAN



ABB. 2: ANSICHT (ABWICKLUNG)



M. 1:1000

## VORHABENBESCHREIBUNG / BV ERWEITERUNG KAROSSERIE- & LACKIERZENTRUM GOETZE GMBH

1. 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 unterkellerten Anbau erweitert werden. Hier werden neue Büroflächen und neue Hebebühnenplätze sowie Prüfeinrichtungen für Lacke und Licht entstehen. Die vorhandene BGF von 842,49 m<sup>2</sup> soll um 477 m<sup>2</sup> auf 1319,49 m<sup>2</sup> erweitert werden.  
Die Höhe der neuen Halle wird ca. 4 m ab OKG betragen und somit wird es sich hier um keinen Sonderbau handeln.

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

3. Gestaltungskonzept:  
Der neue Hallenteil wird Außenwände aus Sandwichelementen bekommen. Diese gedämmte Fassadenkonstruktion soll farblich an das Farbkonzept der Karosserie- & Lackierzentrum Goetze GmbH angepasst werden, so dass das Gesamtbild erhalten bleibt. Es werden keine Leuchtreklamen an die neue Fassade montiert. Die bestehende Werbesäule 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 Dacheindeckung 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 Schließplatte wird aus Stahlblech hergestellt und wird in Teilbereichen wärmedämmend. Der Beton wird bei der Herstellung so bearbeitet, dass er als Endbelag genutzt werden kann.  
Die Fassade wird aus gedämmten Alu-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 11°. Die Versorgung (Strom, Heizung) wird weiterhin über die vorhandenen Leitungen und Anlagen erfolgen. Eine Abwasserentsorgung ist nicht vorgesehen. Das Entwässerungssystem des Bestands wird nicht verändert oder erweitert. Das Regenwasser der neuen Dach- und Pflasterfläche wird in einer Rigole auf dem Grundstück versickert. Die Erfüllung der Vorgaben des Erneuerbare-Energie-Wärmegesetzes (EEV-Wärmeg) wird durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt.  
Durch die Erweiterungsmaßnahme entsteht ein Mehrbedarf an Stellplätzen. Diese werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

4. Werbeanlagen:  
Werbeanlagen mit blinkendem, wechsellandem 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 übertreten.  
Verstöße gegen diese örtliche Bauvorschrift sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 Abs. 3 Nr. 2a BauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 Abs. 5 Nr. 2a BauO geahndet werden.

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:  
- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034),  
- BauNutzungsverordnung, BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),  
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 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).

## ALLGEMEINE HINWEISE

- I. Denkmalschutz**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archaischer Bodendenkmale. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDStDG, § 6, "Erhaltungspflicht", § 13 "Gräberfelder" und § 14 "Bodenfunde" wird besonders hingewiesen. Archaische Bodendenkmale unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zufahrten 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. Vergrübungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organische Abfallstoffe des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.
- III. Artenschutz**  
Für Rodungsarbeiten und für die Baufeldfreimachung, sind die Bestimmungen des Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Erwagte Fällungen und Räumungen sollten im Zeitraum vom 01.10. bis 29./29.02. (außerhalb der Vogelbrutzeit) stattfinden.
- IV. Einlehnung 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 Bebauungsplans Nr. 19 "Karosserie & Lackierzentrum Bhf. Hope" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung.

Hinweisschilder und Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung als selbstleuchtende oder angestrahlte Anlagen zulässig zulässig.

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 übertreten.

Verstöße gegen diese örtliche Bauvorschrift sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 Abs. 3 Nr. 2a BauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 Abs. 5 Nr. 2a BauO geahndet werden.

- Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:
- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034),
  - BauNutzungsverordnung, BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 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 Bebauungsplan einbezogen.

Bestandteil der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind:  
- VEP mit Lageplan und Ansicht,  
- Vorhabenbeschreibung,  
- zeichnerische und textliche Festsetzungen,  
- Prämisse und Verfahrensmerkmale.

**§ 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,  
• Einzelhandelsbetriebe,  
• 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 Ausnahmeweise zulässig sind:  
• Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- 4.3 Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:  
• Einzelhandelsbetriebe,  
• Gartenbaubetriebe,  
• Tankstellen,  
• Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

**§ 5 Abwasserbeseitigung, § 9 (1) Nr. 14 BauGB**  
Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist örtlich zu versickern.

**§ 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 m<sup>2</sup> bis zu 3,0 m überschritten werden.

**§ 7 Immissionsschutz**  
7.1 Im Bereich der Tore (Bestand und Planung) sind während der Betriebszeiten die geräuscharakteristischen Tätigkeiten so auszuführen, dass ein mittlerer Schalldruckpegel im Bereich der  
• bestehenden Betriebshallen von L<sub>p</sub> ≤ 75 dB(A) (2 Tore) und  
• im Bereich der geplanten Hallenerweiterung von L<sub>p</sub> ≤ 80 dB(A) (1 Tor) nicht überschritten wird.  
7.2 Im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00) Uhr sind keine Betriebsnutzungen zulässig.

**§ 8 Naturschutzrisikoprüfung der Festsetzungen / Baumschutz, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**  
8.1 Es ist in dem 5 m breiten Pflanzstreifen eine dreireihige Bepflanzung gem. Pflanzliste mit Bäumen und Heistern 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.  
8.2 Es ist in dem 3 m breiten Pflanzstreifen eine zweireihige Bepflanzung gem. Pflanzliste mit Bäumen und Heistern 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.  
8.3 Die Pflanzflächen sind gegen Verbis mit einem Wildschutzaun zu sichern.

**8.4 Pflanzliste**  
Bäume: Hochstämme  
Sorbus aucuparia (Eberesche) Tilia cordata (Winterlinde)  
Quercus robur (Stieleiche) Quercus petraea (Traubeneiche)  
Betula pendula (Hängebirke)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Hecken und Feldgehölze: Heister  
Rhamnus frangula (Faulbaum)  
Crataegus sp. (Weißdorn)  
Prunus spinosa (Schlehe) Corylus avellana (Hasel)  
Acer campestre (Feldahorn)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) Prunus avium (Waldkirche)Sträucher:  
Rosa canina (Hundsrose)  
Ribes uva-crispa (Stachelbeere)  
Ilex aquifolium (Stechpalme)  
Rubus idaeus (Himbeere)oder jeweils verwandte standortheimische Arten.

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

Sonstige Planzeichen  
••••• Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP)

## 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 Bebauungsplan 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 Gemeindegeldirektor

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lindwedel hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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. \_\_\_\_\_  
Gemeindegeldirektor

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

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

Die Planunterlagen entsprechen 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.

Fallingb., den \_\_\_\_\_  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Sulingen-Verden  
- Katasteramt Fallingb.- Siegel

Unterschrift \_\_\_\_\_

Planverfasser  
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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.

Laatzen, den \_\_\_\_\_  
Planverfasser

Öffentliche Auslegung  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lindwedel hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 Bebauungsplans 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. \_\_\_\_\_  
Gemeindegeldirektor

Satzungsbeschluss  
Der Rat der Gemeinde Lindwedel hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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. \_\_\_\_\_  
Gemeindegeldirektor

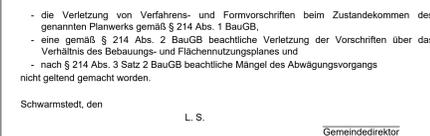
Bekanntmachung  
Der Rat der Gemeinde Lindwedel hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 "Karosserie & Lackierzentrum Bhf. Hope" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung haben von ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

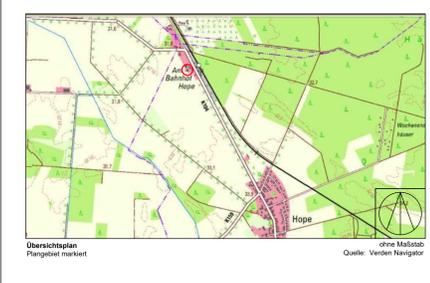
Schwarmstedt, den \_\_\_\_\_ L. S. \_\_\_\_\_  
Gemeindegeldirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 beschlossene Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplans und  
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Schwarmstedt, den \_\_\_\_\_ L. S. \_\_\_\_\_  
Gemeindegeldirektor



# Gemeinde Lindwedel Landkreis Heidekreis Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 "Karosserie & Lackierzentrum Bhf. Hope" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung



Vorentwurf  
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB  
Frühz. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB  
Stand: 01.10.2018