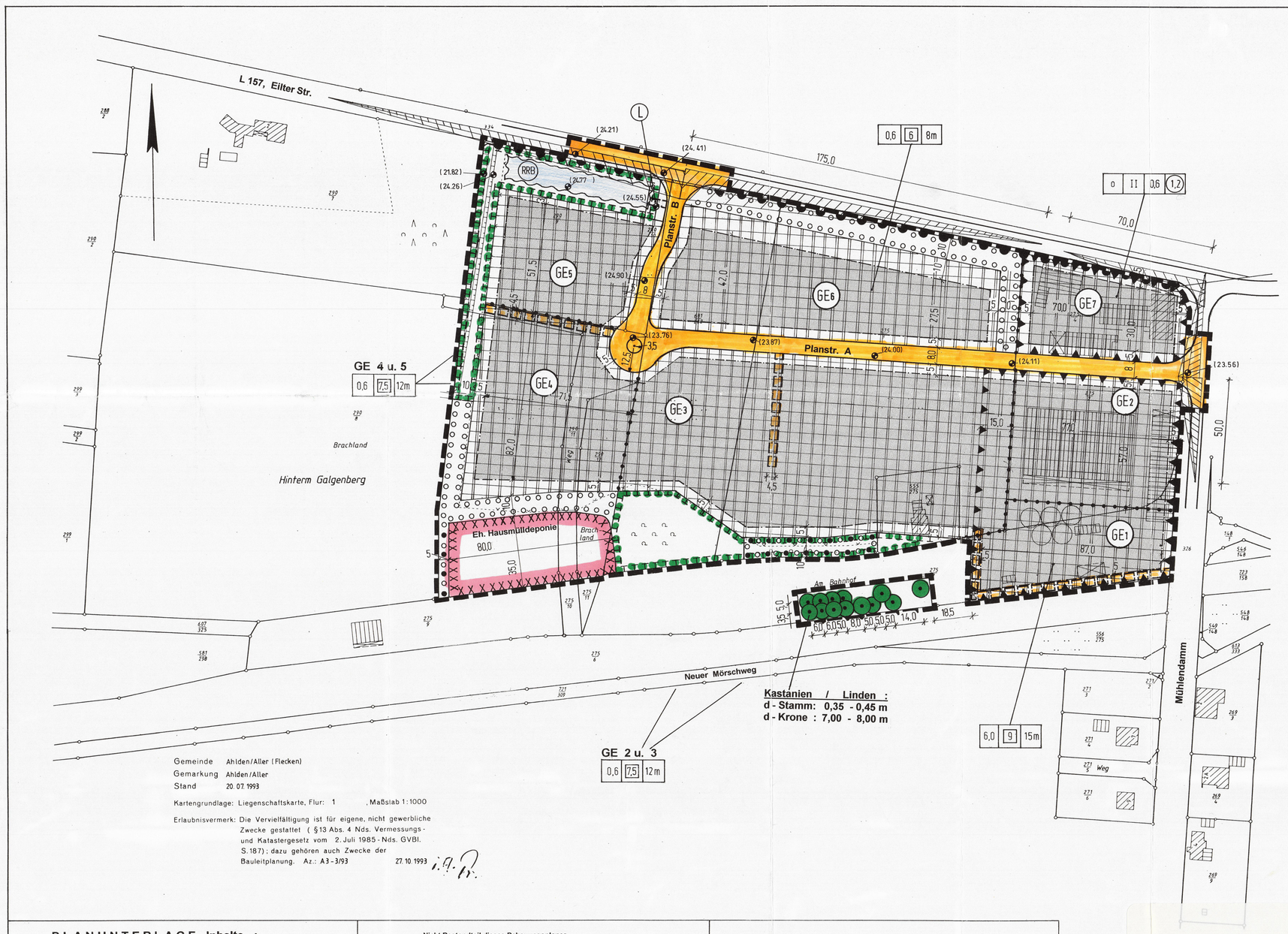


PLANUNTERLAGE - Inhalte - :

- Vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen mit Meßpunkt
- 290/7 Flurstücksnummer
- (23,56) Geländehöhe , m ü. NN

PLANZEICHENERKLÄRUNG :

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans, § 9 (7) BauGB

Art der baulichen Nutzung , § 9 (1) Nr. 1 BauGB :

GE **GEWERBEGEBIET, hier: Gebiete GE-1 bis GE 6 , § 8 BauNVO**

Zulässig sind: § 8 (2) BauNVO

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentl. Betriebe
2. Geschäfts- , Büro- und Verwaltungsgebäude
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können gemäß § 8 (3) BauNVO **zugelassen werden :**

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter,die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Tankstellen **ausschließlich im Baugebiet GE-2,** § 1 (5) BauNVO

Gemäß § 1 (5,6) BauNVO sind **nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes :**

(2) Nr. 3 Tankstellen , **auf die o. g. ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellen im Baugebiet GE 2 , Ostteil,** wird hingewiesen

(3) Nr. 3 Vergnügungsstätten

Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln [dB / m²) , siehe **§ 1 der textlichen Festsetzungen**

GE **GEWERBEGEBIET , hier: ausschließlich GE - 7 , § 8 BauNVO**

Zulässig sind: § 8 (2) BauNVO

1. sonstige Gewerbebetriebe
2. Geschäfts- , Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden :
§ 8 (3) BauNVO

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter,die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes gem. § 1 (6) BauNVO **sind:**

(2) Nr. 1. Gewerbebetriebe aller Art
(2) Nr. 3 Tankstellen
(2) Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke
(3) Nr. 3 Vergnügungsstätten

Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln , [dB / m²] siehe § 1 der textlichen Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1 BauGB:

z.B. **0.35** **GRZ**, Grundflächenzahl,§ 19 (1) BauNVO

z.B. **1,4** **GFZ**, Geschoßflächenzahl , § 20 (2) BauNVO

z.B. **I** **Zahl der Geschosse**, § 20 (1) BauNVO

z.B. **6,0** **BMZ** , Baumassenzahl , § 21 BauNVO

- Überbaubare Grundstücksfläche, § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (1) BauNVO

10 m **Höhe zulässiger Gebäude** , hier: Oberkante der Gebäude, über Bezugsachse, § 18 (1) BauNVO **(s. §§ 2 / 3 der textlichen Festsetzungen)**

- Baugrenze, § 23 (1) BauNVO

Bauweise § 1 (1) Nr. 2 BauGB , § 22 (2) BauNVO :

o offene Bauweise

Verkehrsflächen :

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen, § 9 (1), Nr. 11 BauNVO
- Sichtdreieck
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Fleckens Ahlden (Aller) sowie weiterer Erschließungsträger und der Grundstücksanlieger zu belastende Flächen, § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- (L) mit Leitungsrechten zugunsten des Flecken Ahlden (Aller) sowie sonstiger Erschließungsträger zu belastende Flächen, § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Bereich ohne Zu- und Ausfahrten, § 9 (6) BauGB **(s. Nachrichtl. Übernahme , § 9 (6) BauGB)**

Grünflächen :

- Bindung für den dauerhaften Erhalt von Bäumen und Sträuchern , § 9 (1) Nr. 25b BauGB **(s. textliche Festsetzung § 11)**
- Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, § 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB **(s. textliche Festsetzungen § 11 / 12)**
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen,Sträuchern und sonstig. Bepflanzungen sowie deren dauerhafter Erhalt , § 9(1) Nr.25a/b BauGB **(s. § 12 der textlichen Festsetzungen)**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft , § 9 (1) Nr. 20 BauGB **(s. § 13 der textlichen Festsetzungen)**
- RRB Wasserflächen und Flächen für die Regelung für den Wasserabflusses, § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Sonstige Festsetzungen :

- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinn des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, § 9 (1) Nr. 24 BauGB **(Zweckbestimmung gemäß § 10 der textlichen Festsetzungen .)**
- Flächen , deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, § 9 (5) Nr. 3 BauGB **(s. Kennzeichnung , § 9 (5) Nr. 3 BauGB)**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes , z. B. § 9 (1) BauGB , § 16 (5) BauNVO

Maßgebend ist die BauNVO in der Fassung vom 22.04.1993 . Änderung durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und Bereitstellung von Wohnt.auland (Investitionserleichterungs - und Wohnbaulandgesetz) , BGBl. I S. 466 .

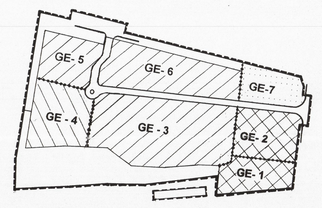
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

§ 1 Im Geltungsbereich werden die GE- Baugebiete, § 8 BauNVO, **hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften gemäß § 1(4) BauNVO wie folgt gegliedert :**

GE 1 , 2	:	72 dB/m² / 57 dB/m² (Tag/Nacht)
GE 3,5,6	:	60 dB/m² / 45 dB/m² (Tag/Nacht)
GE 4	:	70 dB/m² / 55 dB/m² (Tag/Nacht)
GE 7	:	55 dB/m² / 40 dB/m² (Tag/Nacht)

Anmerkung :
Flächenbezogener Schalleistungspegel , L"w , [dB / m²]

In den g. Baugebieten dürfen Anlagen und Einrichtungen erstellt und betrieben werden, die die o. g. Schalleistungspegel nicht überschreiten.
Eine Umschichtung der g. Emissionspegel ist i. Rh. der örtlichen Immissionssituation zulässig. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.
Im Einzelfall kann bei Einsatz von schallmindernden Hindernissen auf dem Schallausbreitungsweg der flächenbezogene Schalleistungspegel erhöht werden.
Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.
Anmerkung :
Die o. g. flächenbezogenen Schalleistungspegel sind auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2714,"Schallausbreitung im Freien", bestimmt.
Es handelt sich hier um immissionswirksame Schalleistungspegel. Der „wahre" Schalleistungspegel als Summe aller Einzelgeräusch quellen kann um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie um das Abschirmmaß DI.z vergrößert werden.



§ 2 **Als Bezugspunkt / - achse** für die **Festsetzung zulässiger Höhen baulicher Anlagen** i. S. § 18 (1) BauNVO i. V. mit § 16 BauNVO in festgesetzten GE -Baugebieten werden jeweils die Straße **„Mühlendamm"** bzw. **„Planstraßen A und B", jeweils höchster Punkt,** festgesetzt

§ 3 Die **festgesetzte Höhe für bauliche Anlagen kann** für untergeordnete, ausschließlich betriebszugehörige Anlagen/Einrichtungen wie z. B. Heizungen , Lüftung, Lifte e tc. auf einer Grundfläche von max. 25 m² und mit einer Gesamthöhe von 3,00 m **überschritten werden** , § 18 (2) BauNVO.

§ 4 Für das Gebäude Mühlendamm 1 , Flurstck. 555/275, Flur 1, Gemarkung Ahlden, wird festgesetzt:
Umbaumaßnahmen oder Erweiterungen an Gebäudeteilen außerhalb der überbaubaren Flächen sind zulässig, soweit sie im Umfang untergeordnet sind und das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird.

§ 5 **Flächen innerhalb von Sichtdreiecken** sind von sichtbehindernden baulichen Anlagen / Gegenständen höher als 0,80 m mit Ausnahme von einzelnen Bäumen freizuhalten .

§ 6 **Das Regenwasser der Dachflächen** zulässiger Gebäude im Geltungsbereich ist örtlich zu versickern, § 9 (1) Nr. 16/20 BauGB .

§ 7 **Kellerbauten in das Grundwasser** sind unzulässig. Ausnahmen für wasserdichte Bauweisen können zugelassen werden, § 9 (1) Nr. 16 BauGB

§ 8 **Der Zustand der** im Südwesten des Geltungsbereiches befindlichen Altablagerung, **hier:eh. Hausmülldeponie, darf nicht verändert werden.**
Eine Bebauung in jeder Form ist unzulässig.

§ 9 Zum **Schutz vor Deponiegasaustritten** der eh. Hausmülldeponie im Geltungsbereich, **Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB**, ist innerhalb der überbaubaren Flächen des nördlich angrenzenden Baugebietes GE -2 auf einer Tiefe von 10 m , rechtwinklig zum Deponiekörper gemessen, die **Ausbildung von Kellergeschossen sowie die Errichtung von Wohnungen für Bereitschafts- und / oder Betriebspersonal** i. S. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO gemäß § 1 (6) BauNVO unzulässig.

Es wird darauf hingewiesen, daß ein **Restrisiko durch mögliche Deponiegas - Austritte** besteht.

§ 10 **Zur Vermeidung von erschütterungsbedingten Immissionen** durch ein ca. 60 m östlich des Geltungsbereichs befindliches Sägegatter **werden innerhalb der Baugebiete GE-1 , GE-2 und GE-7** für zulässige Gebäude schwingungsempfindliche Baukonstruktionen ,(z.B. **Holzskeletthäuser, Fachwerkrahmenbauten und andere schwingungsempfindliche Baukonstruktionen) ausgeschlossen** § 9 (1) Nr. 24 BauGB .

§ 11 Zur **Erhaltung des gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Gehölzbestands im Geltungsbereich** sind Abgrabungen, Aufschüttungen oder Bodenverdichtungen im Wurzel- oder Stammbereich oder Beschädigungen im Kronenbereich einzelner Bäume unzulässig .

§ 12 Innerhalb der **gemäß § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB** festgesetzten Flächen sind folgende **standortheimische Laubgehölze anzupflanzen :**

- Stieleiche	- quercus robur
- Sandbirke	- betula pendula
- Hainbuche	- carpinus betulus
- Vogelbeere	- sorbus aucuparia
- Wildapfel	- malus com.
- Wildbirne	- pyrus com.
- Holunder	- sambucus
- Hasel	- corylus
- Feldahorn	- acer campestre
- Spitzahorn	- acer platanoides
- Weißdorn	- crataegus mongy.
- Schwarzdorn	- prunus spinoza
- Schwarzerle	- alnus glutinos. (*)
- Weiden	- salix, div. Spez (*)

(*) vorrangig im Feuchtbereich westlich der eh. Deponie als Ergänzungsanpflanzungen vorzusehen

Der Bewuchs ist in seinem Umfang **dauerhaft zu erhalten** , § 9 (1) Nr. 25b BauGB.

Eine Bepflanzung der unmittelbar an die eh. Hausmülldeponie angrenzenden Flächen ist mit der Maßgabe zulässig, daß der Deponiekörper durch eindringendes Wurzelwerk nicht beeinträchtigt wird.

§ 13 Die **gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Einzelnen nach folgender Maßgabe** zu entwickeln:

- Die **Rand- bzw. Übergangszone des** im Nordwesten des Geltungsbereichs festgesetzten **Regenrückhaltebeckens** ist als Initialanpflanzung zu entwickeln. In der wechselfeuchten Uferzone sind gruppenweise Schilfröhricht (phragmites) und und Rohrkolben (typhet. Latiofol) , in der übrigen Uferzone sind Schwarzerlen, Weiden in div. Spez., sowie Weiß- und Schwarzdorn anzupflanzen. Als Rasenansaat ist eine für staunässegefährdete Lagen geeignete Mischung, RSM 1986, zu verwenden.
- Innerhalb des **südlich an das Baugebiete GE - 3 angrenzenden Feuchtbereichs** sind nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Soltau-Fallingbostel, vorrangig die **Wachstumsbedingungen des vorhandenen Gehölzbestands zu sichern und zu entwickeln bzw. bei Bedarf durch Nachpflanzungen** von Schwarzerlen (alnus glutinos) und Weiden (salix div. spez.) zu ergänzen.
Entsprechendes gilt für den sich unmittelbar östlich anschließenden Böschungsbereich.

§ 14 Der in der Begründung zu diesem Verfahren dargelegte Ersatzflächenanspruch aus dem **Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild , § 8 A BNatG**., wird gemäß dem Flächennachweis/ Nachweis der Verfügbarkeit, Abschnitt 8.2, der Begründung, festgesetzt.

Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB :

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich eine **Altablagerung, hier: eh. Hausmülldeponie** des Fleckens Ahlden (Aller). **Katasternummer : 358 401 405**. Mittels textlicher Festsetzung regelt dieses Verfahren, daß der Zustand der Altablagerung nicht verändert werden darf. Eine Bebauung des Deponiekörpers ist unzulässig.

Nachrichtliche Übernahmen , § 9 (6) BauGB :

- **Entlang der Südseite der L 157 , „Eilter Str.",** wird gemäß Nieders. Straßengesetz i. d. akt. Fassg. **über eine Tiefe von 20m** vom südlichen Fahrbahnrand gemessen eine **Bauverbotszone** festgesetzt.
Gleichzeitig besteht in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Celle ein **Zu- und Abfahrtenverbot für sämtliche an die L 157 angrenzenden Baugrundstücke**.

- **Bodenfunde aller Art unterliegen der Meldepflicht**. Sie sind unverzüglich beim Landkreis Soltau- Fallingbostel, Untere Denkmalschutzbehörde, oder beim Kreisbeauftragten für die arch. Denkmalpflege, W. Meyer, Finkenweg 5, 29699 Bomlitz, anzuzeigen. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978)

Allgemeiner Hinweis :

Am **Gebäude „Am Bahnhof 1, Ahlden" ist** aufgrund der Überschreitung des Orientierungswerts der DIN 18005 , Schallschutz im Städtebau, **mit Immissionsbelastungen zu rechnen** .
Es wird darauf verwiesen, daß zur hinreichenden Berücksichtigung immissionsschützerischer Anforderungen Außenbauteile von Gebäuden mit Räumen zur Wohnnutzung in Anwendung der **DIN 4109 , „Schallschutz im Hochbau"** , ein **erforderliches Schalldämmaß , (res. R'w erf.) gemäß Lärmpegelbereich IV** erfüllen müssen.
Dabei ist für den g. Lärmpegelbereich das jeweils erforderliche Schalldämmaß für Außenbauteile / Fenster entsprechend der DIN 4109 , Teil: „Anforderungen u. Nachweise" ,Abschn. 5, Tab. 8 - 10 näher ermitteln.
Auf eine sich u. U. ergebende weitergehende Behandlung von schallschutzrechten Belangen für Teile des Außenwohnbereichs des o. g. Grundstücks wird verwiesen.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 30.04.98 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch Rot kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Soltau, 25.6.97 Landkreis Soltau-Fallingbostel
Der Oberkreisdirektor
In Vertretung/im Auftrag

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs.3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der **Rat des Fleckens Ahlden (Aller)** diesen **Bebauungsplan Nr. 15**, bestehend aus der **Planzeichnung** und den nebenstehenden **textlichen Festsetzungen** , **beschlossen**.

Ahlden (Aller), 25.03.1998 Böschen, Bürgermeister

Der Rat des Fleckens Ahlden (Aller) hat in seiner Sitzung **am 23.10.1996** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15, „Am ehemaligen Bahnhof , Ahlden (Aller) , beschlossen.
Der **Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB** am **12.12. 1996** (Datum d. Bekanntmachg.) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ahlden (Aller), 21.04.1998 Böschen, Bürgermeister

Kartengrundlage:Liegenschaftskarte, Flur 1,Ahlden (Aller), Flecken, M 1: 1000.
Die Vervielfältigung ist nur für eigene,nichtgewerbliche Zwecke gestattet , § 13(4) Nieders. Vermessungs u. -katastergesetz.**Vervielfältigungser - laubnis vom 27.10.1993, Az.: A3 - 3/93.**
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschafts katasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen etc. voll-ständig nach. 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.

Fallingbostel, 24. April 1998 Katasteramt
i.V. Vermessungs Dir.

Der **Entwurf des Bebauungsplanes** wurde ausgearbeitet von der **Planungsgesellschaft mbH Renk, Horstmann. Renk , Albert - Schweitzer-Str. 1, 30859 Laatzen .**

Laatzen, 15.01.1997 Planverfasser Horstmann

Der Rat des Fleckens Ahlden (Aller) hat in seiner Sitzung am **22. 05. 1997** dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die **öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB** beschlossen.

Ort u. Dauer der öffentlichen Auslegung wurde **am 29.05.1997 ortsüblich bekanntgemacht.** Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben **vom 09.06. 1997 bis einschließlich 11.07. 1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen .**

Ahlden (Aller), 21.04.1998 Böschen, Bürgermeister

Der Rat des Fleckens Ahlden (Aller) hat in seiner Sitzung am **21.10. 1997** dem **vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung** zugestimmt.
Den **Beteiligten i. S. § 3 (3) S. 2 BauGB** wurde mit Schreiben vom **30.10. 1997 Gelegenheit zur Stellungnahme** gegeben.

Ahlden (Aller) , 21.04.1998 Böschen, Bürgermeister

Der Rat des Fleckens Ahlden (Aller) hat den Bebauungsplan **nach Prüfung der Bedenken und Anregungen** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **25.03.1998 als Satzung , (§ 10 BauGB) , sowie die Begründung beschlossen.**

Ahlden (Aller), 21.04.1998 Böschen, Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 (1) und (3) BauGB am 27.04.98 dem Landkreis Soltau-Fallingbostel angezeigt und ist durch Bekanntmachung der Anzeige gemäß § 12 BauGB im amtlichen Teil der Walsroder Zeitung am 17.07.98 rechtswirksam geworden.

Ahlden (Aller), 30.07.98 Friedrich Verwaltungsvertreter des Bürgermeisters

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten d. Bebauungsplanes ist die **Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften** beim Zustande - kommen des Bebauungsplanes gemäß §§ 214 Abs. 1 und 215 BauGB **nicht geltend gemacht worden.**

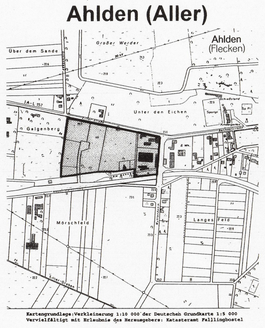
Ahlden (Aller), 22. JULI 1998 (Ripke) Bürgermeister

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind **Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.**

Ahlden (Aller), 18. Juli 2005 Stelter Bürgermeister

Flecken Ahlden (Aller) Bebauungsplan Nr. 15 „Am ehemal. Bahnhof"

Ahlden (Aller)



Ahlden A. ,27.01. 1998 **M 1 : 1000**

N

Urschrift, hier: Rechtsetzungsplan zum Bebauungsplanverfahren Nr.15, „ Am eh. Bahnhof, Ahlden" , des Fleckens Ahlden (Aller)