PLANZEICHENERKLÄRUNG (BauNVO 90, PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete, s. textliche Festsetzungen Ziff. 2, 3, 5, 13

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 — Grundflächenzahl, s. textliche Festsetzung Ziff. 4

I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

FH — Firsthöhe, s. textliche Festsetzung Ziff. 6

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

a — Abweichende Bauweise, s. textliche Festsetzung Ziff. 7

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen, s. textliche Festsetzung Ziff. 10

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein-und Ausfahrt, s. textliche Festsetzung Ziff. 8

Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität, Trafo, s. textliche Festsetzung Ziff. 9

Abfall, Standort Mülltonnen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB), s. textliche Festsetzung Ziff. 11

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Höhenlage der baulichen Anlagen:

   Die Oberfläche des fertigen Fußbodens des 1. Vollgeschosses 'OFFEG' darf bei ebenem Gelände nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen (Normalhöhe).
   Bezugspunkt ist jeweils die Gradiente der fertigen neuen Erschließungsstraße bzw. der Baustraße + 0,15 m in der Mitte vor dem Baugrundstück.
   Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

2. Die gem. § 4 (3) BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (6) BauNVO wie folgt eingeschränkt:

   Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 (3) Ziff. 4 und 5 BauNVO).

3. Das anfallende Oberflächenwasser ist jeweils auf den einzelnen Baugrundstücken zu versickern.

4. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO werden nachstehende abweichende Bestimmungen getroffen: Die Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Befestigungen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden.

   Überschreitungen bis zu 50 % sind ausnahmsweise zulässig, wenn die betreffenden Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen wasserdurchlässig (z. B. mit breitfugig verlegtem Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil, Schotterrasen, wassergebundener Decke o.ä.) befestigt sind.

5. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Baugrundstück nur max. 2 Wohnungen zulässig.

6. Die Höchstgrenze für die Firstoberkante (FH) baulicher Anlagen wird mit 9,5 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
   Bezugspunkt ist jeweils die Gradiente der fertigen neuen Erschließungsstraße bzw. der Baustraße + 0,15 m in der Mitte vor dem Baugrundstück.

7. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude nur bis max. 24 m Länge zulässig.

8. Je Baugrundstück ist nur eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von max. 5 m zulässig.

9. Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist die Errichtung einer Transformatorenstation auf einer Fläche von max. 12 m² zulässig.

10. Für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen gilt:

    Als Ausgleichsmaßnahme ist je angefangene 150 m² neu versiegelter Fläche gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB mind. 1 baumartiges Gehölz der Arten Eberesche, Mehlbeere, Apfeldorn, Esche, Vogelkirsche oder Eiche im öffentlichen Straßenraum zu pflanzen.
    Die Bäume müssen einen Stammumfang von mind. 12/ 14 cm aufweisen.
    Die Pflanzfläche je Baum (Baumscheibe) muß mind. 2,0 m² betragen.

11. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe innerhalb des Plangebietes.
    Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gilt folgendes:

    a) Je 3 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein strauchartiges Gehölz der Arten Feldahorn, Kornelkirsche, Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Wildrose, Liguster, Schwarzer Holunder zu pflanzen.
    Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 - 7 Stck. und je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind je Grundstück mind. 3 verschiedene Arten zu pflanzen.
    Die Gehölze sind als freiwachsende Hecke zu entwickeln. (Rückschnitt in mehrjährigen Abschnitten).

    b) Je angefangene 50 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein baumartiges Gehölz der Arten Ulme, Birke, Kiefer, Eberesche, Feldahorn, Eiche, Hainbuche oder alternativ 2 heimische Wildobstarten bzw. hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

    c) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

12. Als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 100 m² vollversiegelter Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum - alternativ 2 heimische Wildobstarten bzw. hochstämmige Obstbäume - und 5 strauchartige Gehölze der Arten gem. textlicher Festsetzung Ziff.11 zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB):

    a) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

    b) Die gem. Ziff. 11 durchgeführten Maßnahmen sind bei den geforderten Anpflanzungen anzurechnen.

    c) Die Pflanzungen müssen in der 2. Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Hauptgebäude durchgeführt werden.

13. Für die Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt.
    Für Einzelhausgrundstücke gilt F MIND = 600 m² und für Doppelhausgrundstücke (je Haushälfte) F MIND = 400 m².

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 1 - Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kotte Kamp/ Rehrweg".

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle von öffentlichen Räumen einsehbaren Ansichtsflächen der baulichen Anlagen im Sinne von § 2 (1) NBauO und darüber hinaus auch für straßenseitige Einfriedungen. Ausgenommen davon sind öffentliche Einrichtungen und Anlagen wie Kinderspielplatz, Trafo- und Umformerstationen.

§ 2 - Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(1) Dachformen

Als Dachformen sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig - eingeschossige Anbauten bis zu 24 m² Grundfläche, Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) dürfen auch flache oder flachgeneigte Dächer haben.

(2) Dachneigungen

Die Dachneigung der Hauptdachflächen muß zwischen 38° und 52° betragen.

(3) Dachaufbauten

Als Dachaufbauten sind Schiepperker, Spitzgauben, Zwerchgiebel, Dachflächenfenster, Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zulässig. Dachaufbauten müssen regelmäßig angeordnet werden und dürfen eine Gesamtlänge von 2/3 der Traufläge nicht überschreiten.
Dachaufbauten müssen von den seitlichen Begrenzungen der Dachfläche mindestens 1,5 m Abstand halten.

(4) Dacheindeckungen

a) Als Dacheindeckung der Hauptdachflächen des Hauptgebäudes sind nicht glänzende Hohlpfannen oder der Hohlpfanne nachgebildete Hohlfalzziegel in den Farben ziegelrot bis rotbraun vorgeschrieben. Zulässig sind auch sonstige der Hohlpfanne nachgebildete Betondachsteine in den genannten Farben.

b) Geneigte Dachflächen eingeschossiger Anbauten bis 24 m² Grundfläche von Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) dürfen nur mit unauffälligen Eindeckungen versehen werden. Auffällige Eindeckungen (grelle, glänzende oder reflektierende) Farbtöne bzw. Oberflächen sind ausgeschlossen. Bei Wintergärten sind Dachverglasungen zulässig.

(5) Farben und Oberfläche der Außenwände

Auffällige (Vollton und grelle) Farben sowie glänzende und reflektierende Oberflächen sind ausgeschlossen.

(6) Fenster, Türen und untergeordnete Bauteile

a) Die Fenster müssen bei Breiten von mehr als 1,10 m vertikal gegliedert werden.

b) Fenster- und Türrahmen sowie untergeordnete Bauteile müssen weiße, braune oder grüne Oberflächen haben. Bei Holzoberflächen sind auch naturfarbene Oberflächenbeschichtungen zulässig.

c) Der Einbau von farbigen Glasbausteinen und gewölbten Glasscheiben ist nicht zulässig.

(7) Einfriedungen

a) Die Höhe der straßenseitigen Einfriedung darf 1,10 m nicht überschreiten, ausgenommen lebende Hecken, deren Höhe bis zu 1,60 betragen darf.

b) Zulässig sind als straßenseitige Einfriedung nur lebende Hecken, Staketenzäune und Mauern aus roten Ziegeln oder Natursteine sowie Mischformen der genannten Art. Für die Hecken dürfen nur die Arten Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare), Rotbuche (Fagus sylvatica), Weißdorn (Crataegus spec.) oder Eibe (Taxus baccata) verwendet werden.

§ 3 - Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen des § 2 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 91 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4 - Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Walsrode, den 06.09.2001

gez. Fillbrunn
(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.07.2000).
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.

Visselhövede, den 18.07.2001

gez. Seitz
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:

Büro für Stadtplanung
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Bohlweg 1
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 16.07.2001

gez. Lüderitz
(Planverfasser)

Der Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 01.02.2001 dem Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift und der Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.02.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift und der Begründungen haben vom 26.02.2001 bis 26.03.2001 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Walsrode, den 06.09.2001

gez. Fillbrunn
(Bürgermeister)

Die Satzungsbeschlüsse sind gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 06.09.2001 in der Walsroder Zeitung bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.
Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit am 06.09.2001 in Kraft getreten.

Walsrode, den 06.09.2001

gez. Fillbrunn
(Bürgermeister)

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.

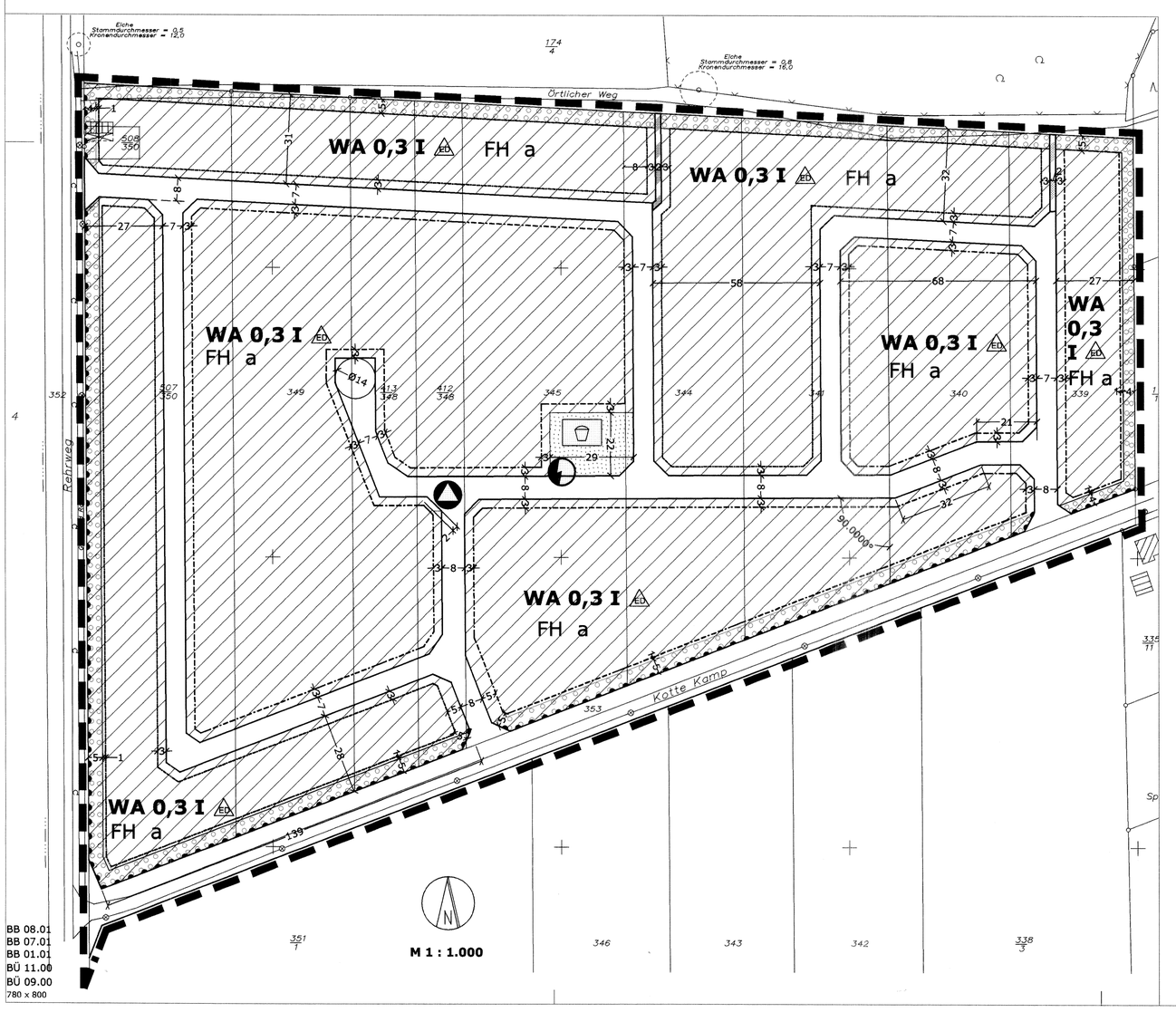
Walsrode, den 09.09.2002

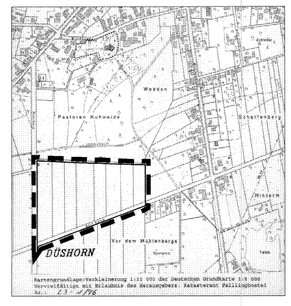
gez. Fillbrunn
(Bürgermeister)

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Walsrode, den 09.09.2002

gez. S. Lorenz
(Bürgermeister/in)





STADT WALSRODE
ORTSCHAFT DÜSHORN

NR. 76 KOTTE KAMP/ REHRWEG
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN

Stand: § 10 (3) BauGB

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt - Bohlweg 1 38100 Braunschweig

BB 08.01
BB 07.01
BB 01.01
BÜ 11.00
BÜ 09.00
780 x 800