

VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage
Liegenschaftskarte (ALKIS)
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
©2020 **LGLN**
Landesamt für Geoinformation
Und Landesvermessung
Niedersachsen
Regionaldirektion 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 12.11.2020). 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.

Scheeßel, den 13.07.2021
gez. Schröder
(Off. best. Verm.-Ing.)

Planverfasser
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Nördlich Fulder Landstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), 07.07.2021
gez. M.Diercks
(M. Diercks)
Planverfasser

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 11.02.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Nördlich Fulder Landstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.02.2021 in der Walsroder Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Walsrode, den 19.07.2021
L.S. gez. Spöring
(Spöring)
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 11.02.2021 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Nördlich Fulder Landstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.02.2021 in der Walsroder Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Nördlich Fulder Landstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung haben vom 01.03.2021 bis zum 31.03.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden der Bekanntmachungstext und die Auslegungsunterlagen zusätzlich auf der Homepage der Stadt Walsrode zur Verfügung gestellt.

Walsrode, den 18.08.2021
L.S. gez. Spöring
(Spöring)
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Walsrode hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Nördlich Fulder Landstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.06.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Walsrode, den 19.08.2021
L.S. gez. Spöring
(Spöring)
Bürgermeisterin

Inkrafttreten
Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Nördlich Fulder Landstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.09.2021 in der Walsroder Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Nördlich Fulder Landstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 11.09.2021 in Kraft getreten.

Walsrode, den 13.09.2021
L.S. gez. Spöring
(Spöring)
Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Nördlich Fulder Landstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Walsrode, den _____
(Spöring)
Bürgermeisterin



HINWEISE

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnverordnung – PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 231 -1-6), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

2. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z.B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleausammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 13 NDSchG meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Heidekreis zu erfolgen. Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmälern (§ 14 NDSchG) bleibt unberührt.

3. BODENSCHUTZ

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

4. EINSICHTNAHME IN DIE DIN-VORSCHRIFTEN

Die DIN 4109 und die DIN 18005 sind beim Beuth Verlag / Berlin oder DIN Deutsches Institut für Normung e.V. / Berlin zu beziehen. Die DIN 4109 und die DIN 18005 können auch im Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Walsrode, Lange Straße 22, 29664 Walsrode, eingesehen werden.

5. KAMPFMITTEL

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die Erkenntnisse vor, dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel besteht und folglich eine Luftbildauswertung empfohlen wird. Vor Baubeginn ist eine solche Luftbildauswertung durchzuführen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Tierarztpraxis“ sind folgenden Nutzungen zulässig:

- Tierarztpraxis mit Behandlungsräumen für Kleintiere und Nutztiere,
- Sonstige Betriebsräumlichkeiten (bspw. Büro-, Aufenthalts-, Sozial- und Schulungsräume, Lagerräume)
- Laborräume
- Zufahrten
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
- Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO
- Eine Wohnung, die der Tierarztpraxis in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

Bauliche Anlagen gem. § 12 BauNVO (Garagen und Carports) sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sowie unterirdische Anlagen, die der Entwässerung dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. IMMISSIONSSCHUTZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gelten die Lärmpegelbereiche (LPB) II und III, der Lärmpegelbereich IV liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Bei Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen sind folgende Vorgaben zu beachten:

Innerhalb des Plangebietes sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu gewährleisten:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R'w,ges [dB(A)] des Außenbauteils	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliche Räume	Bürräume und ähnliches
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

4. ANZAHL UND BREITE VON GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Je angrenzende Erschließungsstraße ist pro Baugrundstück die Anlegung je einer Zufahrt in einer Breite von max. 4,0 m zulässig.

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), auf Grund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes – jeweils der zuletzt geltenden Fassung – hat der Rat der Stadt Walsrode diese 1.

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Nördlich Fulder Landstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift **als Satzung** sowie die Begründung **beschlossen**.

Die Bebauungsplanaufstellung wurde im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung, § 13a BauGB, ohne frühzeitige Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Auf eine formelle Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde verzichtet.

Walsrode, den 13.09.2021
L.S. gez. Spöring
(Spöring)
Bürgermeisterin

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. GELTUNGSBEREICH / ALLGEMEINES

- Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Nördlich Fulder Landstraße“.
- Alle in dieser Satzung angegebenen Farbnummern entsprechen der Farbkarte RAL-840-HR.

2. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

- Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens von Gebäuden darf im Mittel nicht mehr als 0,80 m über der Bezugshöhe liegen.
- Bezugshöhe ist die Fahrbahnoberkante der von der Zaltbommeler Straße abgehenden Stichstraße (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks), die das Plangebiet erschließt.

3. AUSSENWÄNDE

- Innerhalb des Plangebietes sind Außenwände von Gebäuden in Ziegelmauerwerk mit Verblender, Putzfassade, Fachwerk mit Ausfachung aus Verblendermauerwerk oder Holz auszuführen.
- Hochglänzende und reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Wintergärten aus Glas oder gläsernen Fassadenvorbauten/-elementen nicht zulässig.
- Für die Außenwände sind folgende Farben (in Anlehnung an RAL) zulässig:
Gelb-Töne: RAL 1000, 1002, 1013-1015,
Orange-Töne: RAL 2001-2003, 2013
Rot-Töne: RAL 3002-3004, 3011, 3013, 3032-3033
Grau-Töne: RAL 7002-7003, 7009-7010, 7030, 7032
Braun-Töne: RAL 8011, 8012, 8015
Schwarz- und weiß-Töne: RAL 9001, 9002, 9018

4. DÄCHER

- Innerhalb des Plangebietes sind für die Hauptdachflächen von Gebäuden nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig.
- Als Dacheindeckung der Hauptdachflächen sind Dachziegel und -pfannen in den Farben rot (angelehnt an RAL 3000 – 3005, 3009, 3013), rotbraun (angelehnt an RAL 8003, 8004, 8007, 8008, 8012, 8015, 8016, 8024) oder anthrazit (angelehnt an RAL 7016, 7021, 7024) vorgeschrieben.
Abweichend davon sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaikmodule, parallel zur Dachfläche montiert, zulässig.
Unzulässig sind glasierte oder reflektierende Eindeckungen.
- Ausgenommen von den unter 4.1) und 4.2) aufgeführten Bauvorschriften sind Eingangsüberdachungen, Dächer von Wintergärten oder gläsernen Fassadenvorbauten/-elementen, von Garagen und überdachten Stellplätzen bzw. Carports im Sinne des § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

5. EINFRIEDUNGEN

- Einfriedungen entlang der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Stichstraße sind mit einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.
- Entlang der südlich verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche (K 120) sind Einfriedungen mit einer Höhe von 1,60 m zulässig.
- Einfriedungen sind als Mauer, Stabgitterzaun in der Farbe anthrazit oder als lebende standortheimische Hecke auszubilden.
- Die Maße der baugestalterischen Festsetzungen 5.1 und 5.2 werden bezogen auf die Oberkante der Fahrbahnmittlinie der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, die zur Erschließung bestimmt ist.

HINWEIS: ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen 1 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet „Tierarztpraxis“
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl, Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)

I maximale Anzahl der Vollgeschosse
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 20 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Verkehrsflächen

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

Sonstige Planzeichen

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, hier: Lärmpegelbereiche II – IV
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000



STADT WALSRODE
Landkreis Heidekreis

BEBAUUNGSPLAN NR. 121
1. ÄNDERUNG
„Nördlich Fulder Landstraße“
mit örtlichen Bauvorschriften
Kernstadt Walsrode

Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung)

Abschrift Maßstab: 1 : 1.000
Stand: 14.09.2021