

PLANUNTERLAGE

- Vorhandene Gebäude
Flurstücksgrenzen mit Messpunkt
Flurstücksnummer

PLANZEICHENLEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Art der baulichen Nutzung
Sondergebiete, die der Erholung dienen
Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl
Grundfläche
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Baugrenze
Verkehrflächen
Straßenverkehrsflächen (öffentlich / privat)
Straßenbegrenzungslinie
Notzufahrt

- Grünflächen
Wasserflächen
Flächen für die Landwirtschaft und Wald
Flächen für Wald
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Regelungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans
Nachrichtliche Übernahme
Bauverbotszone

ALLGEMEINE HINWEISE

I. Denkmalschutz
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde...
II. Bodenschutz
Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde...
III. Bauverbotszone K 146 „Mühlenstraße“
Auf § 24 Abs. 1 NSrG wird hingewiesen: Danach gilt, dass innerhalb der Bauverbotszone befestigte Fahrbahnen...
IV. Landwirtschaftliche Immissionen
Der Ortsschaft Düşhorn ist landwirtschaftlich geprägt. Bei der Bewirtschaftung der Betriebsstellen und der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit ländlich - dörfllich bedingten Einwirkungen durch Gerüche, Geräusche und Staub zu rechnen...
V. Naturschutz
Im Plangebiet befinden sich insb. folgende schützenswerte Biotope gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)...

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Räumliche und sachliche Abgrenzung (§ 12 Abs. 1, 3 BauGB)
Die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) gemäß § 12 BauGB bezieht sich auf die Flächen des Sondergebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, ausgenommen der öffentlichen Verkehrsfläche.
§ 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 Art und Maß der baulichen Nutzung
Sondergebiet SO, § 10 BauNVO: „Campingplatz / Freizeitwohnen“
Das festgesetzte Sondergebiet dient dem Freizeitwohnen sowie auf einer untergeordneten Teilfläche der Unterbringung baulicher Anlagen zu Wohnzwecken.
Sondergebiet SO 1 „Freizeiteinrichtungen und Infrastruktur“
Das Sondergebiet SO 1 „Freizeiteinrichtungen und Infrastruktur“ dient der Unterbringung von dem Platz dienenden Anlagen und Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur.
Sondergebiet SO 2 „Camping“
Das Sondergebiet SO 2 „Camping“ dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen der Freizeileistung.
Sondergebiete SO 3 „Wochenendplatzgebiete“
Die Sondergebiete SO 3 „Wochenendplatzgebiete“ dienen der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Freizeitwohns.
Sondergebiet SO 4 „Wochenendhausgebiet“
Das Sondergebiet SO 4 „Wochenendhausgebiet“ dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Freizeitwohns.
§ 4 Nebenanlagen
Carports und Nebenanlagen, hier: z.B. Abstellräume, dürfen dabei vom Hauptgebäude aus nicht zugänglich sein.
§ 5 Erschließung
5.1 Weitere (nicht zeichnerisch festgesetzte) Wege zur inneren Fahrerschließung der Baugebiete SO 2, SO 3 und SO 4/„So 4“ müssen eine Mindestbreite von 3,50 m haben.
5.2 Die platzinternen Erschließungswege dürfen eine Fläche von 2.500 m² überschreiten.
§ 6 Oberflächentwässerung, § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
6.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das anfallende Niederschlagswasser örtlich zu versickern.
6.2 Die Ableitung des auf den festgesetzten privaten Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers erfolgt unmittelbar unter Verwendung wasserdurchlässiger Materialien oder bei durchgängiger Befestigung örtlich über wegebegleitende Mulden.
6.3 Sonstige Fahrwege innerhalb der Sondergebiete sind ebenfalls mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.
6.4 Zuwegungen und Stellplätze auf Standplätzen / Parzellen sind ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen.
6.5 Eine Ableitung anfallenden Oberflächen- / Dachflächenwassers in den Mühlenleitch ist unzulässig.
§ 7 Grünordnerische Festsetzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und b BauGB
7.1 Die innerhalb der Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB gelegenen Gehölze bzw. nach § 9 Abs. Nr. 20 BauGB zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind zu pflanzen und bei Abgang gleichartig am gleichen Standort entsprechend der Pflanzliste spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
7.2 An der südlichen Plangebietsgrenze wird eine 1,50 m breite „Vogelschutzhecke“ festgesetzt.
7.3 Pflanzliste
Bäume: Hochstämme (ggf. auch als Heister)
Acer campestre / Feld-Ahorn
Alnus glutinosa / Schwarz-Erle
Betula pubescens / Moor-Birke
Betula pendula / Hänge-Birke
Carpinus betulus / Hainbuche
Fagus sylvatica / Rotbuche
Fraxinus excelsior / Gewöhnliche Esche
Quercus petraea / Trauben-Eiche
Quercus robur / Stiel-Eiche
Salix alba / Silber-Weide
Sorbus aucuparia / Eberesche
Tilia cordata / Winter-Linde
Tilia platyphyllos / Sommer-Linde
Ulmus laevis / Flatter-Ulme
Ulmus minor / Feld-Ulme
Sträucher
Cornus sanguinea / Roter Hartweige
Corylus avellana / Haselnuss
Crataegus laevigata / Zweigirff. Weißdorn
Crataegus monogyna / Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus / Gew. Pfaffenhütchen
Prunus spinosa / Schlehe
Rosa canina / Hundsrose
Rhamnus cathartica / Purgier-Kreuzdorn
Rhamnus frangula / Faulbaum
Salix aurita / Ohr-Weide
Salix caprea / Sal-Weide
Salix cinerea / Grau-Weide
Sambucus nigra / Schwarzer Holunder
Viburnum opulus / Gew. Schneeball
Rankende Gehölze
Clematis vitalba/ Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix/ Efeu
Lonicera periclymenum/ Wald-Gelbblatt
7.4 Alle Bäume, die zu erhalten sind, sind dauerhaft zu pflegen. Innerhalb der Kronenbereiche des zu erhaltenden Bäume sind, mit Ausnahme von 2,5 m um den Stammbereich, Bodenauffüllungen bzw. -abgrabungen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,2 m zulässig. In diesem Bereich sind Oberflächentwässerungen und Versiegelungen nur in Form von wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z.B. breitflächig verlegte Natursteinpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) zulässig. Ausgenommen hiervon sind bereits genehmigte Versiegelungen, die auch weiterhin in ihrer Art bestehen bleiben können. Bei Änderung bestehender Befestigungen sind diese nur in Form von wasser- und luftdurchlässigen Materialien zulässig.

7.5 Nutzungszulässigkeiten innerhalb der privaten Grünflächen:
7.5.1 Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spiel und Freizeit“ ist die Anlage eines Kinderspielfeldes sowie weiterer Spiel- und Freizeiteinrichtungen (Mingol u.ä.) zulässig.
7.5.2 Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Pferdeweide / Streichelzoo“ ist eine Weide / Weide zur Hobby-Pferdehaltung, verbunden mit einem dem Platz dienenden Streichelzoo zulässig.
7.5.3 Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ ist eine Zierrasenfläche zulässig. Die Querung der Fläche mit zur Erschließung der Baugebiete erforderlichen Fahrwegen ist zulässig. Innerhalb der festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün mit Kompensation“ ist im östlichen Bereich auf einer Breite von 7 m eine Gras- und Staudenflur (UMS) zu entwickeln. Die Fläche ist 1x jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Gehölzaufwuchs ist zu unterbinden. Nebenanlagen sind unzulässig.
7.5.4 Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ufergrün“ ist ein unbefestigter Rundwanderweg zulässig. Im Übrigen gilt TF 7.1.
7.5.5 Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Vogelschutzhecke“ ist eine einreihige Heckenpflanzung mit Sträuchern gem. Pflanzliste anzulegen.
7.5.6 Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Stauteich“ ist das vorhandene Gewässer und die vorhandenen Gehölze zu erhalten.
7.5.7 Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Brandschutzstreifen mit Kompensation“ ist parallel entlang des Waldrandes ein 5 m breiter Fahrweg herzustellen und dauerhaft zu erhalten, geeignet für Fahrzeuge bis zu einer Achslast von 10 t. Der Fahrweg ist seitlich durch geeignete Maßnahmen in der Örtlichkeit zu kennzeichnen / markieren. Die übrige Fläche wird in einer Größe von 2.500 m² auf einer Gras- und Staudenflur (UMS) entwickelt. Die Fläche ist 1x jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Gehölzaufwuchs ist zu unterbinden. Nebenanlagen sind unzulässig. Zulässig ist ebenfalls ein dem Baugebiet SO 4 dienender Erschließungsweg von 4,50 m Breite.
7.5.8 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „30 Biotop“ sind einer natürlichen Entwicklung zu überlassen. Wege innerhalb der Flächen sind unzulässig. Im Übrigen gilt TF 5.1. Auf den allg. Hinweis V wird verwiesen.
7.6 Die Maßnahmen 7.5.5 und 7.5.7 sind in einem Zuge in der ersten Pflanzperiode nach Beginn der Baumaßnahmen auszuführen. Die Pflanz- und Kompensationsmaßnahmen werden durch den Eingriffverursacher hergestellt, gepflegt und dauerhaft erhalten. Die Überwachung der Pflanzmaßnahmen erfolgt durch die Stadt Walsrode.
§ 8 Immissionsschutz, § 9 (1) Nr. 24 BauGB
8.1 Das Plangebiet ist durch Verkehrsmittel teilweise verbelastet. Für Teile des Plangebietes gilt der Lärmpegelbereich III bei Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen sind folgende Vorgaben zu beachten:
8.2 Innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereichs III sind gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 07/2016) Gebäudesund und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem bewerteten Bau-Schallschirm-Maß R w,ges entsprechend der nachfolgenden Tabelle 1 zu gewährleisten:
8.3 Von den Festsetzungen des vorhergehenden Punktes kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelanwerbes prüfbar nachgewiesen wird, dass (bspw. durch Eigenbeschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109-1, Fassung 07/2016) vorliegt.
Grundlage der Festsetzung ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH, vom 20.01.2021, Az.: 551212549-B01.
Tabelle 1: Anforderungen an die Luftschallschirmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

Table with 3 columns: Lärmpegelbereich, maßgeblicher Außenlärmpegel [in dB(A)], Raumaarten (A, B) with values for erf. R w,ges des Außenbauteils in dB.

In der Tabelle verwendete Abkürzungen:
A. ... Außenräume in Wohnungen, Überwachungsrumme in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsrumme und ähnliches
B. ... Büroräume und ähnliches

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 141 „Sondergebiet - Campingplatz Mühlenleitch“ Ortsschaft Düşhorn der Stadt Walsrode.
§ 2 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind ausschließlich im Baugebiet SO 1 an der Stätte der Leistung zulässig (Fremdwerbeanlagen sind nicht zulässig). Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Erdgeschossöhe (Brüstung / Traufe Dach) baulicher Anlagen nicht überschreiten. Wechselndes oder bewegtes Licht ist unzulässig.
Zusätzlich ist eine frei stehende Werbeanlage im Zufahrtsbereich von der K 146 zulässig. Die Werbeanlage darf eine Höhe von 4 m über gewachsene Erdoberfläche nicht überschreiten.
Für Werbeanlagen sind folgende Farben unzulässig:
- leuchtorange (RAL 2005 Farbkarte RAL 840 HRU 2)
- weißaluminium (RAL 9006 Farbkarte RAL 840 HRU 2)
- graualluminium (RAL 9007 Farbkarte RAL 840 HRU 2)
- leuchtellorange (RAL 2007 Farbkarte RAL 840 HRU 2)
- Reflexfarben (RAL F 7 Farbkarte RAL 840 HRU 2)
§ 3 Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen diese örtliche Bauvorschrift sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 Abs. 3 NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 Abs. 5 NBauO geahndet werden.

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:
- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- Bauunterschiedsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und der §§ 10, 12 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 80 und 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 45) sowie des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Walsrode am 21.12.2021 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 141 „Sondergebiet - Campingplatz Mühlenleitch“ Ortsschaft Düşhorn der Stadt Walsrode mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV), bestehend aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie dem ÖBV als Satzung und die Begründung beschlossen.
Walsrode, den 26.01.2022 L. S. gez. Spöring Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 „Sondergebiet - Campingplatz Mühlenleitch“ Ortsschaft Düşhorn der Stadt Walsrode mit ÖBV beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 09.09.2021 den Wechsel der Verfahren in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB gefasst.
Walsrode, den 26.01.2022 L. S. gez. Spöring Bürgermeisterin
Kartengrundlage
Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2021 LGLN Landesamt für Geoformation 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 30.07.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Bad Fallingb., den 14.01.2022
Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Sulingen-Verden
- Katasteramt Fallingb. - gez. Arno Wittkugel L. S.

Planverfasser
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 141 „Sondergebiet - Campingplatz Mühlenleitch“ Ortsschaft Düşhorn der Stadt Walsrode mit ÖBV wurde ausgearbeitet von der H&P Ingenieure GmbH, Albert-Schweitzer-Straße 1, 30880 Laatzen.
Laatzen, den 11.01.2022 gez. Schneider Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 141 „Sondergebiet - Campingplatz Mühlenleitch“ Ortsschaft Düşhorn der Stadt Walsrode mit ÖBV und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 25.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 141 „Sondergebiet - Campingplatz Mühlenleitch“ Ortsschaft Düşhorn der Stadt Walsrode mit ÖBV und der Begründung haben von 05.10.2021 bis 05.11.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

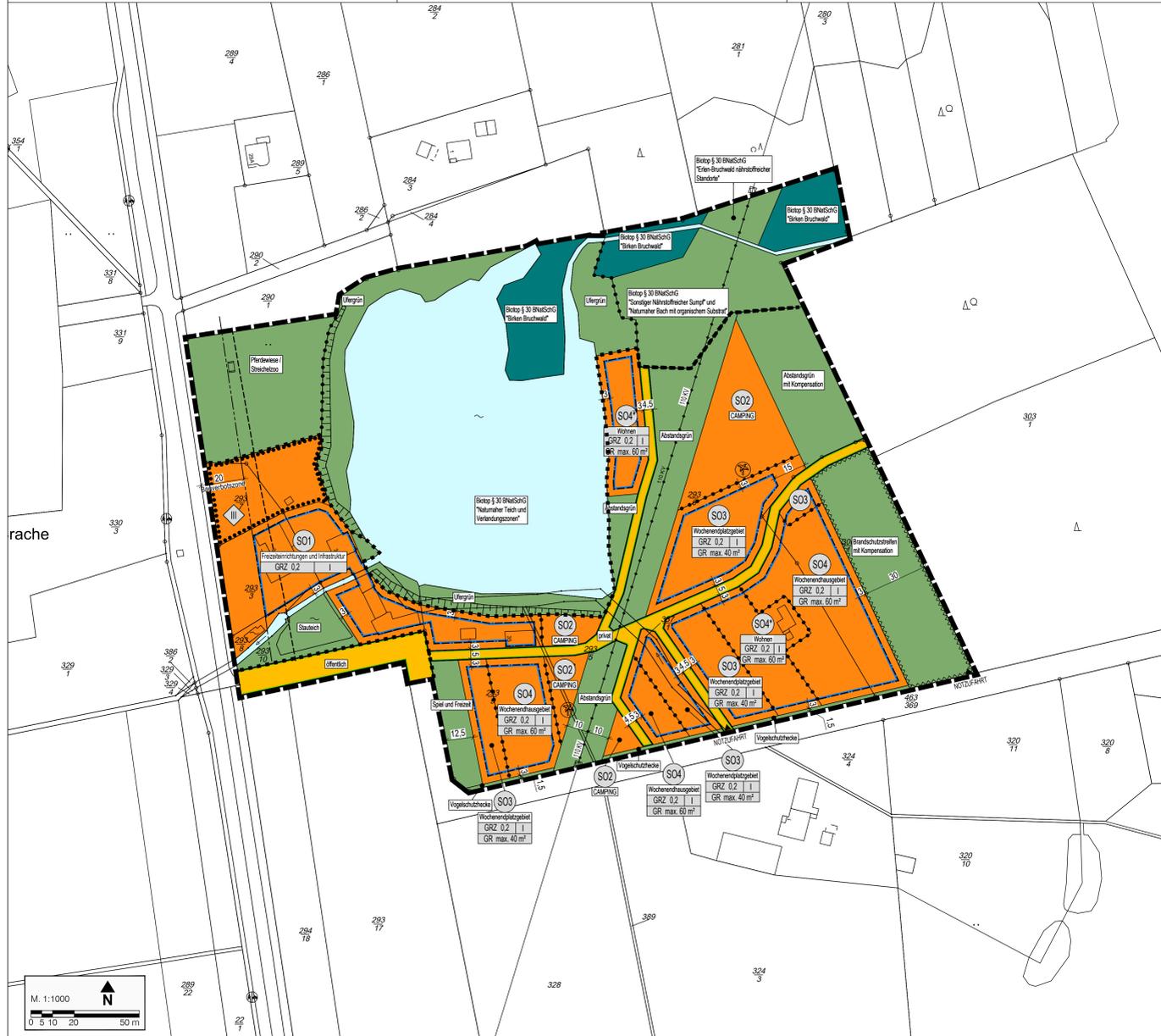
Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden der Bekanntmachungstext und die Auslegungsunterlagen zusätzlich auf der Homepage der Stadt Walsrode zur Verfügung gestellt.
Walsrode, den 26.01.2022 L. S. gez. Spöring Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Walsrode hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 141 „Sondergebiet - Campingplatz Mühlenleitch“ Ortsschaft Düşhorn der Stadt Walsrode mit ÖBV nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.12.2021 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.
Walsrode, den 26.01.2022 L. S. gez. Spöring Bürgermeisterin

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 141 „Sondergebiet - Campingplatz Mühlenleitch“ Ortsschaft Düşhorn der Stadt Walsrode mit ÖBV ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 12.02.2022 in Kraft getreten.
Walsrode, den 14.02.2022 L. S. gez. Spöring Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 141 „Sondergebiet - Campingplatz Mühlenleitch“ Ortsschaft Düşhorn der Stadt Walsrode mit ÖBV 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 Flächennutzungsplans und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.
Walsrode, den
Bürgermeisterin

Stand: Satzungsbeschluss - 17.11.2021



Stadt Walsrode Landkreis Heidekreis
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 141 „Sondergebiet - Campingplatz Mühlenleitch“ Ortsschaft Düşhorn der Stadt Walsrode mit örtlichen Bauvorschriften
ABSCHRIFT
Übersichtskarte
Pflanzliste
Quelle: http://www.landkreis-verden.niedersachsen.de