

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Zulässige Nutzungen im WA, § 4 BauNVO Es wird ein allgemeines Wohngebiet, WA, nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), mit

Allgemein zulässig sind:

Unzulässig sind:

Tankstellen.

und Nebennutzungen.

ein Gebäude.

§ 4 Höhenlage

Gartenbaubetriebe,

- Anlagen für sportliche Zwecke,

§ 3 Wohneinheiten, § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Hauptdachfläche und der Fassadenwand.

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt:

Für die Gemeinbedarfsfläche gilt:

- Schank- und Speisewirtschaften,

- Wohngebäude, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

§ 2 Flächen für den Gemeinbedarf - Feuerwehr, § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind Wohnnutzungen unzulässig.

anschließenden Straßenabschnitts der Erschließungsstraße.

Die Firsthöhe darf max. 10 m über Erdgeschossfertigfußboden betragen.

Als Art der baulichen Nutzung wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung

"Feuerwehr" festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen und

Nutzungen zulässig, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen und dieser

Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen neben der Fahrzeughalle mit

Geräteräumen auch Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume sowie Stellplätze,

Waschplätze und Übungsfreiflächen und Übungstürme sowie sonstige Nebenanlagen, Stellplätze

Pro Gebäude sind im WA-Gebiet max. 2 Wohneinheiten zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt als

Generell gilt: Als oberer Bezugspunkt Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dacheindeckung. Als

oberer Bezugspunkt Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der Außenkante der

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte zulässige Höhe baulicher Anlagen

(Traufhöhe/Firsthöhe) gilt die mittlere Endausbauhöhe des an das jeweilige Baugrundstück

In den Baugebieten WA darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens baulicher Anlagen

(oberer Bezugspunkt) von Gebäuden nicht mehr als 0,60 m über der mittleren künftigen

Die Traufhöhe der Hauptdachflächen darf max. 4,50 m über Erdgeschossfertigfußboden

Endausbauhöhe der Erschließungsstraße vor dem Grundstück liegen (unterer Bezugspunkt).

folgendem (einheitlichem) Katalog zulässiger Nutzungen festgesetzt.

Ausnahmsweise zulässig sind: - kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. - Anlagen für Verwaltungen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, "Erhaltungspflicht", § 13 "Erdarbeiten" und § 14 "Bodenfunde" wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

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

Der Einsatz von Ersatzbaustoffen hat unter den Vorgaben der LAGA M20 in Verbindung mit den jeweiligen Technischen Regeln (z.B. TR Bauschutt) zu erfolgen. Diese Anforderungen gelten sowohl für die Erschließungsarbeiten, als auch für die spätere Errichtung von baulichen Anlagen.

Um Beeinträchtigungen von Brutvögeln zu vermeiden, ist die Baufeldfreiräumung grundsätzlich nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar (28./29. Februar außerhalb der Vogelbrutzeit) zulässig. Gleiches sollte auch im Hinblick auf die Artengruppe der Fledermäuse

Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereiches des militärischen Flugplatzes Fassberg, in "unmittelbarer Nähe zum NATO Truppenübungsplatz Bergen" und in einer Entfernung von ca. 1.700 m zur dortigen Aussenfeuerstellung des Truppenübungsplatzes. Durch die militärische Nutzung ist mit Lärm - und Abgasimmissionen zu rechnen, die zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen können. Diese Immissionen sind jedoch nicht vermeidbar. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom militärischen Übungsbetrieb ausgehenden Emissionen beziehen, von der Bundeswehr nicht anerkannt

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Lärmgutachten unterstellt die Anordnung des geplanten Feuerwehrhauses entlang der festgesetzten östlichen Baugrenze der

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche darf die Firsthöhe max. 7,80 m bezogen auf OKFF EG

Traufhöhe: Im Bereich der Gemeinschaftsfläche darf die Traufhöhe max. 5,70 m bezogen auf OKFF EG

### § 5 Grundstückszufahrten

Pro Grundstück im WA-Gebiet ist nur eine Zufahrt mit einer Breite von max. 5,0 m zulässig. Für die Gemeinbedarfsfläche sind zwei Zufahrten zulässig, jeweils mit einer Breite von max. 7,5 m.

# § 6 Garagen und Nebenanlagen, §§ 12, 14 BauNVO

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze sind innerhalb des WA-Gebietes zwischen Straßenbegrenzungslinie und parallel verlaufender Baugrenze, sowie in Bereichen ohne Baugrenze bei einem Abstand von unter 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie, nicht zulässig. Auf der Gemeinbedarfsfläche dürfen erforderliche Stellplätze auch außerhalb der Baugrenze liegen.

# § 7 Oberflächenwasserbewirtschaftung, § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird der südlich des Plangebietes festgesetzten Anlage zur Oberflächenentwässerung zugeführt und von dort gedrosselt zur Versickerung gebracht. Das nutzbare Versickerungsvolumen des Beckens muss mind. 550 m³ betragen. Es ist ein Fahrweg herzustellen, die Randbereiche sind einzugrünen und das Becken ist einzuzäunen. Zur Eingrünung der Randbereiche ist eine 1-reihige Hainbuchenhecke, in der Pflanzqualität 60 - 100 cm, Pflanzabstand 1,5 m in der Reihe, anzulegen.

#### § 8 Immissionsschutz (aktiv), § 9 (1) Nr. 26 BauGB Innerhalb der festgesetzten Fläche ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,5 m herzustellen.

Auf die Regelungen zur Begrünung des Walls, siehe § 8.5 wird verwiesen.

# § 9 Pflanzfläche, § 9 (1) Nr. 25a BauGB

9.1 Innerhalb des 8 m breiten Pflanzstreifens im WA-Gebiet und der Gemeinbedarfsfläche ist eine fünfreihige Bepflanzung gem. Pflanzliste mit Bäumen und Heistern / Sträuchern vorzunehmen (keine Obstgehölze). Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1 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. 10% der Gehölze sind als Heister der Pflanzgröße 100-125 cm zu pflanzen, ansonsten sind Sträucher 70-100 cm (Forstware) zu pflanzen. Alle 15 m ist ein Hochstamm 3. Ordnung zu

9.2 Die vorgenannten Pflanzmaßnahmen werden als Kompensationsmaßnahmen dem durch diesen Bebauungsplan verursachten Eingriff zugeordnet, § 9 Abs. 1a BauGB. Die Pflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im festgesetzten Pflanzstreifen haben durch die Erschließungsträgerin spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der Haupterschließungsanlagen zu erfolgen. Nach Fertigstellung der Anpflanzung (nach drei Jahren) ist diese durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gem. den festgesetzten Pflanzvorgaben gleichwertig zu ersetzen. Die Überwachung der Pflanzmaßnahmen erfolgt durch die Stadt Walsrode. Auf Grundlage von § 178 BauGB kann die Stadt Walsrode den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb der gesetzten Frist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

9.3 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstige Nutzungen (z.B. Versickerungsmulden) unzulässig.

9.4 Der festgesetzte Lärmschutzwall ist mit standortheimischen Gehölzen mind. dreireihig zu bepflanzen. Hier können 25 % der Wallfläche mit nicht standortheimischen Arten gem. Pflanzliste bepflanzt werden. 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. 10% der Gehölze sind als Heister der Pflanzgröße 100-125 cm zu pflanzen, ansonsten sind Sträucher 70-100 cm (Forstware) zu pflanzen.

#### 9.5 Pflanzliste ume: Hochstämme (Bäume 1. und 2 Ordnung) Tilia cordata (Winterlinde)

Acer campestre (Feldahorn) Quercus robur (Stieleiche) Quercus petraea (Traubeneiche) Carpinus betulus (Hainbuche)

#### Hochstämme (Bäume 3. Ordnung) Sorbus aucuparia (Vogelbeere) Prunus padus (Traubenkirsche) Malus syvestris (Holzapfel)

Salix caprea (Salweide)

Rhamnus frangula (Faulbaum) Crataegus sp. (Weißdorn) Prunus avium (Waldkirsche)

Corylus avellana (Hasel) Acer campestre (Feldahorn) Rosa canina (Hundsrose) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

# Fagus sylvatica (Rotbuche) Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)

Acer campestre (Feldahorn

Carpinus betulus (Hainbuche)

Obstbäume (Hochstämme): Krügers Dickstiel Danziger Kantapfel Kasseler Renette Adersleber Calvill

Sulinger Grünling

### Bosc's Flaschenbirne Gellerts Butterbirne Gute Luise

Köstliche von Charneux

Kirschen / Pflaumen Dolleseppler Brennkirsche Frühzwetschge

# § 10 Naturschützerische / grünordnerische Festsetzungen

10.1 Pro Wohnbaugrundstück ist durch den Grundstückseigentümer ein standortgerechter und heimischer Laubbaum (St.U 12/14 cm) / Obstbaum alter Sorten gem. Pflanzliste unter § 8 als Hochstamm auf dem Grundstück zu setzen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Der Standort ist unter Berücksichtigung der nachbarschaftsrechtlichen Vorgaben frei wählbar, muss jedoch außerhalb des Pflanzstreifens liegen.

10.2 Die Wegeverbindung in Richtung Süden zum Versickerungsbecken ist zur Vermeidung von fußläufigen Verbindungen in Richtung ehemalige Sandabbaustätte durch die Einzäunung des Versickerungsbeckens, aus Gründen des Artenschutzes, zu unterbinden.

#### § 11 Externe Kompensation Für die Kompensation des Eingriffs sind externe Maßnahmen erforderlich, im Einzelnen:

- Maßnahmen nach Naturschutzrecht im Wert von 15.909 Punkten gemäß Modell des Nds. Städtetages.
- Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen): Zwei betroffene Bruthabitate der

(Aufwertung von 1 WE auf 3 WE). Diese sind einer jährlichen Mahd zu unterziehen (ab Ende

- Feldlerche (Alauda arvensis), hier: 0,8 ha selbstbegrünende Brachfläche. Diese Maßnahmen werden in Kombination auf der direkt angrenzenden Ackerfläche abgegolten. Dazu werden insgesamt 8.000 m² Ackerfläche zu selbstbegrünenden Brachflächen entwickelt
- August). Das Mahdgut ist abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln ist unzulässig. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Walsrode. Es erfolgt ein jährliches Monitoring zur Überprüfung des Ansiedlungserfolges durch einen

Fachqutachter inkl. Dokumentation und Vorlage bei der UNB, Landkreis Heidekreis.

# Gemeinde: Walsrode

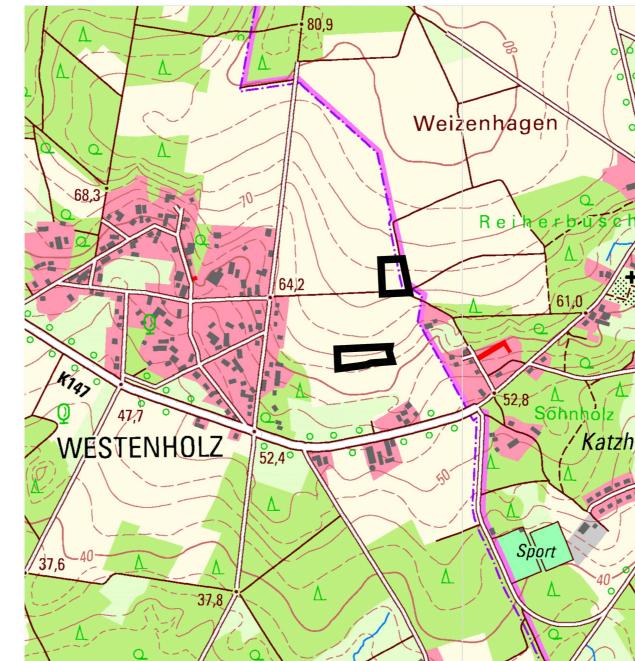
Gemarkung: Westenholz

# Flurstück: 97/1 tlw., 98/10 tlw.

Die Flächen dienen gleichzeitig als Bruthabitat für die Feldlerche (Alauda arvensis), zum

Ausgleich von zwei im Eingriffsraum (B-Plan Nr. 138 "Auf dem Breetz") betroffenen Revieren. Lage der CEF-Maßnahmenflächen für die Feldlerche und naturschutzfachlicher Ausgleich:

Abbildung: Lage der CEF-Maßnahmenflächen und der Kompensationsflächen (1:10.000, Stadt Walsrode)



#### Abbildung: Lage der CEF-Maßnahmenflächen und der Kompensationsflächen (1:5.000, Stadt Walsrode)



# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

# § I - Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift entspricht dem des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 138 "Auf dem Breetz" mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Westenholz der Stadt Walsrode, mit Ausnahme der Garagen (§ 12 NBauO) und Nebenanlagen (§ 14 NBauO), hier das Allgemeine Wohngebiet (WA).

### Für das Baugebiet WA gilt: Die Dachneigung der Hauptdachflächen muss zwischen 36° und und 50° betragen. Für Gründächer ist eine Mindestneigung von 25° vorgesehen.

Als Dachformen sind für die Hauptdachflächen Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig -Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen.

Als Dacheindeckung für die Hauptdachflächen sind Dachziegel / Dachpfannen in Farbtönen gemäß § V in matten Tönen sowie begrünte Dächer zulässig. Abweichend davon sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Elemente zulässig.

Zulässig sind Dachflächenfenster, Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sowie zusätzlich als Dachaufbauten Schlepp-/Satteldachgauben. Dachaufbauten müssen regelmäßig angeordnet werden und dürfen eine Gesamtlänge von 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen von den seitlichen Begrenzungen der Dachfläche mindestens 1,5 m Abstand halten. Die Dachaufbauten sind mit ihrer Oberkante mind. 4 Dachziegel (durchschnittlich 45 cm Länge pro Dachziegel) unterhalb des Firstes der Hauptdachflächen anzuordnen. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind parallel zur

Zusätzlich zu den Dachaufbauten sind Frontspieße zulässig. Diese sind von der vorgeschriebenen Dachneigung ausgenommen. Frontspieße dürfen eine Gesamtlänge von 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Frontspieße müssen von den seitlichen Begrenzungen der Dachfläche mindestens 1,5 m Abstand halten. Die Frontspieße sind mit ihrer Oberkante mind. 4 Dachziegel (durchschnittlich 45 cm Länge pro Dachziegel) unterhalb des Firstes der Hauptdachflächen anzuordnen.

#### § III - Außenwände Für die Außenwandgestaltung im Geltungsbereich des WA sind ausschließlich zulässig:

Dachfläche anzubringen. Ein Aufständern der Kollektoren ist unzulässig.

Klinker / Verblendmauerwerk in Farbtönen gemäß § IV sowie Holzverkleidung (naturbelassen) und Holzfachwerk. Putz ist an deutlich untergeordneten Gebäudeflächenanteilen in Farbtönen gem. § IV

Hochglänzende oder reflektierende Materialien sowie Glasbausteine sind unzulässig. Wintergärten und gläserne Fassadenvorbauten / -elemente sind von diesen Materialregelungen ausgenommen.

## § IV - Farben

Zulässig im Sinne § II und § III dieser Vorschrift sind Farbtöne, die den folgenden Farben angelehnt an das Farbregister RAL 840 HR entsprechen:

für Klinker- / Verblenderfassaden: Rot, Braun, Rotbraun. Rot: RAL 2001, 2002, 3000-3003, 3011, 3013, 3016, Braun: RAL 8002-8004, 8007, 8011, 8012, 8015.

 für Putzflächen an deutlich untergeordneten Gebäudeflächenanteilen: Beige- und Weiß-Töne: RAL 1000, 1002, 1013-1015, 9001, 9002, 9018 Grau-Töne: RAL 7002-7003, 7009-7010, 7030, 7032

# für Dacheindeckungen:

Rot. Braun. Rotbraun. Rot: RAL 3000-3005, 3009, 3013.

## Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8008, 8012, 8015, 8016, 8024.

§ V - Fenster Fenster sind nur zulässig in stehenden Formaten. Fenster über 1,10 m Breite müssen mind. vertikal gegliedert werden.

Der Einbau von farbigen Glasbausteinen und gewölbten Glasscheiben ist unzulässig.

# Die Höhe der straßenseitigen Einfriedung darf 1,20 m nicht überschreiten (ausgenommen

lebende Hecken): Zulässig sind als straßenseitige Einfriedung nur lebende Hecken, Staketenzäune/sichtdurchlässige senkrecht strukturierte Holzzäune sowie Trockenmauern aus örtlichen Feldsteinen. Einfriedungen aus Kunststoff sowie aus Materialien, die eine Mauerwerks-,

oder Holzoptik vortäuschen, sind nicht erlaubt. Für die Hecken dürfen nur die Arten Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare), Rotbuche (Fagus sylvatica), Weißdorn (Crataegus spec.), Feldahorn (Acer campestre), Stechpalme (Ilex aguifolium) oder Eibe (Taxus baccata) verwendet werden.

Für die Einfriedungen angrenzend an Grünflächen und an landwirtschaftliche Nutzflächen im Außenbereich sind ergänzend zu den gemäß den bodenrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans anzulegenden Strauchhecken nur sichtdurchlässige Maschendraht-, Metall, Drahtgitter- und Staketenzäune zulässig.

§ VII - Gestaltung und Begrünung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke Zur Erhaltung und Stärkung des Artenbestandes und der Artenvielfalt sind private Gartenflächen gem. § 9 Abs. 2 NBauO möglichst strukturreich und naturnah zu gestalten. Die Anlage von Kiesoder Schottergärten (flächenhafte Schüttungen) ist unzulässig.

### § VIII - Ordnungswidrigkeit

Verstöße gegen diese örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 (3) NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 (5) NBauO geahndet werden.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ I - Räumlicher Geltungsbereich Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift entspricht dem der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 138 "Auf dem Breetz" mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Westenholz der Stadt Walsrode, hier die Flächen der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr". Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind von der örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

#### § II - Dächer

Die Dachneigung der Hauptdachflächen muss zwischen 10° und 40° betragen. Die Giebel sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Die Firsthöhe darf max. 7,80 m bezogen auf OKFF EG betragen. Als Dachformen sind für die Hauptdachflächen Satteldächer zulässig.

Als Dacheindeckung der Hauptdachflächen sind Dachziegel / Dachpfannen /Betondachsteine sowie Trapezblech in den unter § IV genannten Farbtönen und in matten Oberflächen gem. § IV zulässig. Glänzende Materialien sind unzulässig. Abweichend davon sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Anlagen zulässig.

Zulässig sind Dachflächenfenster, Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sowie zusätzlich als Dachaufbauten Schlepp-/Satteldachgauben. Dachaufbauten müssen regelmäßig angeordnet werden und dürfen eine Gesamtlänge von 50 % der Trauflänge nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen von den seitlichen Begrenzungen der Dachfläche mindestens 1,5 m Abstand halten. Die Dachaufbauten sind mit ihrer Oberkante mind. 4 Dachziegel (durchschnittlich 45 cm Länge pro Dachziegel) unterhalb des Firstes der Hauptdachflächen anzuordnen. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche anzubringen. Ein Aufständern der Kollektoren ist unzulässig.

Darüber hinaus sind als technische Anlagen solche Anlagen zulässig, die für die Nutzung als Feuerwehrgerätehaus erforderlich sind (z.B. Sirenen, Antennen etc.).

# § III - Außenwände

Für die Außenwandgestaltung im Geltungsbereich der Gemeinbedarfsfläche sind ausschließlich

Klinker / Verblendmauerwerk in Farbtönen gem. § IV Holzverkleidung (naturbelassen)

Hochglänzende oder reflektierende Materialien sowie Glasbausteine sind unzulässig. Wintergärten und gläserne Fassadenvorbauten / -elemente sind von diesen Materialregelungen

Abweichend dazu sind an untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Gebäudekantenabschlüsse) auch andere Materialien, wie z.B. Metall, zulässig. Diese müssen matte Oberflächen aufweisen.

# § IV - Farben

lebende Hecken):

ausgenommen.

Zulässig im Sinne § II und § III dieser Vorschrift sind Farbtöne, die den folgenden Farben angelehnt an das Farbregister RAL 840 HR entsprechen:

Zulässig für Klinker- / Verblendfassaden: RAL-Angaben (Rot, Braun, Rotbraun, Grau, Anthrazit) Rot: RAL 2001, 2002, 3000-3003, 3011, 3013, 3016, Braun: RAL 8002-8004, 8007, 8011, 8012, 8015. Grau/anthrazit: 7011, 7022, 7024, 7043.

# Für Dacheindeckungen: RAL-Angaben (Naturrot, Braun, Rotbraun, Grau, Anthrazit)

#### Rot: RAL 3000-3005, 3009, 3013. Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8008, 8012, 8015, 8016, 8024. Grau/anthrazit: 7012, 7016, 7039

#### § V - Einfriedungen Die Höhe der straßenseitigen Einfriedung darf 1,20 m nicht überschreiten (ausgenommen

Zulässig sind als straßenseitige Einfriedung nur lebende Staketenzäune/sichtdurchlässige senkrecht strukturierte Holzzäune sowie aus örtlichen Feldsteinen. Einfriedungen aus Kunststoff sowie aus Materialien, die eine Mauerwerks-, oder Holzoptik vortäuschen, sind nicht erlaubt. Für die Hecken dürfen nur die Arten Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare), Rotbuche (Fagus sylvatica), Weißdorn (Crataegus spec.), Feldahorn (Acer campestre), Stechpalme (Ilex aquifolium) oder Eibe (Taxus baccata) verwendet werden.

Für die Einfriedungen angrenzend an Grünflächen und an landwirtschaftliche Nutzflächen im Außenbereich sind ergänzend zu den gemäß den bodenrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans anzulegenden Strauchhecken nur sichtdurchlässige Maschendraht-, Metall- und Drahtgitterzäune zulässig.

§ VI - Gestaltung und Begrünung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke Zur Erhaltung und Stärkung des Artenbestandes und der Artenvielfalt sind die Grünflächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 Abs. 2 NBauO möglichst naturnah zu gestalten. Eine Nutzung als Übungsfläche für die Feuerwehr ist zulässig. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten (flächenhafte Schüttungen) ist unzulässig.

# § VI - Ordnungswidrigkeit

Verstöße gegen diese örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 (3) NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 (5) NBauO geahndet werden.

# PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und §§ 80, 84 Abs. 3 der Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBI. S. 45) hat der Rat der Stadt Walsrode den Bebauungsplan Nr. 138 "Auf dem Breetz" mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Westenholz der Stadt Walsrode, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Walsrode, den 14.04.2022 L. S. gez. Spöring Bürgermeisterin

## **VERFAHRENSVERMERKE**

### Kartengrundlage

Liegenschaftskarte

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2021 **CLICAN** Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.08.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit neu zu bildender Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

#### Bad Fallingbostel, den 07.04.2022

- Katasteramt Fallingbostel -

Laatzen, den 05.04.2022

gemacht worden.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Sulingen-Verden

gez. Arno Wittkugel

### Der Bebauungsplan Nr. 138 "Auf dem Breetz" mit örtlicher Bauvorschrift. Ortschaft Westenholz der Stadt Walsrode, wurde ausgearbeitet von:

H&P Ingenieure GmbH Albert-Schweitzer-Straße 1

# 30880 Laatzen

Der Rat der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 23.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 138 "Auf dem Breetz" mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Westenholz der

Stadt Walsrode, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.08.2020 ortsüblich bekannt

Walsrode, den 14.04.2022 L. S.

#### gez. Spöring Bürgermeisterin

gez. Schneider

Planverfasser

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 22.07.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 138 "Auf dem Breetz" mit örtlicher Bauvorschrift. Ortschaft Westenholz der Stadt Walsrode und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 138 "Auf dem Breetz" mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft

Westenholz der Stadt Walsrode und die Begründung haben vom 07.09.2021 bis einschließlich

08.10.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden der Bekanntmachungstext und die Auslegungsunterlagen

auf der Homepage der Stadt Walsrode zur Verfügung gestellt.

L. S.

# Satzungsbeschluss

Walsrode, den 14.04.2022

Der Rat der Stadt Walsrode hat den Bebauungsplan Nr. 138 "Auf dem Breetz" mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Westenholz der Stadt Walsrode, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.03.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Walsrode, den 14.04.2022

gez. Spöring Bürgermeisterin

gez. Spöring

Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan Nr. 138 "Auf dem Breetz" mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Westenholz der Stadt Walsrode, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 23.04.2022 in Kraft getreten.

Walsrode, den 25.04.2022

gez. Spöring Bürgermeisterin

# Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 138 "Auf dem Breetz" mit örtlicher Bauvorschrift. Ortschaft Westenholz der Stadt Walsrode, 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 Flächennutzungsplanes und

nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht

geltend gemacht worden.

Walsrode, den

Bürgermeisterin



# **Stadt Walsrode**

Landkreis Heidekreis

# Bebauungsplan Nr. 138 "Auf dem Breetz" mit örtlicher Bauvorschrift **Ortschaft Westenholz**

der Stadt Walsrode



Plangebiet markiert **ABSCHRIFT** 

Satzungsbeschluss Stand: 07.02.2022

Quelle: http://www.landkreis-verden-navigator.de/