## PLANUNTERLAGE

Vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenzen mit Messpunkt

22/25 Flurstücksnummer

## PLANZEICHENLEGENDE

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

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

0,6 Grundflächenzahl, GRZ (§ 19 BauNVO)

1,0 Geschossflächenzahl, GFZ (§ 20 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf: ,,Stadtwerke“, siehe § 1 der textl. Festsetzungen

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

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Öffentliche Parkfläche

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, siehe § 2 der textl. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen: RW DN 500, siehe § 2 der textl. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**§ 1 Flächen für Gemeinbedarf / Art der baulichen Nutzung**
Die festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf dient ausschließlich der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen der Stadtwerke Böhmetal

Zulässig sind:
- Bürogebäude,
- Anlagen für Verwaltung,
- Räume für Versammlungen und Öffentlichkeitsarbeit,
- sonstige betriebliche Nebennutzungen.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Technische Anlagen und Einrichtungen, solange ihre Grundfläche in der Summe nicht mehr als 200 m² beträgt und - soweit erforderlich - bauantragsseitig der schalltechnische Nachweis einer Umgebungsverträglichkeit erbracht wird.

Der Störgrad der Fläche für Gemeinbedarf wird einem Mischgebiet gleichgesetzt.

**§ 2 Erschließung**
Das im Bereich des Flurstücks 317/15 festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient den Anliegern zur verkehrlichen Erschließung ihrer Grundstücksnutzungen sowie den Trägern der Ver- und Entsorgung zur Sicherung und Wartung ihrer darin befindlichen Leitungen.

Das im Bereich der Flurstücke 131/5 und 128/6 festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient den Anliegern, hier ausschließlich östlich angrenzende Gartengrundstücke sowie westlich gelegenes Flurstück 128/4, zur verkehrlichen Erschließung sowie - soweit erforderlich - etwaigen Trägern der Ver- und Entsorgung zur Verlegung, Sicherung und Wartung von Leitungen.

Das festgesetzte Leitungsrecht dient der Sicherung und Wartung einer DN 500 Regenwasserleitung der Kommunal Service Böhmetal AöR, KSBt. Weiterhin dient das festgesetzte Leitungsrecht der Sicherung und Wartung einer DN 200 Schmutzwasserleitung der KSBt, solange diese nicht verlegt worden ist.

## ALLGEMEINE HINWEISE

**I.**
Bei Bekannt werden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies können z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt etc.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens sein (Verfärbungen, Geruch etc.).

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

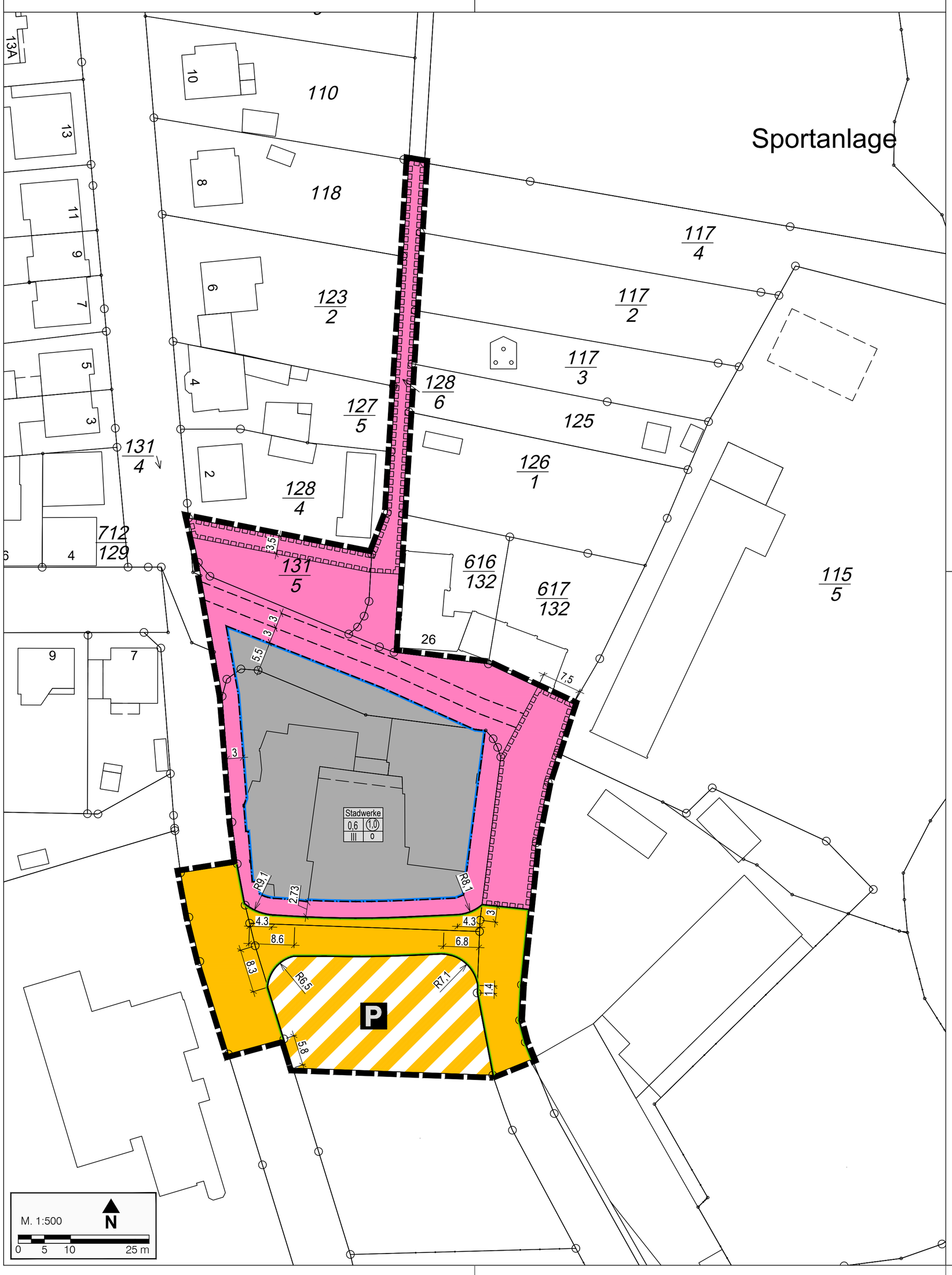
Da das Vorhaben südlich an das alte Siedlungsareal von Walsrode angrenzt, greifen die Bauvorhaben möglicherweise in ungestörte archäologische Fundstellen ein und das Auftreten von Befunden (Bodenverfärbungen) und Funden kann nicht ausgeschlossen werden. Um Bauverzögerungen zu vermeiden, wird empfohlen, größere Bodeneingriffe durch einen Sachverständigen begleiten zu lassen.

**III.**
Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich neben der DN 500 RW-Leitung, siehe textliche Festsetzung § 2, weitere (kleinere) Leitungen, deren Verläufe im Falle von Baumaßnahmen zu berücksichtigen und erforderlichenfalls zu verlegen sind, u.a. eine DN 200 Schmutzwasserleitung der KSBt.

**IV.**
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sollten Rodungen von artenschutzrechtlich potentiell relevanten Gehölzen außerhalb des Zeitraums 01.03. bis 30.09. durchgeführt werden. Ist dies nicht möglich, muss vor Rodung eine fachgutachterliche Einschätzung der Gehölze vorgenommen werden. Diese ist zu dokumentieren und dem Landkreis Heidekreis vorzulegen.

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung, BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBL. I. S. 1057).




## PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 sowie der §§ 10, 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Walsrode den Bebauungsplan Nr. 120 "Stadtwerke an der Poststraße", bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, mit Teilaufhebungen der Bebauungspläne Nr. 11 „Stadtmitte I“ und Nr. 31 „Östlich der Sunderstraße“ 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 11.10.2018 L. S. gez. Spöring
Bürgermeisterin

## VERFAHRENSVERMERKE

**Kartengrundlage**

Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2017 LGLN
**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 27.07.2018). 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 04.10.2018

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

Siegel

gez. Arno Wittkugel

**Planverfasser**
Der Bebauungsplan Nr. 120 „Stadtwerke an der Poststraße“ mit Teilaufhebungen der Bebauungspläne Nr. 11 „Stadtmitte I“ und Nr. 31 „Östlich der Sunderstraße“ wurde ausgearbeitet von: H&P Ingenieure GbR
Albert-Schweitzer-Straße 1
30880 Laatzen

Laatzen, den 27.09.2018 gez. Schneider
Planverfasser

**Aufstellungsbeschluss**
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 14.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 120 „Stadtwerke an der Poststraße“ mit Teilaufhebungen der Bebauungspläne Nr. 11 „Stadtmitte I“ und Nr. 31 „Östlich der Sunderstraße“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Walsrode, den 11.10.2018 L. S. gez. Spöring
Bürgermeisterin

**Öffentliche Auslegung**
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 14.12.2017 dem Entwurf des Bebauungsplan Nr. 120 „Stadtwerke an der Poststraße“ mit Teilaufhebungen der Bebauungspläne Nr. 11 „Stadtmitte I“ und Nr. 31 „Östlich der Sunderstraße“, und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 120 „Stadtwerke an der Poststraße“ mit Teilaufhebungen der Bebauungspläne Nr. 11 „Stadtmitte I“ und Nr. 31 „Östlich der Sunderstraße“ und der Begründung haben vom 15.01.2018 bis einschließlich 15.02.2018 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.

Walsrode, den 11.10.2018 L. S. gez. Spöring
Bürgermeisterin

**Erneute öffentliche Auslegung**
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 19.04.2018 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplan Nr. 120 „Stadtwerke an der Poststraße“ mit Teilaufhebungen der Bebauungspläne Nr. 11 „Stadtmitte I“ und Nr. 31 „Östlich der Sunderstraße“, und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 120 „Stadtwerke an der Poststraße“ mit Teilaufhebungen der Bebauungspläne Nr. 11 „Stadtmitte I“ und Nr. 31 „Östlich der Sunderstraße“ und der Begründung haben vom 30.04.2018 bis einschließlich 30.05.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

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

Walsrode, den 11.10.2018 L. S. gez. Spöring
Bürgermeisterin

**Satzungsbeschluss**
Der Rat der Gemeinde Walsrode hat den Bebauungsplan Nr. 120 „Stadtwerke an der Poststraße“ mit Teilaufhebungen der Bebauungspläne Nr. 11 „Stadtmitte I“ und Nr. 31 „Östlich der Sunderstraße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.09.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Walsrode, den 11.10.2018 L. S. gez. Spöring
Bürgermeisterin

**Inkrafttreten**
Der Bebauungsplan Nr. 120 „Stadtwerke an der Poststraße“ mit Teilaufhebungen der Bebauungspläne Nr. 11 „Stadtmitte I“ und Nr. 31 „Östlich der Sunderstraße“ mit Teilaufhebungen der Bebauungspläne Nr. 11 „Stadtmitte I“ und Nr. 31 „Östlich der Sunderstraße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 13.10.2018 in Kraft getreten.

Walsrode, den 15.10.2018 L. S. gez. Spöring
Bürgermeisterin

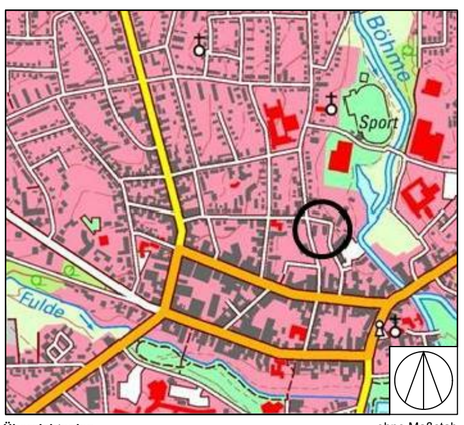
**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 120 „Stadtwerke an der Poststraße“ mit Teilaufhebungen der Bebauungspläne Nr. 11 „Stadtmitte I“ und Nr. 31 „Östlich der Sunderstraße“ sind
- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften 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. 120 „Stadtwerke an der Poststraße“ der Stadt Walsrode
## mit Teilaufhebungen der Bebauungspläne Nr. 11 „Stadtmitte I“ und Nr. 31 „Östlich der Sunderstraße“




**Übersichtsplan**
Lage des Plangebietes im zentralen Stadtgebiet
ohne Maßstab
Quelle: Verden-Navigator

# ABSCHRIFT

**Verfahren nach § 13a BauGB**

**Stand: Satzungsbeschluss - 01.06.2018**

17154