



ABB. 1: LAGEPLAN, DRAUFSICHT

ABB. 2: TIEFGARAGE



ABB. 3: ANSICHT VON WESTEN

LEGENDE ABB. 1

- Geltungsbereich VEP
- Wohngebäude / Dachaufsicht
- Abgrenzung Stellplatzflächen
- Gehwege
- Grün-/ Freiflächen, gestaltet
- Verkehrsbeziehungen
- Stellplätze, oberirdisch
- Fahrwege, überwiegend befestigt

## Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 118 „Wohnquartier südlich des Stadtplatzes“

### VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

**Vorhabenträger**  
IH Immobilien Heidekreis Bau GmbH & Co. KG  
Moorstraße 1  
29664 Walsrode

**Architekten / Planer**  
Niemeyer Planungsgruppe GmbH  
Kirchplatz 1  
29664 Walsrode

**H&P Ingenieure GbR**  
Albert-Schweitzer-Str. 1  
30880 Laatzen

**Bauherr:** Kreissparkasse Walsrode  
Moorstraße 1, 29664 Walsrode

**Bauort:** Gem. Walsrode, Flur „Flurstück...“  
Moorstraße 10-14, 29664 Walsrode

### VORHABENBESCHREIBUNG

**1. Nutzung / Erschließung:**  
Auf dem Baugrundstück (Ecke Moorstraße / Kleiner Graben) soll eine neue Wohnanlage mit max. 68 Wohnungen entstehen. Diese Anlage besteht aus zwei Einzelgebäuden, die auf einer gemeinsamen Tiefgarage angeordnet sind.

Die Zufahrt und die Ausfahrt in die Tiefgarage erfolgen im nördlichen Bereich über die Straße „Kleiner Graben“. Die notwendigen Einstellplätze für die Wohnungen werden in der Tiefgarage untergebracht (insgesamt ca. 80 Einstellplätze). Weitere Stellplätze (18 Stück) sind zwischen der Bestandsbebauung entlang der Moorstraße und der angrenzenden Wohnhäusern vorgesehen.

Die Rampe der Tiefgarage wird zur Minderung von Lärmimmissionen soweit es die Höhenverhältnisse zulassen überdacht (eingehäuselt). Der nördlich der TG-Zufahrt/Ausfahrt im Übergang zur Zuwegung zu den Gebäuden Kleiner Graben 12 / 14 etc. gelegene Freibereich wird mit standortemischen Gehölzen / Sträuchern dergestalt begrünt, dass eine wirksame Abschirmung der Rampe gewährleistet ist.

Die Feuerwehrzufahrt liegt auf dem Grundstück, auf der Pkw-Parkanlage zwischen der Bestandsbebauung und der geplanten Bebauung, und erfolgt von den umgebenden Straßen, der Moorstraße und der Straße Kleiner Graben.

### 2. Punkthäuser:

Auf dem Baugrundstück sind zwei viergeschossige Punkthäuser geplant. Erschlossen werden die Etagen jeweils über ein zentrales Treppenhaus mit Aufzugsanlage. Auf jeder Etage des Erdgeschosses und dem 1.-3. Obergeschoss sind 7-8 Wohnungen mit Terrassen oder Balkonen vorgesehen. Im Staffelegeschoss liegen 2. ggfl. bis zu 4. großzügige Wohnungen. Insgesamt sind max. 34 Wohnungen je Gebäude geplant. Die Aufenthaltsräume sind nach Westen, Süden und Osten ausgerichtet. Die Hauseingänge liegen jeweils an der Westseite der Gebäude.

### 3. Gestaltungskonzept:

Die geplanten Wohnhäuser werden durch die Wahl des gemeinsam verwendeten und charakteristischen Werkstoffes Klinker/Ziegel zu einem Quartier zusammengebunden. Kombiniert wird dieses mit darauf abgestimmten Fassadenmaterialien.

Die Punkthäuser sind geplant als zwei Gebäudeteile, in der die mittig platzierte, vertikal verglaste Erschließung als Trennungsebene agiert. Somit entstehen je Gebäude zwei Gebäudeteile, die jeweils als Einzelgebäude wirken. Dies wird zusätzlich dadurch betont, dass jeder Gebäudeteil einen unterschiedlichen Klinker-Farbtönen aufweist.

Die Gebäude erhalten Lochfassaden mit bordentiefen Fenstern. Die an den Ecken des Gebäudes platzierten Balkone umspielen und lockern die Baukörper auf. Innerhalb der Fassaden- und Fensteröffnungen sind anteilig Putzflächen vorgesehen. Die Gebäude erhalten geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 15 und 25 Grad.

### 4. Begrünung / Grünfläche:

Entsprechend der NBauO werden für die Wohnnutzung private Spielflächen auf dem Baugrundstück angelegt. Diese sollen auf der externer begrünter Tiefgaragendecke zwischen den zwei geplanten Wohnhäusern entstehen.

Die weiteren Grünflächen werden als Rasenfläche vorgesehen.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**§ 1 Räumliche und sachliche Abgrenzung nach § 12 BauGB**  
Die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) gemäß § 12 BauGB umfasst das Baugebiet WA. Die weiteren Flächen im Geltungsbereich, hier: öffentl. Verkehrsflächen, werden nach § 12 Abs. 4 BauGB ergänzend in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Bestandteil der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind:  
- VEP einschließlich Ansicht,  
- Vorhabenbeschreibung,  
- zeichnerische und textliche Festsetzungen,  
- Präambel und Verfahrensvermerke.

**§ 2 Zulässigkeiten im Bereich des VEP gemäß § 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 der baulichen Nutzung**  
Es wird ein Allgemeines Wohngebiet, WA, § 4 BauNVO, festgesetzt.  
Zulässig sind:  
- Wohngebäude,  
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:  
- Betriebe der Beherbergungsgewerbe (hier: max. 20 Betten),  
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:  
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
- Gartenbetriebe,  
- Tankstellen.

**§ 4 Höhenlage baulicher Anlagen**  
Im Rahmen der Baugrenze 2 sind bauliche Anlagen zulässig, die überwiegend unterhalb der Geländeoberfläche liegen, hier Tiefgarage, § 16 Abs. 5 BauNVO.

**§ 5 Maß der baulichen Nutzung**  
Geschossflächen in Nicht-Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der Geschossfläche vollständig, einschließlich Treppenträumen und Umfassungswänden, mitzurechnen, § 20 Abs. 3 BauNVO.

**§ 6 Naturschutzlich-grünordnerische Festsetzungen**  
Maßnahmen zur Eingriffsmindernde -vermeidung:  
Die Rodung von Gehölzen ist ausschließlich außerhalb der Schwärzzeit von Fledermäusen zulässig und sollte daher in den Monaten September / Oktober stattfinden.

Maßnahmen zur Begrünung im Geltungsbereich:  
Die zwischen den geplanten Hochbauten befindlichen Freiflächen sind als Quartiersgrünflächen gärtnerisch zu gestalten. Entlang der Ränder ist eine extensive Begrünung mit Flachwurzelnenden standortemischen Gehölzen in sinnfälliger Ordnung vorzunehmen. Die übrigen Flächen werden als Rasenflächen angelegt. Innerhalb dieser Flächen können gemäß NBauO anteilig private grundstücksbezogene Spielflächen angelegt werden. Befestigte Aufstellflächen für die Feuerwehr sind zulässig.

**§ 7 Zuordnung Gemeinschaftsstellplätze**  
Die Gemeinschaftsstellplätze GSt werden primär den südlich gelegenen Anliegergrundstücken der Moorstraße zugeordnet sowie darüber hinaus dem hier gegenständlichen Vorhaben.

### ALLGEMEINE HINWEISE

**I. Denkmalschutz**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archaischer Bodenfunde. Auf das Bodenschutzgesetz, NDSchG, § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archaische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

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

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

**Notwendige Einstellplätze, § 47 NBauO**  
Pro Wohneinheit ist 1 Stellplatz nachzuweisen. Für Wohneinheiten > 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 118 „Wohnquartier südlich des Stadtplatzes“ 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 Flächennutzungsplanes und  
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Walsrode, den 17.08.2018 L. S. gez. Spöring  
Bürgermeisterin

Walsrode, den 20.08.2018 L. S. gez. Spöring  
Bürgermeisterin

Walsrode, den 17.08.2018 L. S. gez. Spöring  
Bürgermeisterin



### PLANUNTERLAGE

- Vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen mit Messpunkt
- Flurstücknummer
- Abriss Bestandsgebäude

### PLANZEICHENLEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Allgemeine Wohngebiete, siehe § 3 der textl. Festsetzungen (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GR: 600 m<sup>2</sup> Grundfläche, GR, max. oberirdische bauliche Anlagen (§ 16 BauNVO)
- GR: 3.300 m<sup>2</sup> Grundfläche, GR, max. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante (Tiefgarage inkl. Zufahrt), siehe § 4 der textl. Festsetzungen (§ 16 BauNVO)
- GF: 2.700 m<sup>2</sup> Geschossfläche, max., siehe § 5 der textl. Festsetzungen (§ 16 BauNVO)
- IV Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
- FH 16,8 m Firsthöhe, als Höchstmaß, über Höhenbezugspunkt (HBP), hier: Kanaldeckel „Kleiner Graben“ (36,20 m über NN)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der ab dem 13.05.2017 geltenden Fassung; geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- BauNutzungsverordnung, BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

- Baugrenze 1: Bauliche Anlagen oberhalb der Geländeoberkante (§ 23 BauNVO)
- Baugrenze 2: Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante (§ 23 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche oberhalb der Geländeoberkante (§ 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen, öffentlich
- Straßenbegrenzungslinie
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe § 6 der textl. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- GSt Gemeinschaftsstellplätze, siehe § 7 der textl. Festsetzungen
- Mf Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: zu Gunsten der Anlieger sowie der Träger der Ver- und Entsorgung inkl. der Stadt Walsrode (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP), siehe § 1 der textl. Festsetzungen
- Höhenbezugspunkt

### PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 sowie der §§ 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 80, 84 der Nds. Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Walsrode den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 118 „Wohnquartier südlich des Stadtplatzes“, bestehend aus der Planzeichnung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 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 17.08.2018 L. S. gez. Spöring  
Bürgermeisterin

### VERFAHRENSVERMERKE

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

© 2017 LEBLAN  
Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Sulzigen-Verden

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.02.2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit neu zu bildender Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Vermessungsingenieur  
gez. Seitz, Dipl.-Ing. Visselhövede, den 03.05.2018 Seget

Planverfasser  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 118 „Wohnquartier südlich des Stadtplatzes“ mit ÖBV wurde ausgearbeitet von:  
H&P Ingenieure GbR  
Albert-Schweitzer-Straße 1  
30880 Laatzen

Laatzen, den 25.04.2018 gez. Schneider  
Planverfasser

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 15.06.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 118 „Wohnquartier südlich des Stadtplatzes“ mit ÖBV beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Walsrode, den 17.08.2018 L. S. gez. Spöring  
Bürgermeisterin

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 15.06.2017 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 118 „Wohnquartier südlich des Stadtplatzes“ mit ÖBV und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des öffentlichen Auslegung wurden am 08.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 118 „Wohnquartier südlich des Stadtplatzes“ mit ÖBV und der Begründung haben vom 17.07.2017 bis 17.08.2017 einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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

Walsrode, den 17.08.2018 L. S. gez. Spöring  
Bürgermeisterin

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Walsrode hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 118 „Wohnquartier südlich des Stadtplatzes“ mit ÖBV nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.04.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Walsrode, den 17.08.2018 L. S. gez. Spöring  
Bürgermeisterin

Walsrode, den 17.08.2018 L. S. gez. Spöring  
Bürgermeisterin

Walsrode, den 17.08.2018 L. S. gez. Spöring  
Bürgermeisterin

**Inkrafttreten**  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 118 „Wohnquartier südlich des Stadtplatzes“ mit ÖBV ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 18.08.2018 in Kraft getreten.

Walsrode, den 20.08.2018 L. S. gez. Spöring  
Bürgermeisterin

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 118 „Wohnquartier südlich des Stadtplatzes“ 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 Flächennutzungsplanes und  
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Walsrode, den 17.08.2018 L. S. gez. Spöring  
Bürgermeisterin

## Stadt Walsrode Landkreis Heidekreis

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 118 „Wohnquartier südlich des Stadtplatzes“ mit örtlicher Bauvorschrift der Stadt Walsrode

Übersichtplan  
Planungsbereich markiert

ohne Maßstab  
Quelle: Viren-Navigator

### ABSCHRIFT

Verfahren gemäß § 13a BauGB  
Satzungsbeschluss: 07.03.2018