

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.02.2017). 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.

Bad Fallingb., den 25.01.2018
Siegelt gezeichnet von Arno Wittkugel

LGLN
Regionaldirektion Sulingen-Verden
- Katasteramt Fallingb. -
Vogelstraße 6, 29583 Bad Fallingb.

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 112 „Am Nordsunder“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im November 2017 gezeichnet von Vogel

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 16.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 112 „Am Nordsunder“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 24.09.2016 örtlich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach örtlicher Bekanntmachung am 24.09.2016 durch Unterrichtung und Erörterung in der Stadtverwaltung vom 04.10. - 18.10.2016.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 29.09.2016 mit einer Frist für ihre Äußerung bis zum 04.11.2016.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 18.05.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 112 „Am Nordsunder“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Veröffentlichung in der Walsroder Zeitung am 20.05.2017 örtlich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 112 „Am Nordsunder“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von Montag, den 29.05.2017 bis einschließlich Freitag, den 30.06.2017 gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Walsrode hat den Bebauungsplan Nr. 112 „Am Nordsunder“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.12.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 112 „Am Nordsunder“ mit örtlicher Bauvorschrift ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächenutzungsplan der Stadt Walsrode entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 112 „Am Nordsunder“ mit örtlicher Bauvorschrift bedarf daher nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB.

Walsrode, den 28.02.2018 Die Bürgermeisterin

Siegelt gezeichnet von Spöring

Inkrafttreten

Die Stadt Walsrode hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.03.2018 durch Veröffentlichung in der Walsroder Zeitung örtlich bekanntgemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 112 „Am Nordsunder“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan Nr. 112 „Am Nordsunder“ mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 10.03.2018 rechtsverbindlich geworden.

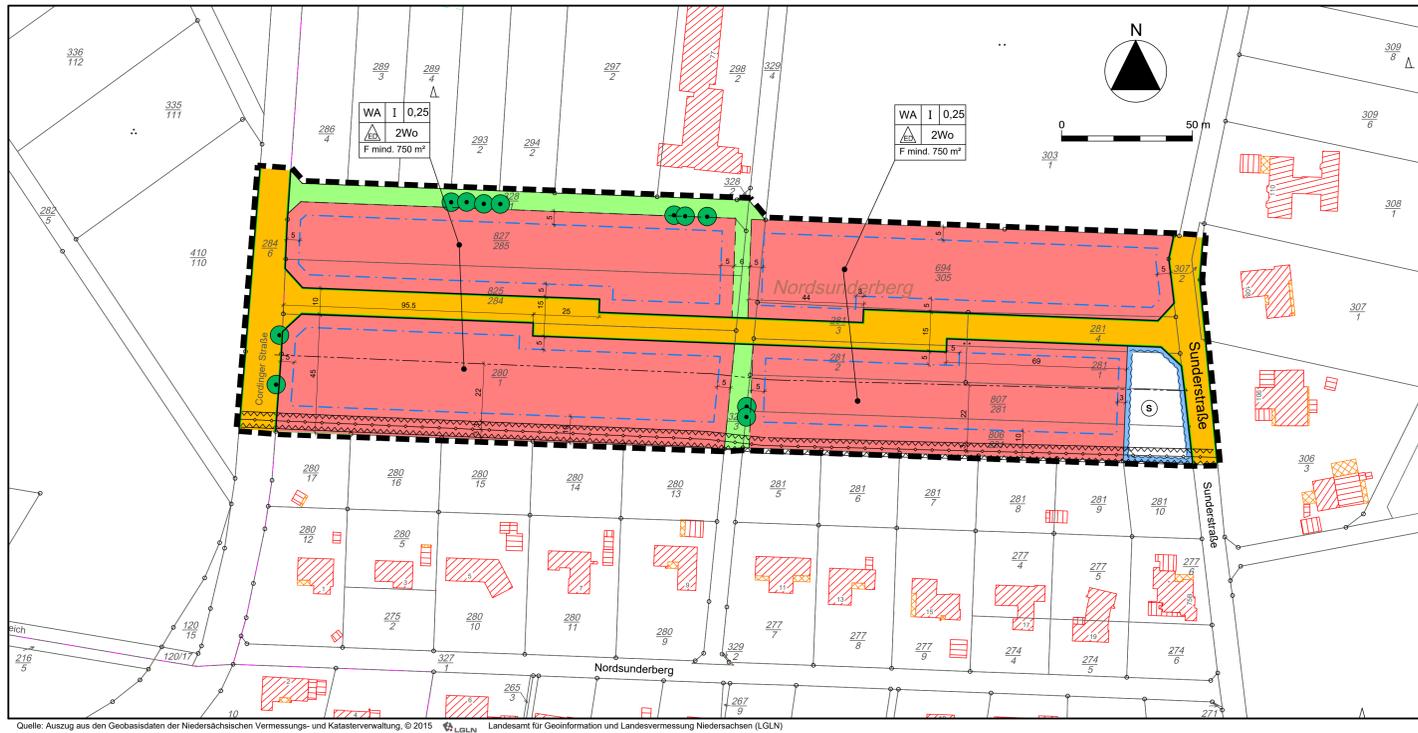
Walsrode, den 12.03.2018 Die Bürgermeisterin

Siegelt gezeichnet von Spöring

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 112 „Am Nordsunder“ mit örtlicher Bauvorschrift ist eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Walsrode, den _____ Die Bürgermeisterin



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
Innerhalb der im Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Flächen sind:
• Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO nicht zulässig,
• von den Betrieben des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nur kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne von § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig,
• die Ausnahmen von § 4 Abs. 3 Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 2 höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Als Wohngebäude gilt bei einem Doppelhaus die sogenannte „Doppelhaushälfte“. Durch die Festsetzung „2 Wo“ der Planzeichnung werden in einem Einzelhaus und in einer „Doppelhaushälfte“ höchstens zwei Wohnungen zugelassen.

§ 3 Mindestgrundstücksgröße
Abweichend von der Mindestgröße der Baugrundstücke, die in der Planzeichnung festgesetzt ist, gilt für Grundstücke, die mit einem Doppelhaus bebaut werden (sogenannte „Doppelhaushälfte“), eine Mindestgröße von 450 m².

§ 4 Garagen und Nebenanlagen
Garagen und überdachte Stellplätze (Carpors) im Sinne von § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der parallel dazu verlaufenden Baugrenze nicht zulässig.

§ 5 Öffentliche Grünfläche, „Grünzug“
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten „öffentlichen Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ ist ein Fuß-, Rad- und Feldwirtschaftsweg zulässig. Die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 6 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen
Fläche mit Bindung für die Erhaltung eines Baumes
1. Innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Flächen ist je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum (Stammumfang 14/16 cm, 3x verpflanzt) oder ein hochstämmiger Obstbaum

- (Stammumfang 12/14 cm) der folgenden Arten bzw. Sorten zu pflanzen (vgl. Maßnahme M 3 im Umweltbericht):
- | | |
|-------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Corylus colurna | Baumhasel |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Pyrus pyracantha | Holzbirne |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus torminalis | Elsebeere |
| Tilia cordata | Winterlinde |
- Apfel:** Boskop, Rote Stammrenette, Baumanns Rote Winterrenette, Landsberger Renette, Cox Orange, Holsteiner Cox, Freiherr von Berlepsch, Gravensteiner, Hornburger Plankuchenapfel.
Birne: Clapps Liebling, Gute Luise, Gelber Butterbirne, Köstliche aus Charnoux, Pastorenbirne.
Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Kassins Frühe.

- Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
2. Die Bäume auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindung für die Erhaltung eines Baumes sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (vgl. Maßnahme M 1 im Umweltbericht).
3. Ausnahmen von der Erhaltungspflicht nach Absatz 1 und 2 können zugelassen werden, wenn von einem Baum Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen oder wenn der Baum krank ist.

§ 7 Versickerung
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser durch bauliche und technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das Gleiche gilt für die Versickerungsrunde nach § 12 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Anwendungsbereich
Die folgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für bauliche Anlagen innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Flächen. Sie gelten nicht für Garagen, Carports oder Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sowie nicht für Wintergärten oder gläserne Fassadenvorbauten / -elemente.
§ 2 Höhen
1. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf max. 0,6 m über Bezugshöhe liegen. Bezugshöhe ist die mittlere Höhe des an das Grundstück anschließenden

Straßenabschnitts, der das Grundstück erschließt. Ausnahmsweise kann bei geneigtem Gelände die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens im Mittel mehr als 0,60 m über der Bezugshöhe liegen, wenn sie an der Hangseite nicht mehr als 0,20 m über der Bezugshöhe liegt.
2. Die Traufhöhe der Hauptdachflächen darf das Maß von 4 m über Erdgeschossfertigfußboden nicht überschreiten.
3. Die Firsthöhe darf das Maß von 10 m über Erdgeschossfertigfußboden nicht überschreiten.

§ 3 Dachneigungen / Dachaufbauten
1. Für die Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25 - 50 Grad zulässig.
2. Dachaufbauten, wie Dachgauben und Zwerchgiebel, dürfen je Dachseite insgesamt nicht länger als 2/3 der Traufbreite sein. Dieses Gesamtmaß gilt auch für die Summe einzelner kleinerer Aufbauten. Der Abstand zwischen Ortsgang und Dachaufbauten muss mindestens 1,50 m betragen.

§ 4 Materialien
1. Als Material für die Ansichtflächen der Außenwände von Gebäuden sind nur Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen, Putz und Holzverkleidungen in den Farbtönen gem. § 5 zulässig. Hochglänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig.
2. Als Dachendeckung sind nur Dachziegel und Dachpfannen in den Farbtönen gem. § 5 sowie begrünte Dächer zulässig. Abweichend davon sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Elemente, parallel zur Dachfläche montiert, zulässig. Glasierete oder reflektierende Eindeckungen sind nicht zulässig.

§ 5 Farben
Zulässig im Sinne § 4 dieser Vorschrift sind Farbtöne, die an die folgenden Farben angelehnt sind bzw. dem Farbregister RAL 840 HR entsprechen:
Für Putzfassaden:
Weiß / Beige: RAL 1013 bis 1015, 9001, 9010, 9016, 9018, 9019, 9020, 9021, 9022.
Grau: RAL 7002, 7035, 9002.
Für Ziegelsteinfassaden:
Rot: RAL 2002, 3000 bis 3003, 3011, 3013, 3016.
Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8011, 8012, 8015.
Für Holzfassaden: analog wie oben Putzfassaden und RAL 5014, 3003, 1023.
Für Dachendeckungen:
Rot: RAL 2001, 3003 bis 3004, 3009, 3011, 3013, 3016.
Braun: RAL 8004, 8012, 8015, 8016.
Anthrazit: RAL 7015, 7016, 7024.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
- Allgemeines Wohngebiet (WA) Vgl. §§ 1, 6 und 7 der textl. Festsetzungen!
 - 2Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden Vgl. § 2 der textl. Festsetzungen!
- Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen**
- I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - 0,25 Grundflächenzahl (GRZ)
 - offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Fmind. 750 m² Mindestgröße der Baugrundstücke Vgl. § 3 der textl. Festsetzungen!
 - Baugrenze Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!

- Verkehrsflächen**
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie

- Grünflächen**
- öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Grünzug Vgl. § 5 der textl. Festsetzungen!
 - Bindung für die Erhaltung eines Baumes Vgl. § 6 der textl. Festsetzungen!

- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Sickerfläche
 - Hauptversorgungsleitung, unterirdisch hier: Gasochdruckleitung Vgl. Hinweis Nr. 11
 - Schutzflächen, die von Bebauung freizuhalten sind hier: Schutzstreifen Gasochdruckleitung Vgl. Hinweis Nr. 11
 - Sicherheitsstreifen Gasochdruckleitung Vgl. Hinweis Nr. 11
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 112 „Am Nordsunder“ mit örtlicher Bauvorschrift der Stadt Walsrode mit der Urschrift wird beglaubigt.

Walsrode, den _____ Die Bürgermeisterin

PRÄMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), auf Grund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338), und auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKomVG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.10.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48), hat der Rat der Stadt Walsrode diesen **Bebauungsplan Nr. 112 „Am Nordsunder“ mit örtlicher Bauvorschrift**, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Walsrode, den 28.02.2018.
Siegelt gezeichnet von Spöring

Bürgermeisterin

RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Prämibel genannten Rechtsgrundlagen

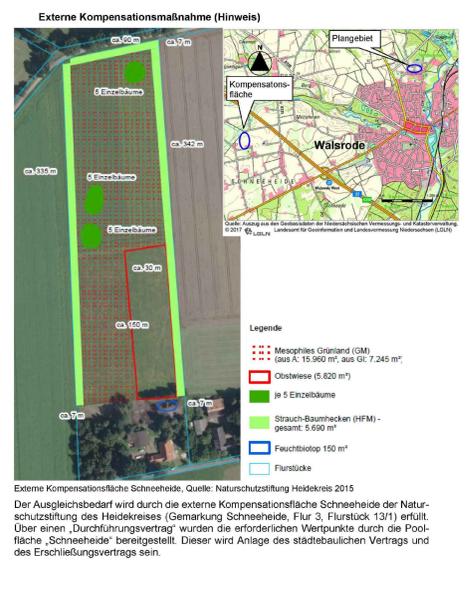
- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

HINWEISE

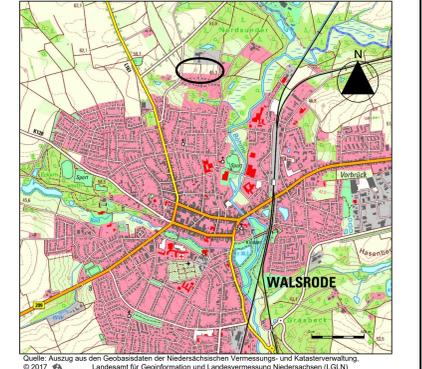
- § 6 Einfriedigungen**
Als Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig:
- Natur- und Ziegelsteinmauern bis zu einer Höhe von 100 cm
- Hecken aus standortheimischen Laubbäumen ohne Höhenbegrenzung.
- Senkrecht gegliederte Holzzäune (Staketenzäune) und senkrecht gegliederte Metallzäune bis zu einer Höhe von 110 cm.
- § 7 Ordnungswidrigkeiten**
- Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 50 ff. NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
 - Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag der Geldbuße ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

HINWEISE

- 1. Gasochdruckleitung**
Innerhalb des als Bauverbotszone ausgewiesenen Schutzstreifens am Ostrand des Plangebietes verläuft eine Erdgasansparleitung mit Belegkabel der Gasunie Deutschland Transport Services GmbH. Hier besteht ein grundsätzliches Bauverbot. Innerhalb eines beidseitig der Leitungsschach verlaufenden Sicherheitsstreifens von 25 m sind etwaige Baumaßnahmen der Gasunie zur Prüfung und Genehmigung einzu-reichen. Bei Arbeiten im Näherungsbereich ab 50 m zur Erdgasansparleitung ist der Leitungsbetreiber mindestens 5 Tage vor Baubeginn zu informieren. Nähere Einzelheiten sind der Begründung, Abschnitt III 9., zu entnehmen.
- 2. Kampfmittel**
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Haineln-Hannover zu benachrichtigen.
- 3. Grundstückszufahrten**
Die Herstellung der Grundstückszufahrten wird im Erschließungsvertrag geregelt. Es ist max. eine Zufahrt in einer Breite von bis zu 5 m pro Grundstück zulässig. Ausnahmen von dieser Regelung sind nicht möglich.
- 4. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**
Bei der Durchführung der Planung sind die im Umweltbericht, Abschnitt VI.E.1, Seite 45 aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung zu beachten. Das betrifft die bei der Erhaltung des Altbaubestandes zu beachtenden Maßnahmen M 1 und die Maßnahmen M 2 zur Bauzeitenregelung.



Stadt Walsrode Landkreis Heidekreis Bebauungsplan Nr. 112 "Am Nordsunder" mit örtlicher Bauvorschrift Satzung - beglaubigte Abschrift



Ausgearbeitet im November 2017
Susanne Vogel
Architektin
Stadtplanung