

PLANUNTERLAGE



Vorhandene Gebäude



Flurstücksgrenzen mit Messpunkt

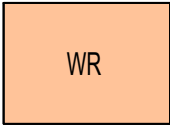


Flurstücksnummer

PLANZEICHENLEGENDE

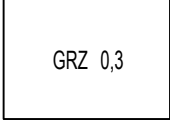


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



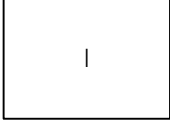
WR
Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

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



GRZ 0.3

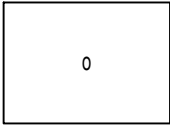
Grundflächenzahl, GRZ (§ 16 BauNVO)



I

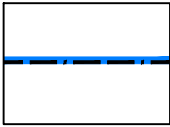
Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

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



0

Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)



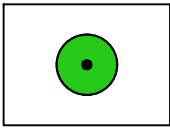
Baugrenze

(§ 23 BauNVO)



Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)



Erhaltung: Baum

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
- Baunutzungsverordnung, BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Reines Wohngebiet, WR
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

§ 2 Oberflächenwasser
Das auf dem Baugrundstück anfallende Oberflächenwasser ist zu verwenden oder örtlich zu versickern.

§ 3 Baumschutz / Artenschutz
Im Bereich von 3 m um den Stamm des gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhaltend festgesetzten Einzelbaumes sind Neuversiegelungen, Bodenverdichtungen oder Aufschüttungen unzulässig.

Während des Bauzeitraums ist der Traufbereich der Baumkrone zu schützen, indem eine Sicherung über einen ortsfesten Bauzaun vorgenommen wird.

Die Fällung der weiteren, planbedingt abgängigen drei Laubbäume im südlichen Plangebiet muss nach dem 01.10. und vor dem 01.03. erfolgen (Artenschutz - siehe auch allg. Hinweis III).

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.

III.
Vor Fällung der zwei abgängigen Laubbäume im südlichen Teil des Plangebietes erfolgt eine visuelle Überprüfung der Bäume durch die Stadt Walsrode bzgl. des Vorhandenseins von Bruthöhlen, insb. für Fledermäuse. Zudem erfolgt vor der Baufeldräumung eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis hinsichtlich weiterer gutachterlicher Untersuchungen sowie hinsichtlich einer Umweltbaubegleitung (UBB).

IV.
Ausweislich der Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes im Zuge des Beteiligungsverfahrens kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Erdarbeiten sind mit gebührender Sorgfalt und Vorsicht auszuführen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ 1 Anwendungsbereich
Die örtlichen Bauvorschriften gelten vorbehaltlich der folgenden Konkretisierungen für bauliche Anlagen im Baugebiet WR. Sie gelten nicht für Garagen oder Nebenanlagen gemäß §§ 12, 14 BauNVO sowie nicht für Wintergärten oder gläserne Fassadenvorbauten /-elemente.

§ II Höhenlage / Gebäudehöhen
Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens von Gebäuden darf im Mittel nicht mehr als 0,80 m über der mittleren Höhe des an das Grundstück anschließenden / nächstgelegenen öffentlichen Straßenabschnitts (Wilhelm-Busch-Weg) liegen.

§ III Dachneigung / Dachaufbauten
Für die Hauptdachflächen ist eine Dachneigung ausschließlich zwischen 25 und 50 Grad zulässig.

Dachaufbauten (Gauben etc.) sind ausschließlich zulässig in einem Abstand von mind. 0,5 m unterhalb der Firstlinie sowie einem seitlichen Abstand von mind. 1,5 m vom jeweiligen Dachrand.

§ IV Materialien
Ausschließlich zulässig sind: Klinker und Putz in Farbtönen gemäß § V. Hochglänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Holzelemente sind lediglich ergänzend zu Zwecken der Gestaltung oder Gliederung der Fassaden zulässig.

Als Dacheindeckung bei geneigten Dächern sind Dachziegel / Dachpfannen in Farbtönen gemäß § V sowie begrünte Dächer zulässig. Abweichend davon sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Elemente, parallel zur Dachfläche montiert, zulässig. Unzulässig sind glasierte oder reflektierende Eindeckungen.

§ V Farben
Zulässig im Sinne § IV dieser Vorschrift sind Farbtöne, die an die folgenden Farben angelehnt sind bzw. dem Farbregister RAL 840 HR entsprechen:

- für Klinker- und Putzfassaden:
Weiß / Beige: RAL 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 9001, 9010, 9016, 9018.
Grau: RAL 7012, 7015, 7024, 7032, 7035, 9002.

- zusätzlich für Klinkerfassaden:
Rot: RAL 2001 - 2004, 3000-3003, 3011, 3013, 3016.
Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8011, 8012, 8015.

- für Dacheindeckungen:
Rot: RAL 3000-3005, 3009, 3013.
Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8008, 8012, 8015, 8016, 8024.
Anthrakit: RAL 7016, 7021, 7024.

§ VI Ordnungswidrigkeit
Verstöße gegen diese örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 Abs. 3 NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 Abs. 5 NBauO geahndet werden.

PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 sowie der §§ 10, 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und der §§ 80, 84 der Nds. Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Walsrode den Bebauungsplan Nr. 20 „An der Fulder Landstraße“, 1. Änderung, mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und den ÖBV in seiner Sitzung am 28.03.2017 beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung 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 13.04.2017
gez. Spöring
Bürgermeisterin
L. S.

VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage:

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



LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden

© 2016



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.12.2016). 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 10.04.2017

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

gez. A. Wittkugel

Planverfasser
Der Bebauungsplan Nr. 20 „An der Fulder Landstraße“, 1. Änderung, mit ÖBV wurde ausgearbeitet von:

H&P Ingenieure GbR
Albert-Schweitzer-Straße 1
30880 Laatzen
Laatzen, den 07.04.2017
gez. Schneider
Planverfasser

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 15.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 20 „An der Fulder Landstraße“, 1. Änderung, mit ÖBV beschlossen.

Walsrode, den 13.04.2017
gez. Spöring
Bürgermeisterin
L. S.

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 15.12.2016 dem Entwurf des Bebauungsplan Nr. 20 „An der Fulder Landstraße“, 1. Änderung, mit ÖBV und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20 „An der Fulder Landstraße“, 1. Änderung, mit ÖBV und der Begründung haben vom 30.01.2017 bis einschließlich 03.03.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Walsrode, den 13.04.2017
gez. Spöring
Bürgermeisterin
L. S.

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Walsrode hat den Bebauungsplan Nr. 20 „An der Fulder Landstraße“, 1. Änderung, mit ÖBV nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.03.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

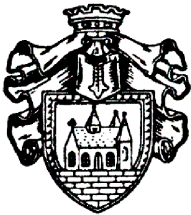
Walsrode, den 13.04.2017
gez. Spöring
Bürgermeisterin
L. S.

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 20 „An der Fulder Landstraße“, 1. Änderung, mit ÖBV ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 18.04.2017 in Kraft getreten.

Walsrode, den 19.04.2017
gez. Reutzel
Erster Stadtrat
L. S.

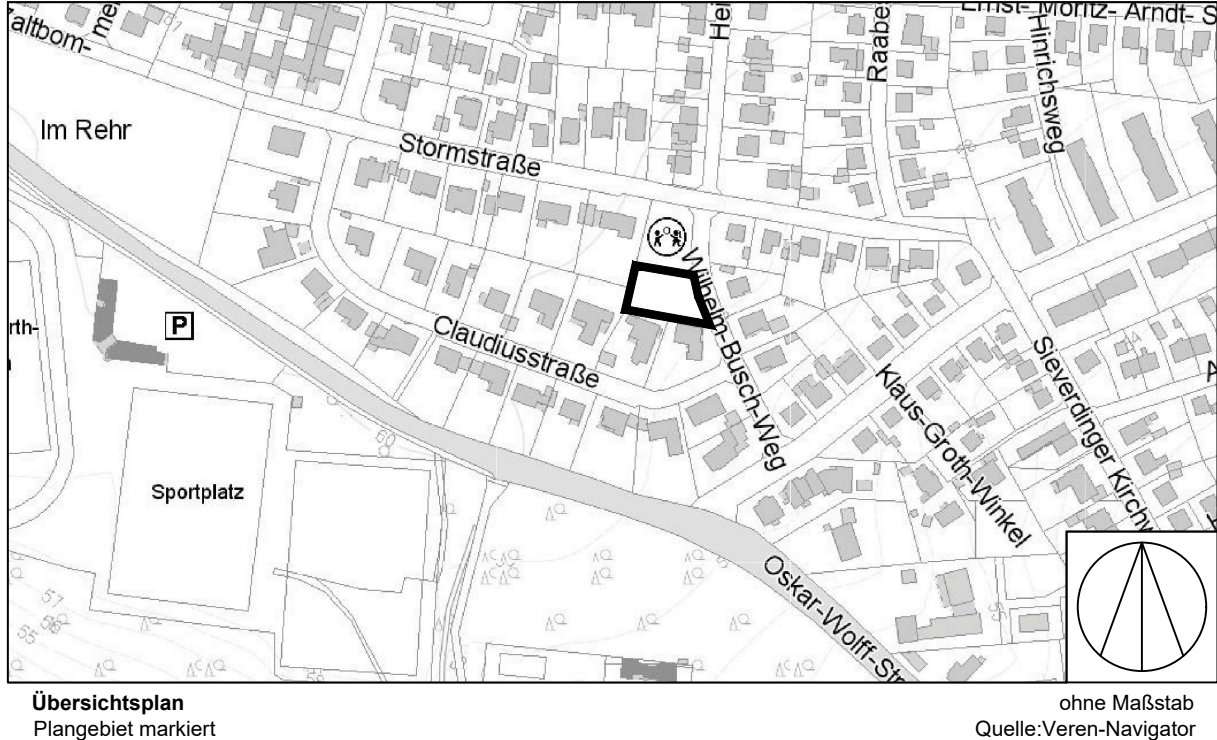
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 20 „An der Fulder Landstraße“, 1. Änderung, mit ÖBV sind
- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
- eine 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
Bürgermeisterin



Stadt Walsrode
Landkreis Heidekreis

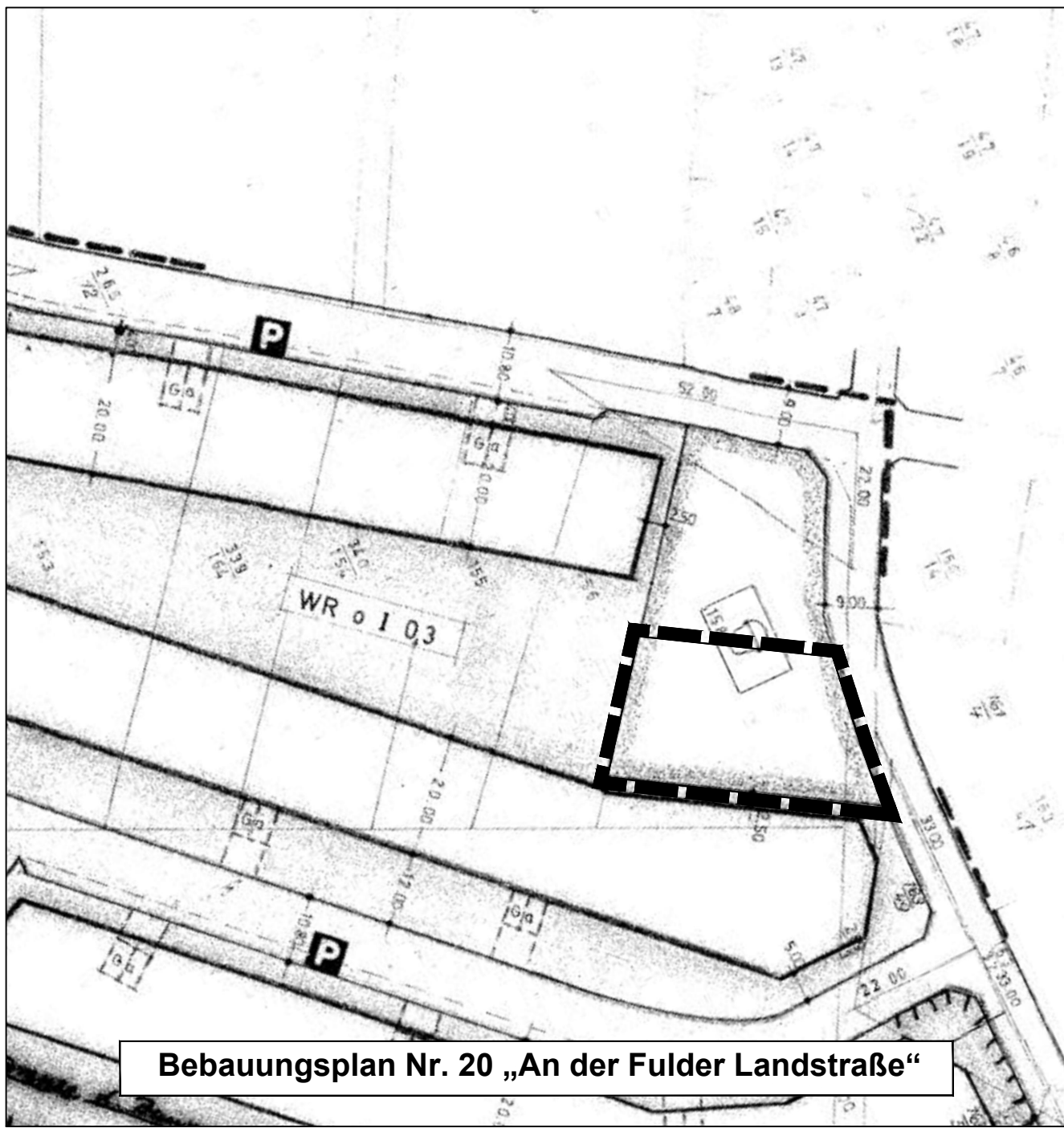
Bebauungsplan Nr. 20
„An der Fulder Landstraße“
der Stadt Walsrode
mit örtlichen Bauvorschriften
1. Änderung



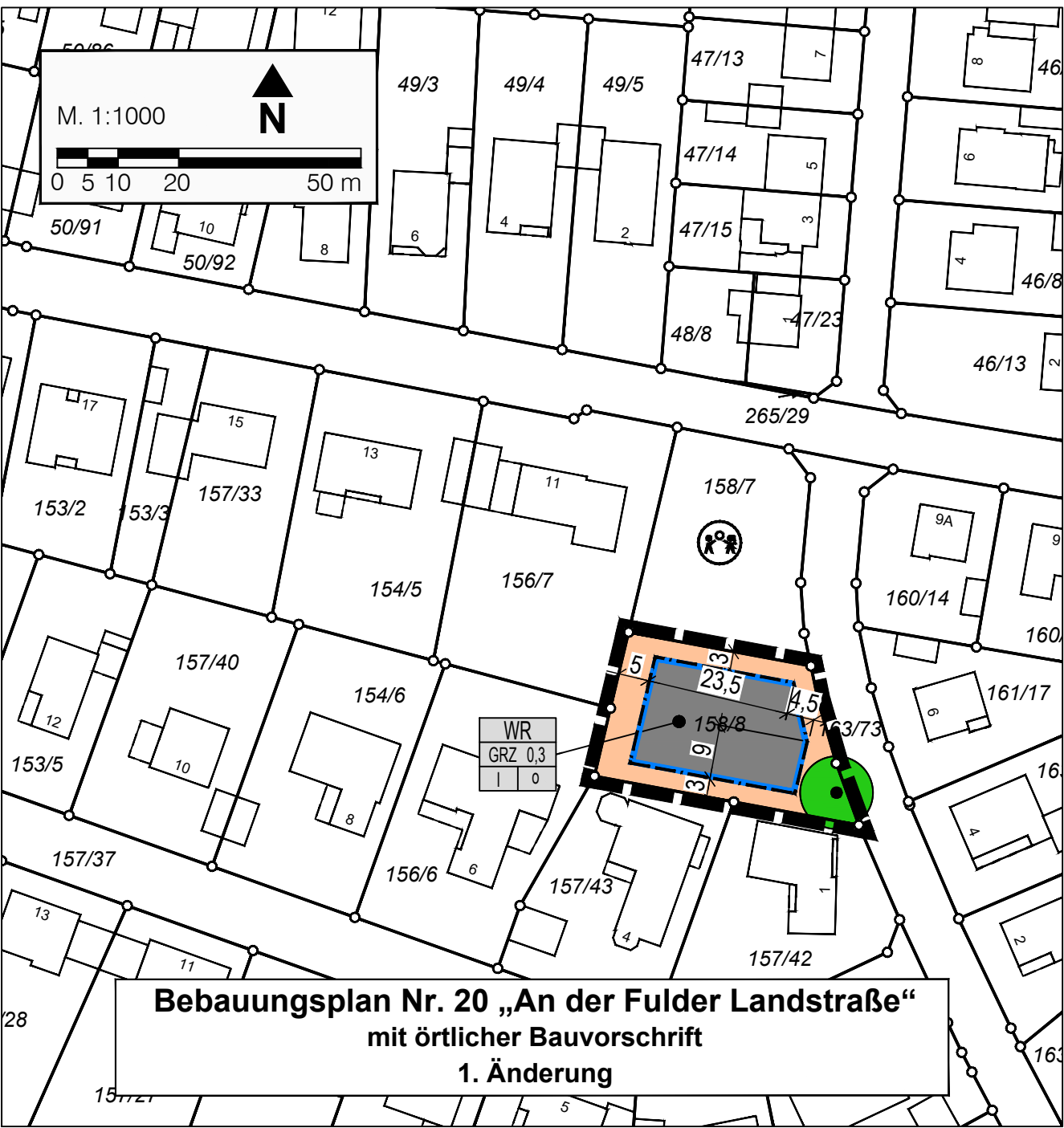
ABSCHRIFT

Verfahren nach § 13 a BauGB

Stand: 08.03.2017
Satzungsbeschluss, § 10 BauGB



Bebauungsplan Nr. 20 „An der Fulder Landstraße“



Bebauungsplan Nr. 20 „An der Fulder Landstraße“
mit örtlicher Bauvorschrift
1. Änderung