PLANUNTERLAGE Vorhandene Gebäude Flurstücksgrenzen mit Messpunkt Flurstücksnummer PLANZEICHENLEGENDE Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete, WA 1 - WA 5, siehe § 1 der textl. Festsetzungen Zulässige Anzahl Wohneinheiten, siehe § 2 der textl. Festsetzungen Maß der baulichen Nutzung GFZ, Geschossflächenzahl, siehe § 3 der textl. Festsetzungen GRZ, Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse Bauweise, Baulinien, Baugrenzen Offene Bauweise Einzel- und Doppelhäuser zulässig Reihen- und Kettenhäuser zulässig Überbaubare Grundstücksfläche Verkehrsflächen Straßenverkehrsflächen, öffentlich Straßenbegrenzungslinie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich Rad- und Fußweg / Anliegererschließungsfunktion Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken



Grünflächen, öffentlich, siehe § 6 der textl. Festsetzungen, mit Zweckbestimmung (siehe Planzeichnung) Sonstige Planzeichen Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen, hier: Schutzstreifen Gasleitung Regelungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen,

- hier: Abgrenzung vom Lärmpegelbereichen, siehe § 9 der textl. Festsetzungen

EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHME

M. 1:2000

————— Sicherheitsstreifen Gasleitung, siehe allg. Hinweis I

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung Es wird ein allgemeines Wohngebiet, WA, nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

mit folgendem Katalog zulässiger Nutzungen, gültig für WA 1 bis WA 5, festgesetzt. Zulässig sind:

 Wohngebäude, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Ausnahmsweise zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Unzulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke.

- Anlagen für Verwaltungen, - Gartenbaubetriebe,

- Tankstellen.

§ 2 Gebäudeeinheiten / Wohneinheiten

Pro Einzelhaus bzw. pro Doppelhaushälfte oder RH- oder KH-Gebäudeeinheit sind max. zwei Wohneinheiten zulässig. Reihen- und Kettenhäuser (RH / KH) dürfen max. vier Gebäudeeinheiten aufweisen.

Die gebäudebezogene Beschränkung für Wohneinheiten gilt nicht für ausschließlich dem Seniorenwohnen, Mehrgenerationenwohnen oder vergleichbaren Wohnformen dienenden Gebäuden.

§ 3 Ermittlung der Geschossfläche:

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen und zwar: - bei einer lichten Höhe > 2 m voll,

§ 4 Garagen und Nebenanlagen

- bei einer lichten Höhe < 2 m halb.

Garagen gemäß § 12 BauNVO sind ausschließlich zulässig innerhalb der überbaubaren Flächen. Dies gilt auch für Carports.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind unzulässig innerhalb der an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden nicht überbaubaren Flächen (vorderer Bauwich).

§ 5 Grundstückszufahrten

Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt mit einer Breite von max. 4,0 m zulässig.

§ 6 Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Fuß- und Radwege in wasserdurchlässiger Befestigung sowie erforderliche Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Innerhalb der öffentlichen. Grünfläche "Abstandsgrün" sind ausschließlich flachwurzelnde Bodendecker oder Raseneinsaat zulässig.

§ 7 Regenrückhaltebecken

Das innerhalb der festgesetzten Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB anzulegende Regenrückhaltebecken ist für Pflegearbeiten mit einer umlaufenden, 3 m breiten Umfahrung zu versehen, die an die öfftl. Verkehrsfläche anzuschließen ist. Das Becken ist einzuzäunen.

§ 8 Regenwasserableitung

Auf den Dächern und versiegelten Flächen der Baugrundstücke oder Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser ist dem Regenrückhaltebecken, siehe § 7 der textlichen Festsetzungen, zuzuführen. Hierzu ist eine anforderungsgerechte Regenwasserkanalisation zu erstellen.

Ausnahmsweise darf eine örtliche Versickerung für untergeordnete Flächen erfolgen. Hierzu ist eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang beim Kommunal Service Böhmetal AöR zu erwirken.

§ 9 Immissionsschutz

Innerhalb des zeichnerisch markierten Bereichs sind unter Bezugnahme auf gutachterlich ermittelte verkehrliche Immissionen bauliche Vorkehrungen zum Schallschutz erforderlich: Die Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern sind an der von der Lärmquelle (hier: in nordöstlicher Richtung gelegene Ebbinger Straße, L 161) abgewandten Gebäudeseite anzuordnen oder alternativ ist der Einbau schalldämpfender Zuluftelemente (Flüsterlüfter) vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsmaß (hier analog Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109) ausgestattet sind.

Auf den allg. Hinweis IV wird verwiesen.

§ 10 Naturschützerisch-grünordnerische Festsetzungen:

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mind. 8 standortheimische Laubgehölze zu pflanzen. Entlang der zentralen von West nach Ost durchlaufenden öfftl. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind zusätzlich mind. 5 standortheimische Laubgehölze zu pflanzen.

Pro angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum (St.U 12/14 cm) / Obstbaum alter Sorten auf dem Grundstück zu setzen.

Darüber hinaus sind externe Kompensationsmaßnahmen mit einem Flächenwert von ca. 14.700 Wertpunkten (gemäß Städtetagsmodell) durchzuführen. Diese erfolgen auf dem Flurstück 120/21, Flur 1, auf Basis des Konzepts der Planungsgruppe Ökologie und Umwelt, HH, vom März 2015, entspr. Anlage 4 der Begründung. Die Durchführung der Maßnahme wird vor dem Satzungsbeschluss vertraglich abgesichert.

Im Sinne des vorbeugenden Artenschutzes darf das Freimachen des Baufeldes nicht während der Brutzeit von Anfang März bis Mitte Juli erfolgen.

> Die Maßnahme erfolgt auf einer 5.363 m² großen Teilfläche des Flurstücks 120/21, Flur 1, "Karl Rosens Kamp", gelegen ca. 500 m nordöstlich des Plangebietes, siehe § 10 der textl.

> Es erfolgt eine Waldrandaufwertung analog des Konzepts zur

• Randzone: Anlage eines strukturreichen Waldrandes

• Äußere Randzone: Anlage eines Blühstreifens (UH) auf

Es sind ein Wildschutz und die übliche Fertigstellungspflege (inkl. Ersatz abgängiger Pflanzen, soweit das Entwicklungsziel

Anpflanzung eines bodensauren

externen Kompensation, siehe Anlage 4 zur Begründung:

Eichenmischwaldes (WQ) auf ca. 4.002 m²,

Festsetzungen.

(WR) auf ca. 714 m²

gefährdet ist) vorzusehen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ I Anwendungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten vorbehaltlich der folgenden Konkretisierungen für bauliche Anlagen in allen Baugebieten WA. Sie gelten nicht für Garagen oder Nebenanlagen gemäß §§ 12, 14 BauNVO sowie nicht für Wintergärten oder gläserne Fassadenvorbauten / -elemente.

§ II Höhenlage / Gebäudehöhen

In allen Baugebieten WA darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens von Gebäuden im Mittel nicht mehr als 0,80 m über der mittleren Höhe des an das Grundstück anschließenden / nächstgelegenen öffentlichen Straßenabschnitts (voraussichtlicher Endausbau) liegen.

In den Baugebieten WA 1 bis WA 3 beträgt die zulässige Traufhöhe max. 4 m über o.g. Bezugshöhe. In den Baugebieten WA 4 und WA 5 beträgt die zulässige Traufhöhe max. 6,0 m und die zulässige Oberkante Gebäude max. 11 m über Bezugshöhe.

§ III Dachneigung / Dachaufbauten

In den Baugebieten WA 1 bis WA 3 ist für die Hauptdachflächen eine Dachneigung ausschließlich zwischen 25 und 50 Grad zulässig.

In den Baugebieten WA 4 und WA 5 ist für die Hauptdachflächen eine Dachneigung bis max. 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.

In allen Baugebieten WA sind für Außenwände ausschließlich zulässig: 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.

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. RAL 7012, 7015, 7024, 7032, 7035, 9002.

- zusätzlich für Klinkerfassaden:

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

- für Dacheindeckungen:

Rot: RAL 3000-3005, 3009, 3013. Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8008, 8012, 8015, 8016, 8024.

Anthrazit: RAL 7016, 7021, 7024.

§ VI Einfriedungen Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 1,10 m hoch sein. Dies gilt nicht für Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen.

§ VII Ordnungswidrigkeit

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

37/39

O 27/

o I 2Wo

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Bergbauliches Explorationsfeld

Vom Plangebiet ist eine Bergbauberechtigung der MEEG (Mobil Erdgas-Erdöl GmbH) betroffen ist, hier der Exploration von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen dienend (Bewilligungsfeld Ahrensheide).

Die Firma MEEG hat das Recht, im Erlaubnisfeld Explorationsbohrungen durchzuführen, von denen visuelle und lärmtechnische Beeinträchtigungen des Plangebietes ausgehen können. Nähere Einzelheiten sind der Begründung, Abschnitt 3.2, zu entnehmen.

ALLGEMEINE HINWEISE

Innerhalb des als Bauverbotszone ausgewiesenen Schutzstreifens am Ostrand des Plangebietes verläuft eine Erdgastransportleitung mit Begleitkabel. Es besteht ein grundsätzliches Bauverbot. Innerhalb eines beidseitig der Leitungsachse verlaufenden Sicherheitsstreifens von 25 m sind etwaige Baumaßnahmen der Gasunie zur Genehmigung einzureichen. Bei Arbeiten im Näherungsbereich ab 50 m zur Gasleitung ist der Leitungsbetreiber mindestens 5 Tage vor Baubeginn zu informieren. Nähere Einzelheiten sind der Begründung, Abschnitt 3.2, zu entnehmen.

II. Denkmalschutz

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.

III. Bodenschutz

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 (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

IV. Immissionsschutz

Sicherheits-

4 streifen

33/ Gasleitung

O 801

0,4 (0,8)

II 2Wo

0,4 (0,8)

II 2Wo

WA 2 0,3 ED

25 m 5

23,5

RRB

WA 1

o 1 2Wo

Sicherheits-

0,3

Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen wurden gutachterlich untersucht: TÜV Nord Umweltschutz, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 104 "Sieverdinger Kirchweg, 4. Bauabschnitt" in Walsrode, vom 20.03.2014, siehe Anlage 2 zur Begründung.

Von einer östlich des Geltungsbereichs gelegenen gewerblichen Nutzung (hier: Einzelhandelsmarkt) gehen betriebsbezogene Emissionen aus, die die Immissionswerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (knapp) einhalten.

Mit Blick auf die Nachtruhe wird empfohlen, Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern nach Westen bzw. von der Lärmquelle abgewandt auszurichten. Dies gilt für eine Bebauung bis in eine Tiefe von 30 m südlich der festgesetzten Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB (RRB).

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend

Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBI. I S. 1748),

Baunutzungsverordnung, BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),

<u>214</u>

SL4D 0 800

Wegegrün

Abstandsgrün

LS4D 0 821

Wegegrün

 \circ

Abstandsgrün

33/36

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBI. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 80 i.V.m. § 84 der Nds. Bauordnung (NBauO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung, sowie § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Walsrode am 29.09.2015 diesen Bebauungsplan Nr. 104 "Sieverdinger Kirchweg, 4. Bauabschnitt" in der Kernstadt Walsrode mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Walsrode, den 30.10.2015

L. S. gez. Spöring Die Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 19.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 "Sieverdinger Kirchweg, 4. Bauabschnitt" in der Kernstadt Walsrode beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Walsrode, den 30.10.2015

L. S. gez. Spöring Die Bürgermeisterin

Kartengrundlage

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

© 2014 🔀 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachen 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 12.03.2014). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Bad Fallingbostel, den 20.10.2015

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

gez. Arno Wittkugel

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 104 "Sieverdinger Kirchweg, 4. Bauabschnitt" in der Kernstadt Walsrode mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet von der H&P Ingenieure GbR. Albert-Schweitzer-Straße 1, 30 880 Laatzen.

Laatzen, 14,10,2015

gez. Gerd Schneider Planverfasser

Siegel

L. S.

L. S.

L. S.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 16.07.2015 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 104 "Sieverdinger Kirchweg, 4. Bauabschnitt" in der Kernstadt Walsrode mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 18.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 104 "Sieverdinger Kirchweg, 4. Bauabschnitt" in der Kernstadt Walsrode mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 27.07.2015 bis 27.08.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Walsrode, den 30.10.2015

gez. Spöring

Die Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Walsrode hat den Bebauungsplan Nr. 104 "Sieverdinger Kirchweg, 4. Bauabschnitt" in der Kernstadt Walsrode mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.09.2015 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Walsrode, den 30.10.2015

gez. Spöring

L. S. Die Bürgermeisterin

Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans Nr. 104 "Sieverdinger Kirchweg, 4. Bauabschnitt" in der Kernstadt Walsrode mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 07.11.2015 in Kraft getreten.

Walsrode, den 09.11.2015

gez. Spöring

Die Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 104 "Sieverdinger Kirchweg,

4. Bauabschnitt" in der Kernstadt Walsrode mit örtlichen Bauvorschriften 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

Walsrode, den 27.04.2017

nicht geltend gemacht worden.

gez. Spöring Die Bürgermeisterin



Stadt Walsrode Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 104 "Sieverdinger Kirchweg, 4. Bauabschnitt" in der Kernstadt Walsrode



ABSCHRIFT

Satzungsbeschluss, § 10 BauGB

mit örtlichen Bauvorschriften



Stand: 02.09.2015