

PLANUNTERLAGE

-  Vorhandene Gebäude
-  Flurstücksgrenzen mit Messpunkt
-  Flurstücksnummer

PLANZEICHENLEGENDE

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

Art der baulichen Nutzung

 Allgemeine Wohngebiete; siehe § 1 der textl. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

-  Grundflächenzahl
-  Zahl der Vollgeschosse; siehe ergänzend § 2 der textl. Festsetzungen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

-  Offene Bauweise
-  Baugrenze
-  Überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern; siehe § 3 der textl. Festsetzungen

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Sachlicher Geltungsbereich
Die folgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für bauliche (Haupt-) Anlagen, nicht für Nebenanlagen im Sinne §§ 12, 14 BauNVO.

§ 2 Dachneigungen
Zulässig sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Mindestneigung von 15 Grad. Dies gilt nicht für Dächer untergeordneter Bauteile.

§ 3 Materialien
Als Fassadenmaterialien sind zulässig: Holz. Sowie: Klinker und Putz in Farbtönen gemäß § 4. Pro Gebäuseite sind auf max. 20 % der Fassadenfläche hiervon abweichende Materialien zulässig. Hochglänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig.

Wintergärten und gläserne Fassadenvorbauten / -elemente sind von diesen Materialregelungen ausgenommen.

Als Dacheindeckung sind Dachziegel / Dachpfannen in Farbtönen gemäß § 4 in matten Tönen sowie begrünte Dächer zulässig. Abweichend davon sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Elemente zulässig.

§ 4 Farben
Zulässig im Sinne § 3 dieser Vorschrift sind Farbtöne, die den folgenden Farben angelehnt an das 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.
- Anthrazit: RAL 7016, 7021, 7024.

§ 5 Ordnungswidrigkeit
Verstöße gegen diese örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten, § 91 (3) NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 91 (5) NBauO geahndet werden.

ALLGEMEINE HINWEISE

I. Bindungen für Bepflanzungen, Baumerhalt
Auf § 213 (1) Nr. 3 BauGB wird hingewiesen. Danach handelt ordnungswidrig, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000 € geahndet werden.

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 Soltau-Fallingb., anzuzeigen.

III. Bodenschutz
Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Soltau-Fallingb., unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

IV. Regenwasserversickerung
Die Boden- und Grundwasserverhältnisse im Plangebiet stehen einer örtlichen Versickerung generell entgegen, vgl. Prüfbericht Büro Morbach, Anlage 4 der Begründung. Grundsätzlich gelten bei örtlicher Versickerung folgende allgemeine Anforderungen:
- Anfallendes Oberflächenwasser von Verkehrsflächen (z.B. Stellplätzen) darf nur über die belebte Oberbodenzone, flächenhaft oder in Mulden, zur Versickerung gebracht werden. Die Mulden sind nach Profilierung mit einer mind. 20 cm dicken Oberbodenschicht anzudecken.
- Grundlage der Bemessung ist das ATV-Arbeitsblatt A 138, Stand 2005. Bei der Ermittlung des nutzbaren Speichervolumens von Versickerungsmulden sind die vom Deutschen Wetterdienst ermittelten Regenspenden mit der Häufigkeit n = 0,2 anzusetzen.
- Eventuell notwendige Notüberläufe sind so anzulegen, dass sie erst bei Überschreitung des nach A 138 ermittelten Speichervolumens erreicht werden. Die Einleitung von Oberflächenwasser über Mulden in den Untergrund ist unter Beachtung der vorgenannten Bedingungen erlaubnisfähig.

V. Artenschutz
Betreffe artenschutzrechtlicher Belange nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt Walsrode ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Auf Basis eines Flidormausgutachten, vgl. Anlage 5 zur Begründung, wird eine ökologische Begleitung von Fällarbeiten vorgenommen, die im Vorfeld der Bauausführung im Herbst nach dem Laubfall erfolgt und ggfs. artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen beinhaltet.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung
Es wird ein Allgemeines Wohngebiet, WA, § 4 BauNVO, i.V.m. § 1 (5, 6, 9) BauNVO festgesetzt.

- Zulässig sind:
- Wohngebäude,
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Nicht zulässig sind:
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

§ 2 Höhe baulicher Anlagen
Es ist eine Gebäudeoberkante zulässig von max. 62,50 m üNN, § 9 (1) Nr. 1 BauGB. (Hinweis: Die mittlere Geländehöhe im Plangebiet liegt zwischen 49,00 und 50,00 m).

Dies entspricht einer Höhe von 14,57 m über Straßenniveau Am Dornbusch, hier: OK Kanaldeckel auf Höhe Hausnummer 21.

§ 3 Baumschutz
Innerhalb von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB sind vorhandene Einzelbäume mit einem Stammumfang von > 0,5 m, gemessen in 1 m Höhe, vorbehaltlich der folgenden Ausnahmeregelung zu erhalten.

- Ausnahmsweise zulässig ist eine Auslichtung der Gehölzbestände durch Beseitigung oder Kürzung von Heimbüchen, wenn folgendes beachtet wird:
 - Es ist sicher zu stellen, dass die Kulissenwirkung erhalten bleibt. Zulässig ist daher die Beseitigung im Mittel jeder dritten Heimbuche.
 - Vor Beseitigung oder Auslichtung hat eine Überprüfung des Baumes auf Nisthöhlen zu erfolgen. Die Beseitigung oder Auslichtung von Bäumen mit Nisthöhlen geschützter Arten ist grundsätzlich unzulässig.
 - Vor einer Beseitigung oder Auslichtung ist das Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Soltau-Fallingb., in jedem Fall herzustellen. Maßnahmen der Gefahrenabwehr bleiben hiervon unberührt.

Ausnahmsweise sind im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde bereichsweise Aufschüttungen in den empfindlichen Wurzelbereichen zulässig, sofern diese zwingend erforderlich sind, wenn folgendes beachtet wird:

- Während aller Baumaßnahmen ist der Wurzelbereich durch geeignete Absperrungen (z.B. Bauzäune) zu sichern. Ein Überfahren und Lagern von Baumaterialien im Wurzelbereich ist grundsätzlich auszuschließen.
 - Substrataufräge sind nur bis zu einer Höhe von bis zu 20 cm und in einem Mindestabstand von 1 m zum Stamm zulässig. Im Wurzelbereich darf nur luft- und wasserdurchlässiges Material/Boden aufgetragen werden. Dabei ist „vor Kopf“ zu arbeiten und das aufgebrauchte Substrat ggf. anschließend aufzulockern.
 - Die Anlage von Wegen im Wurzelbereich der Bäume ist in geringem Umfang zulässig und unterliegt der Prüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Der Wegeaufbau erfolgt ohne Auskoffern auf dem vorhandenen Boden. Die Angleichung des Geländes erfolgt mittels Substratuftrag (s. o.). Der Wegebelag ist auf einem Schutzvlies aufzubringen und muss luft- und wasserdurchlässig sein (z. B. Kleinpflaster, Holzschnitzel, wassergebundene Decke). Der Wegebau ist „vor Kopf“ auszuführen. Verdichtungen durch Baumaschinen sind auszuschließen.
- Insbesondere während der Bauphasen sind vorhandene Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren (siehe DIN 18920 und RAS LP 4).

§ 4 Oberflächengewässer
Eine Verlegung des auf dem Grundstück verlaufenden Grabens (Gewässer dritter Ordnung) ist zulässig. Es ist eine offene Gewässerführung sicher zu stellen. Maximal sind drei Querungen des Grabens zulässig (Wege, Stege), von denen keine breiter als 3 m sein darf. Zwischen den Querungen ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.

Verlauf, Querschnitt und künftiger naturnaher Ausbauzustand des Grabens sind mit der Unteren Wasserbehörde, Landkreis Soltau-Fallingb., abzustimmen. Bauliche Anlagen müssen einen Mindestabstand von 3 m zum Gewässerrand einhalten.

Die Umlegung des Gewässers ist nach § 119 Nds. Wassergesetz (NWG) genehmigungspflichtig.

Die Unterhaltungspflicht für den Graben liegt beim Grundstückseigentümer.

§ 5 Regenwasserableitung
Die Anbindung des Grundstücks an das Regenwasserleitungssystem im Zuge der Straße Am Dornbusch ist zulässig. Voraussetzung dafür sind bauliche Vorrichtungen auf dem Grundstück, die eine Partierung der einzuleitenden Wassermenge auf max. 5 l / s/ha sicher stellen. Diese sind unter Berücksichtigung des Arbeitsblattes ATV-DWK-A 117, März 2001, sowie ergänzend DIN 1986, Teil 100, zu dimensionieren. Konkrete Berechnungen / Nachweise auf Grundlage der geplanten Versiegelung sind im Zuge des Bauantragsverfahrens vorzulegen.

Auf den allgemeinen Hinweis IV (siehe unten) wird verwiesen.

§ 6 Grünordnung
Im Rahmen der Baumaßnahmen beseitigte Bäume sind mit einem ST.U. 14/16 cm zum Pflanzzeitpunkt im Geltungsbereich zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten, im Einzelnen:

- Heimbüchen und andere Laubgehölze als standortheimische Laubgehölze, im Verhältnis 1 : 2, alt : neu,
- Eichen artgleich, im Verhältnis 1 : 3, alt : neu.

Zur internen Durchgrünung sind Gehölzpflanzungen auf mind. 10 % der Grundstücksfläche vorgeschrieben. Dazu sind flächige Anpflanzungen von zusammenhängend mind. 50 m² vorzunehmen. Die o.g. Baumpflanzungen können in die Flächen integriert werden. Es sind standortheimische Gehölze gemäß folgender Pflanzliste und -qualität zu verwenden:

- Sträucher, Pflanzqualität ab 60 - 90 cm, 3 Tr., 2 x verpflanzt:
- Roter Hartriegel (Comus sanguinea)
 - Haselnuss (Corylus avellana)
 - Zweigflügel Weißdorn (Crateagus laevigata)
 - Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
 - Schlehe (Prunus spinosa)
 - Hundrose (Rosa canina)
 - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 - Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
- Heister, Pflanzqualität ab 150 - 200 cm, 3 x verpflanzt:
- Feldahorn (Acer campestre)
 - Spitzahorn (Acer platanoides)
 - Heimbuche (Carpinus betulus)
 - Vogelkirsche (Prunus avium)
 - Stieleiche (Quercus robur)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)

Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Überprüfung der Pflanzvorgaben obliegt der Bauaufsichtsbehörde.

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 (3), 10 und 13 des Baugesetzbuches, der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Walsrode am 29.09.2009 diesen Bebauungsplan Nr. 91 „Am Dornbusch“ (bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen) mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung und die Begründung beschlossen.

Walsrode, den 27.10.2009
gez. Lorenz
Die Bürgermeisterin (LS)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 23.04.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Am Dornbusch“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Walsrode, den 27.10.2009
gez. Lorenz
Die Bürgermeisterin (LS)

Kartengrundlage

Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
© Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichtelgene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG)). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.03.2009). 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.

Vermessungsbüro Seitz
Visselhövede, den 22.10.2009
(LS)
gez. Seitz
(öff. best. Verm.-Ing.)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 91 mit örtlichen Bauvorschriften der Stadt Walsrode wurde ausgearbeitet von der Horstmann & Partner GbR, Albert-Schweitzer-Straße 1, 30 880 Laatzen.

Laatzen, April 2009
gez. Schneider
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 23.04.2009 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 91 mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 02.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 91 mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 11.05.2009 bis 12.06.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Walsrode, den 27.10.2009
gez. Lorenz
Die Bürgermeisterin (LS)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Walsrode hat den Bebauungsplan Nr. 91 mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB in seiner Sitzung am 29.09.2009 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Walsrode, den 27.10.2009
gez. Lorenz
Die Bürgermeisterin (LS)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans Nr. 91 mit örtlichen Bauvorschriften der Stadt Walsrode ist am 31.10.2009 im amtlichen Teil der Walsroder Zeitung bekannt gemacht worden, § 10 (3) BauGB. Der Bebauungsplan ist damit am 31.10.2009 in Kraft getreten, § 10 (3) BauGB.

Walsrode, den 02.11.2009
gez. Lorenz
Die Bürgermeisterin (LS)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 91 mit örtlichen Bauvorschriften sind

- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 214 (1) BauGB,
- eine gemäß § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 (3) BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

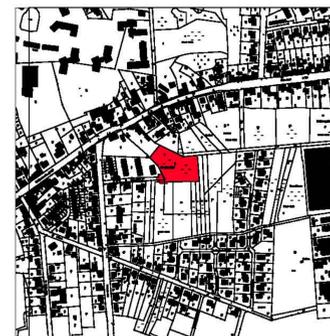
nicht geltend gemacht worden.

Walsrode, den 01.11.2010
gez. Lorenz
Die Bürgermeisterin (LS)



Stadt Walsrode
Landkreis Soltau-Fallingb.

Bebauungsplan Nr. 91
„Am Dornbusch“
mit örtlichen Bauvorschriften



ABSCHRIFT

Verfahren nach § 13 a BauGB
Satzungsbeschluss, § 10 BauGB

Stand: 31. Juli 2009

