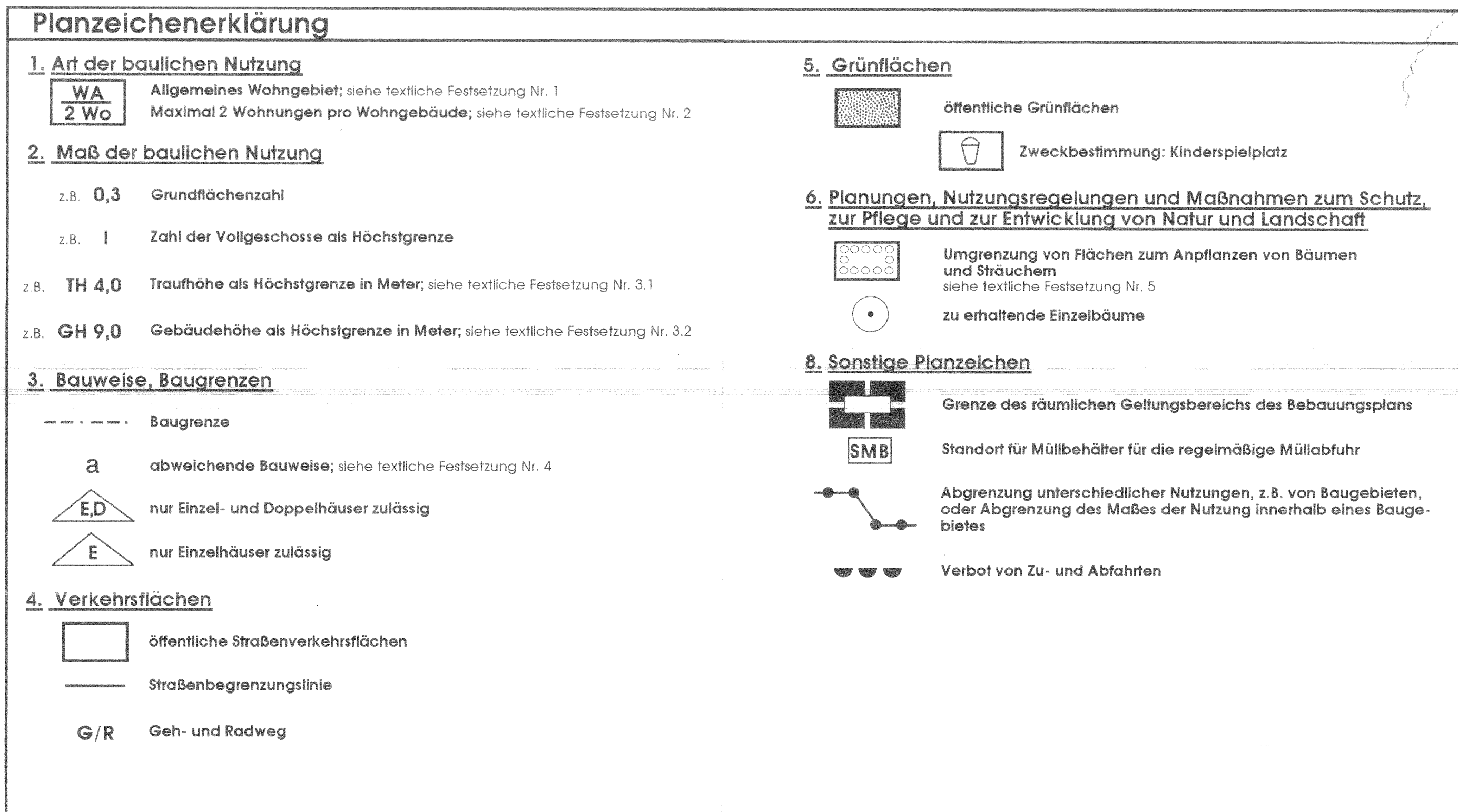
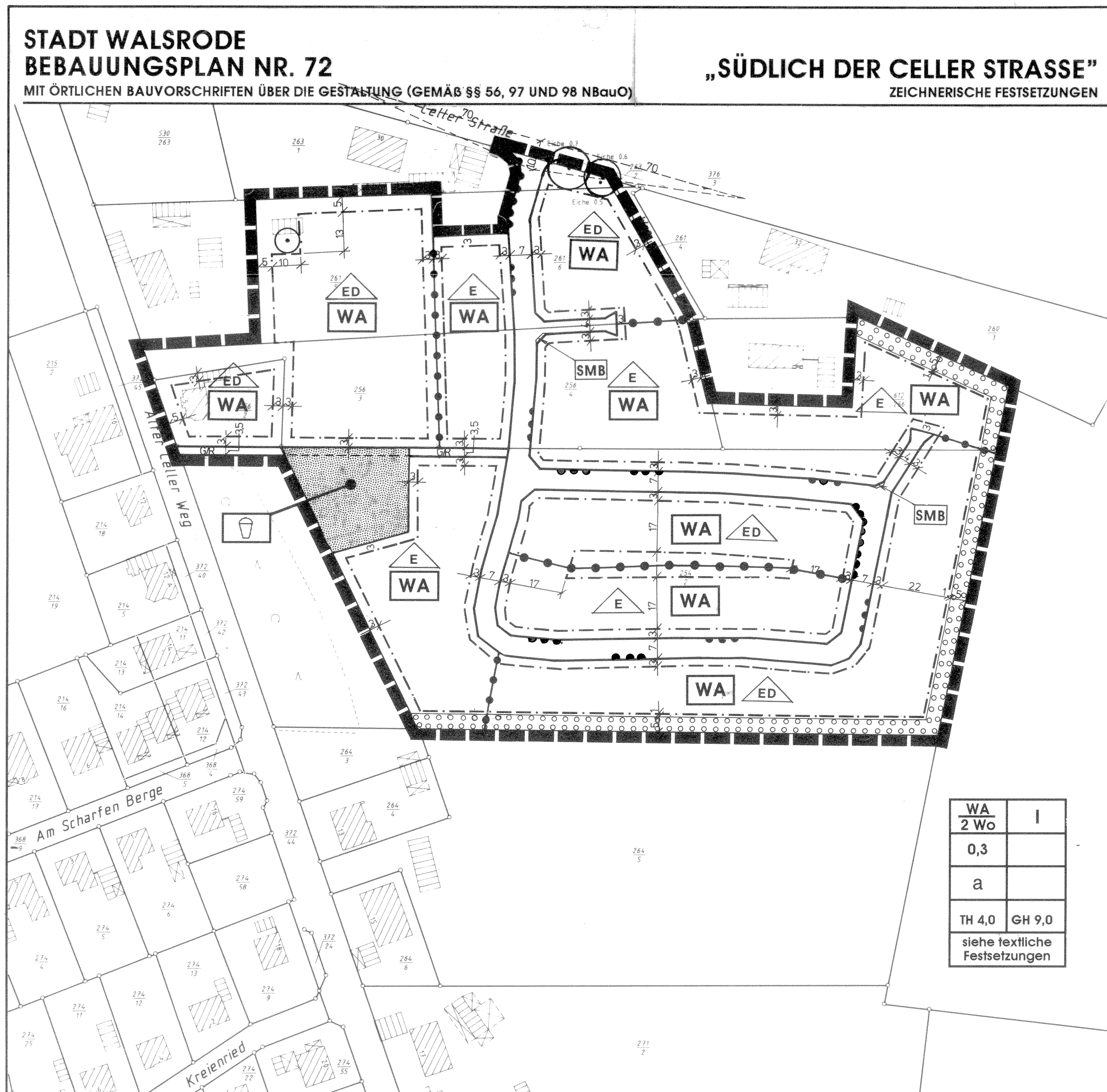
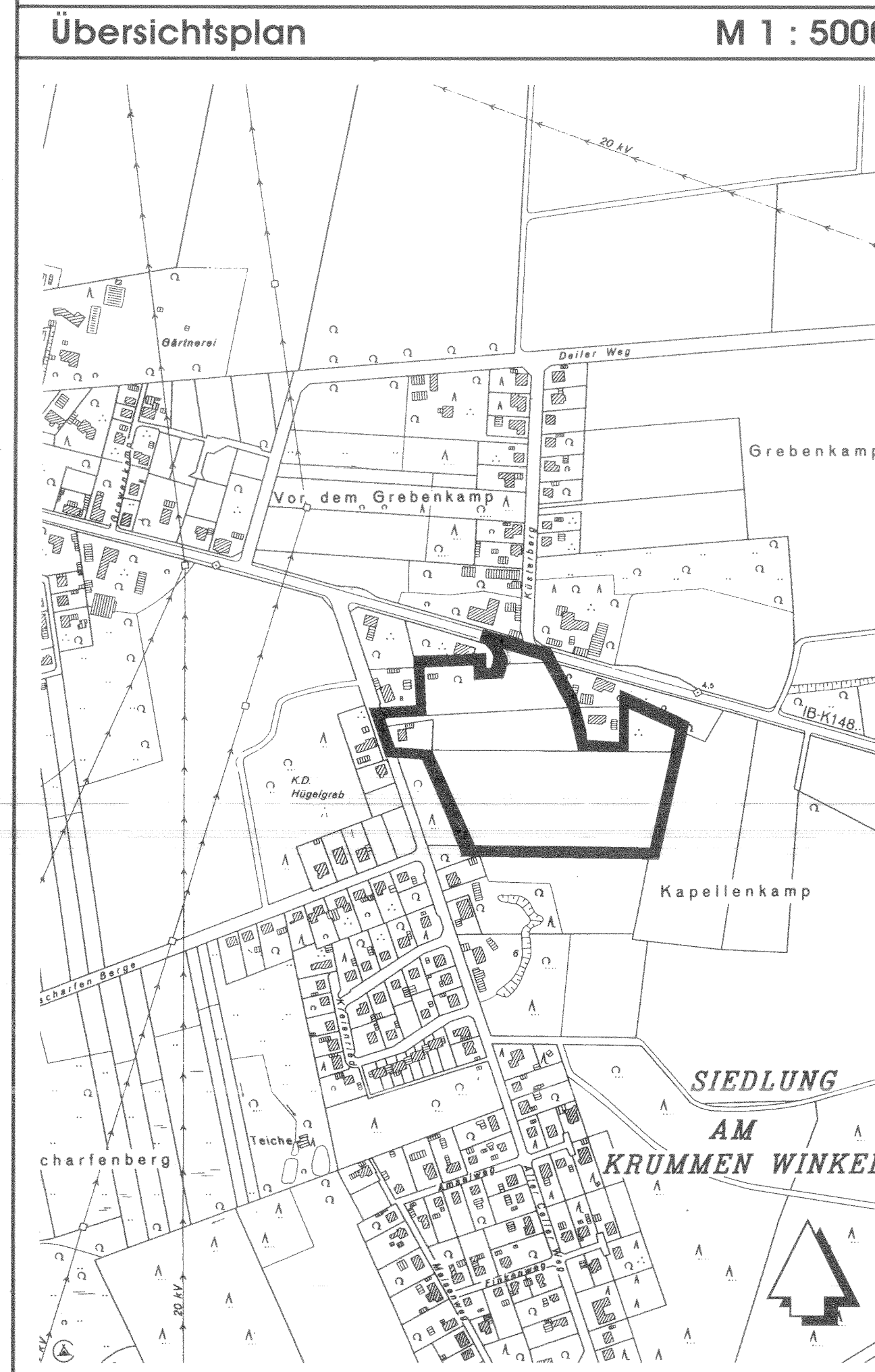




- Textliche Festsetzungen**
- 1. Allgemeine Wohngebiete**
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) unzulässig.
- 2. Zahl der Wohnungen**
Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- 3. Festsetzung der Bezugspunkte zur Ermittlung der Trauf- und Gebäudehöhen**
3.1 Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß zwischen der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der Zufahrt im Sinne von § 5 Abs. 2 NBauO. Die Traufhöhe darf das Maß von 2,00 m nicht unterschreiten. Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben und Krüppelwalm. 3.2 Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante der anschließenden Erschließungsstraße, gemessen in Fassadenmitte. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Zufahrt im Sinne von § 5 Abs. 2 NBauO.
- 4. Abweichende Bauweise**
Wie offene Bauweise, aber es sind nur Gebäudelängen bis zu 20 m zulässig.
- 5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
5.1 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (keine Bodendecker) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzdichte: Je angefangene 50 m² – 1 Baum und 10 Sträucher oder je angefangene 50 m² – 20 Sträucher. Es sind nur die Arten gemäß der nachfolgenden Liste (Nr. 5.3) zulässig. 5.2 In den Allgemeinen Wohngebieten ist auf den Baugrundstücken pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind nur die Arten gemäß der nachfolgenden Liste (Nr. 5.3) zulässig. 5.3 Pflanzenliste zu den textlichen Festsetzungen Nr. 5.1 und 5.2:
- | Arten der Stieleichen-Birkenwald-Gesellschaft und Obstgehölze | |
|---|---------------------|
| Bäume: | Weißbuche |
| Il. Ordnung | Carpinus betulus |
| | Populus tremula |
| | Sorbus aucuparia |
| Wildobst: | Wildbirne |
| | Vogelkirsche |
| hochstämmige alte Obstsorten: | Celler Dickstiel |
| | Goldparmäne |
| | Ontario |
| | Gelerts Butterbirne |
| Sträucher: | Corylus avellana |
| | Crataegus monogyna |
| | Ilex aquifolium |
| | Rhamnus frangula |
| | Salix caprea |
| | Salix aurita |
| | Sambucus nigra |
| | Rosa canina |
| | Boskop |
| | Gravensteiner |
| | Rosenkorn |
| | Gute Luise |
| | Hasel |
| | Weißdorn |
| | Hülse |
| | Fußbaum |
| | Schweide |
| | Ohrwende |
| | Schwarzer Holunder |
| | Heckenrose |
- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Festsetzungen zur Regelung des Oberflächenwasserabflusses**
Das auf den befestigten Flächen (z.B. Dachflächen, Zufahrten und Terrassen) anfallende Regenwasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern, es darf auf keinen Fall auf die öffentlichen Straßenverkehrsflächen abgeleitet werden. Die Flächen von Stellplätzen sowie die Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB in wasserdurchlässiger Weise (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit großem Fugenanteil o.ä.) auszuführen.
- 7. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze unzulässig. Abweichend hiervon sind Einfriedungen zulässig. Zwischen den Geh- und Radwegen und den ihnen zugewandten Baugrenzen sind Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen zulässig.
- 8. Zufahrten**
In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ist pro Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt in einer maximalen Breite von 4,0 m zulässig. Die Festlegung erfolgt in der Örtlichkeit auf der Grundlage der Tiefbauplanung.
- 9. Mindestgrößen von Baugrundstücken**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB werden für die Baugrundstücke im Geltungsbereich die folgenden Mindestgrößen festgesetzt:
Pro Einzelhaus mindestens 500 m²
Pro Doppelhaushälfte mindestens 300 m²

- Nachrichtliche Übernahme**
Sichtdreiecke
Gemäß § 31 Niedersächsisches Straßengesetz sind innerhalb der Sichtdreiecke alle Nutzungen unzulässig, die die Sicht oberhalb einer 0,80 m über beide Fahrbahnkanten verlaufenden Ebene versperren.
- Hinweise**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde (Landkreis Soltau-Fallingb.-B.) zu benachrichtigen. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (Keramikscherven, Gruben, Urnen o.ä.) gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Landkreis Soltau-Fallingb.-B., Untere Denkmalschutzbehörde). Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Tagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Es gilt die BauNVO 1990.

- Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß §§ 56, 97 UND 98 NBauO**
- 1. Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 „Südlich der Celler Straße“ der Stadt Walsrode.
- 2. Dachausbildung**
Zulässig sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 50°. Die Giebel sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Ausnahmen:
a) Gauben sind nur bis zu einer maximalen Breite von 2/3 der dazugehörigen Traufenlänge und einer Neigung des Gaubendaches von mindestens 15° zulässig. Sie haben einen Abstand zu den Giebeln und/oder den angrenzenden Dachflächen von mindestens 1,5 m einzuhalten.
b) Bei Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Wintergärten und Carports sind auch Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 30° zulässig.
- 3. Dachfarben**
Für die Eindeckung der geneigten Dächer, mit Ausnahme von Wintergärten, sind nur Tonziegel oder den Tonziegeln nachgebildete Beton- oder Dachsteine in roten Farbtönen zulässig. Als Grundlage für die zulässigen Dachfarbtöne gelten die RAL-Farbwerte: 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013 und 3016.
- 4. Einfriedungen**
Als Grundstückseinfriedungen sind nur lebende Hecken, Staketenzäune und gemauerte Einfriedungen aus Natursteinen sowie Mischformen aus den vorgenannten Einfriedungen zulässig. Im Bereich der Sichtdreiecke sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Für die Hecken sind nur Arten gemäß der nachfolgenden Liste zulässig:
Hainbuche – Carpinus betulus
Liguster – Ligustrum vulgare
Eibe – Taxus baccata
Rotbuche – Fagus sylvatica
Weißdorn – Crataegus monogyna
- 5. Außenwände**
Die Außenwände müssen in farbig unauffälligem Farbton ausgeführt werden. Auffällige (Vollton, grelle, glänzende und reflektierende) Farbtöne sind ausgeschlossen. Bei Holzverkleidungen an untergeordneten Gebäudeteilen der Haupt- und Nebengebäude (z.B. Türen, Tore und Giebelbereiche) sind auch grüne Anstriche (Niedersachsengrün) zulässig.



- Präambel**
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Walsrode diesen Bebauungsplan Nr. 72, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen. Walsrode, den 20.07.98.
- ...gez. Hibbe...
Bürgermeisterin (Siegel) Stadt Walsrode
- ...gez. Dr. Bussmann...
Stadtdirektor
- Verfahrensvermerke**
- Aufstellungsbeschluss**
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 14.07.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.07.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Walsrode, den 14.07.1998 Stadtdirektor
- Planunterlage**
Kartengrundlage: Gemarkung Dühren, Flur 3, Maßstab 1 : 1000.
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch Dipl.-Ing. Uwe Requardt Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur am 01.11.1997 Geschäftsbuch-Nr.: 97-05001
- Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 NDS Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985, NDS GVBl. S. 187). Dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.
- Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 1.11.1997). 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. Walsrode, den 03.11.1998 LS
- ...gez. Requardt...
Öffentl. best. Vermessungs-Ingenieur
- Planverfasser**
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
Bremen, den 4. Dezember 1997
Geändert: 14. Januar 1998
- Öffentliche Auslegung**
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 07.05.98, dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.05.98 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.05.98 bis 19.06.98 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Walsrode, den 03.11.1998 ...gez. Dr. Bussmann... Stadtdirektor
- Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 07.05.98, dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zusätzlich BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.05.98 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.05.98 bis 19.06.98 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Walsrode, den 03.11.1998 Stadtdirektor
- Satzungsbeschluss**
Der Rat der Stadt Walsrode hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen durch den Verwaltungsausschuss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.07.98 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Walsrode, den 03.11.1998 ...gez. Dr. Bussmann... Stadtdirektor
- Inkrafttreten**
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 06.11.1998 in der Walsroder Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 06.11.1998 rechtsverbindlich geworden. Walsrode, den 03.11.1998 ...gez. Dr. Bussmann... Stadtdirektor
- Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes - nicht - geltend gemacht worden. Walsrode, den 21.09.2000 ...gez. Dr. Bussmann... Stadtdirektor
- Mängel der Abwägung**
Innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes - nicht - geltend gemacht worden. Walsrode, den 21.09.2000 Stadtdirektor

STADT WALSRODE
BEBAUUNGSPLAN NR. 72
„SÜDLICH DER Celler STRASSE“
MIT
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG