VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Stadt Walsrode, Gemarkung Walsrode, Flur 20, Maßstab 1 : 1.000

Erlaubnisvermerk: Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Elften Gesetzes zur Änderung des Nds. Wassergesetzes vom 11.02.1998, Nds GVBl. S. 86).

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht die Planunterlage dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01. Juni 1999). 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.

Fallingbostel, den 18. Okt. 1999

In Vertretung:
gez. Elbers
Siegel
Elbers

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 65 „Graesbecker Weg" mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von Diplom Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im Mai 1999

gez. Geffers

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt Walsrode hat für den Bebauungsplan Nr. 65 „Graesbecker Weg" mit örtlicher Bauvorschrift keinen Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefaßt.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 03.06.1999 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 65 „Graesbecker Weg" mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Veröffentlichung in der Walsroder Zeitung am 11.06.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 65 „Graesbecker Weg" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von Montag, den 21.06.1999 bis einschließlich Freitag, den 23.07.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 65 „Graesbecker Weg" mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.10.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Walsrode, den 07. Oktober 1999 — Der Stadtdirektor

gez. Dr. Bussmann

Siegel

Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 65 „Graesbecker Weg" mit örtlicher Bauvorschrift ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 65 „Graesbecker Weg" mit örtlicher Bauvorschrift bedarf daher nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Walsrode, den 07. Oktober 1999 — Der Stadtdirektor

gez. Dr. Bussmann

Siegel

Inkrafttreten

Die Stadt hat am 13.10.99 in der Walsroder Zeitung bekanntgemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 65 „Graesbecker Weg" mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan Nr. 65 „Graesbecker Weg" mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 13.10.99 rechtsverbindlich geworden.

Walsrode, den 14.10.99 — Der Stadtdirektor

gez. Dr. Bussmann

Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 65 „Graesbecker Weg" mit örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Walsrode, den 21.09.2000 — Der Stadtdirektor

gez. Dr. Bussmann

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 65 „Graesbecker Weg" mit örtlicher Bauvorschrift sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Walsrode, den _____ — Der Stadtdirektor

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 65 „Graesbecker Weg" mit örtlicher Bauvorschrift der Stadt Walsrode und der Begründung dazu mit der Urschrift wird beglaubigt.

Walsrode, den _____ — Der Stadtdirektor

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung)

§ 1
Höhenlage der Gebäude

1. Die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens von Gebäuden darf im Mittel nicht mehr als 0,80 m über der Bezugshöhe liegen.
2. Bezugshöhe ist die Achse der Baustraße in dem Abschnitt, der das Grundstück erschließt, plus 0,15 m.

§ 2
Dächer

1. Bei den Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur gleich geneigte Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30 bis 50 Grad zulässig. Das gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten und intensiv oder extensiv begrünte Dächer. Mansarddächer sind nicht zulässig.
2. Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachsteine aus Ziegel oder Beton in den Farbtönen rot bis rotbraun zulässig. Das gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Vordächer und Wintergärten sowie bei Verwendung von Solarelementen und Dachflächenfenstern und bei intensiv oder extensiv begrünten Dächern.

§ 3
Einfriedungen

Einfriedungen an den öffentlichen Straßen dürfen nicht höher als 1,0 m über der Geländeoberfläche sein. Dies gilt nicht für Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1
Passiver Schallschutz

1. In dem Teil des Plangebiets, der südlich des Menerdinger Kirchwegs, der Planstraße E und der daran anschließenden Zufahrt zum Regenwasserrückhaltebecken liegt, sind bei Neubauten und baulichen Änderungen bei der Anordnung der Schlafräume alle Möglichkeiten auszunutzen, damit die Fenster dieser Räume auf der vom Vorbrücker Ring abgewandten Seite liegen.
2. Der Teil des Plangebiets, der südlich des Menerdinger Kirchwegs, der Planstraße E und der daran anschließenden Zufahrt zum Regenwasserrückhaltebecken liegt wird als Lärmpegelbereich III, d. h. maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A), festgesetzt. Im Lärmpegelbereich III sind Vorhaben nur zulässig, wenn sie die Anforderungen an die Luftschallämmung von Außenbauteilen für diesen Lärmpegelbereich gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Abschnitt 5, (Nds. MBl. 1991, S. 259) erfüllen.

§ 2
Garagen und Nebenanlagen

Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

§ 3
Gehölz

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gehölz" der Planzeichnung wird für ein naturnah gestaltetes Laubgehölz festgesetzt.

§ 4
Regenwasserrückhaltebecken

Die Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhaltebecken" der Planzeichnung werden für landschaftsgerecht gestaltete Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt. Bei der Bepflanzung sind nur standortgerechte einheimische Laubgehölze zulässig.

§ 5
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

1. Die "mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche" der Planzeichnung ist mit Geh- und Fahrrechten für die Unterhaltung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Obstbaumwiese" zugunsten der Stadt Walsrode zu belasten.
2. Die "mit Leitungsrechten zu belastende Fläche" der Planzeichnung ist mit Leitungsrechten für die Herstellung und Unterhaltung von Abwasserkanälen zugunsten des Trägers der Abwasserbeseitigung zu belasten.

§ 6
Lärmschutzwall

Die Fläche für einen Lärmschutzwall der Planzeichnung wird für einen landschaftsgerecht gestalteten, bepflanzten Lärmschutzwall mit einer Mindesthöhe von 3,00 m festgesetzt. Bei der Bepflanzungen sind nur standortgerechte einheimische Laubgehölze zulässig.

§ 7
Bebauungsplan Nr. 58 "Gewerbegebiet Quintusstraße III"

Durch den Bebauungsplan wird der in seinem räumlichen Geltungsbereich liegende Teil des Bebauungsplans Nr. 58 "Gewerbegebiet Quintusstraße III" aufgehoben. Vgl. dazu auch die Begründung, Abschnitt I.3!

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I, S 137), auf Grund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 28.05.1996 (Nds. GVBl. S. 252), und auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.1997 (Nds. GVBl. S. 539), hat der Rat der Stadt Walsrode den Bebauungsplan Nr. 65 „Graesbecker Weg" mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift, als Satzung und die Begründung beschlossen.

Walsrode, den 07. Oktober 1999

Siegel

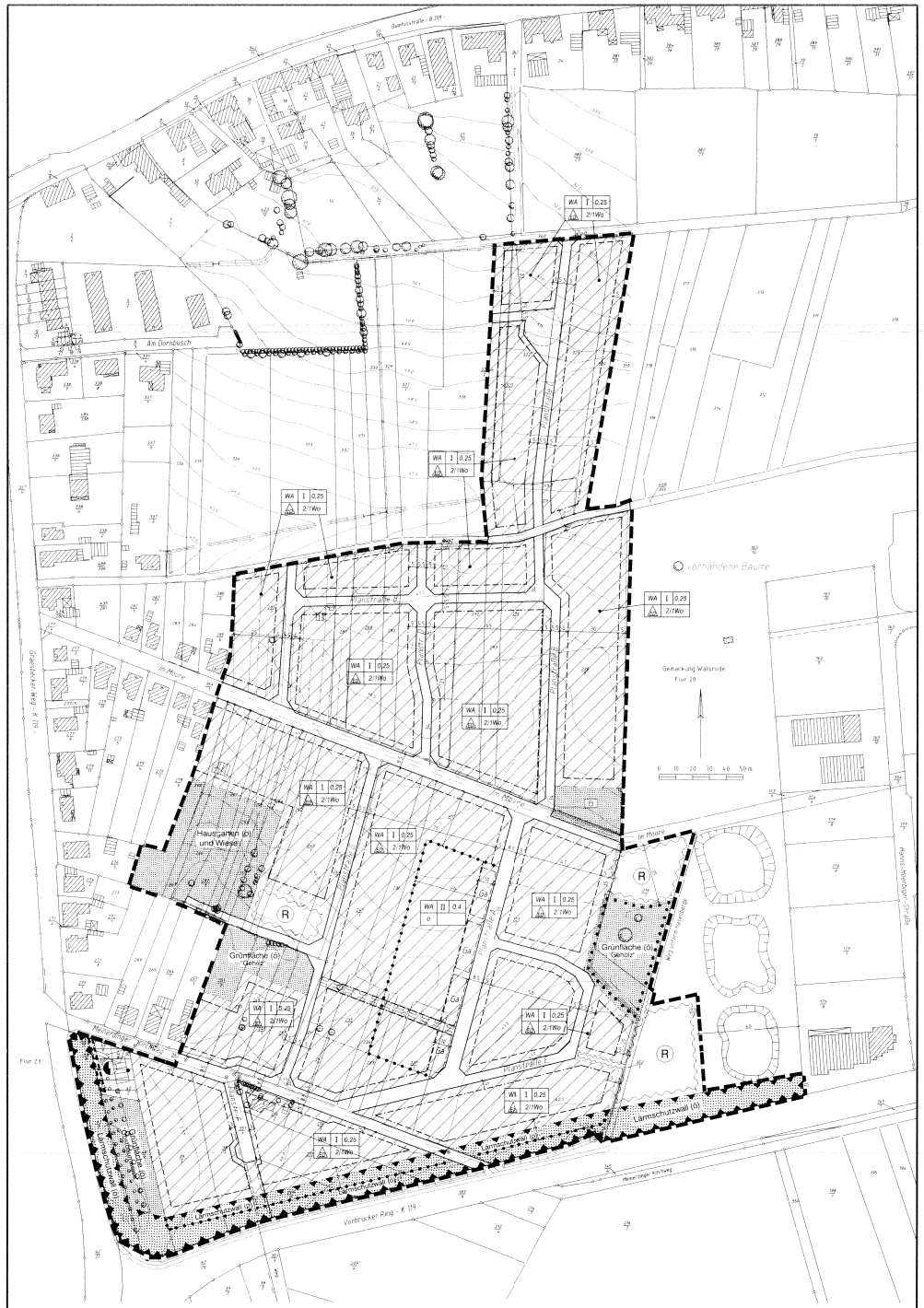
gez. Hibbe — Bürgermeisterin

gez. Dr. Bussmann — Stadtdirektor

RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet, WA. Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!
- 2/1WO — In ¾ohngebäuden sind höchstens zwei Wohnungen zulässig; in einer Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig

Mass der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

- II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmass
- 0,25 — Grundflächenzahl (GRZ)
- o — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o — offene Bauweise
- Baugrenze. Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Fläche für Versorgungsanlagen

- Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität

Grünflächen

- öffentliche Grünfläche: Kinderspielplatz
- Grünflächen, (ö) - öffentlich oder (p) privat. Die Zweckbestimmung wird durch den Text in der Planzeichnung festgesetzt. Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses. Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken. Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Ga — Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze
- mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche. Vg. § 5 der textlichen Festsetzungen!
- mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche. Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes: Lärmschutzwall. vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen!
- M — Mülltonnenstandplatz
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Landkreis Soltau-Fallingbostel

Stadt Walsrode
Bebauungsplan Nr. 65
"Graesbecker Weg"

mit örtlicher Bauvorschrift

Maßstab 1 : 1.000

Satzung - beglaubigte Abschrift -

Quelle: DGK5 Rasterdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Bearbeitung:

Diplom-Volkswirt
Eike Geffers
Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung
Kinkerdastraße 14A
30449 Hannover
☎ (05 11) 44 82 86
Fax (05 11) 45 34 40