

Art der baulichen Nutzung

SO 1-3 Sondergebiet Camping/ Freizeit, s. textliche Festsetzung Ziff. 1 § 11 Abs. 1 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0,2 Grundflächenzahl, § 16 Abs. 2-4 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß § 20 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O Offene Bauweise § 22 BauNVO

Baugrenze § 23 BauNVO

Verkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Privatweg/ Erschließung des SO Camping/ Freizeit

Einfahrtsbereich, hier: Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, § 9 Abs. 1 Nr. 12,14 und Abs. 6 BauGB

Abwasser

Grünflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Private Grünfläche, s. textliche Festsetzung Ziff. 3

Private Grünfläche "B", Zweckbestimmung: Brandschutzstreifen

Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

Wasserflächen

Badeplatz

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB

Flächen für Aufschüttungen, s. textliche Festsetzung Ziff. 7

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft, s. textliche Festsetzung Ziff. 8 und 9

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzung Ziff. 4

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, s. textliche Festsetzung Ziff. 5

Bäume erhalten, s. textliche Festsetzung Ziff. 6

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets, § 16 Abs. 5 BauNVO

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, s. textliche Festsetzung Ziff. 10 § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der örtlichen Bauvorschrift § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das Sondergebiet Camping/ Freizeit ist gemäß § 1 (4) BauNVO wie folgt gegliedert:

- Innerhalb der Fläche SO 1 ist ausschließlich ein Wochenendplatz im Sinne des § 1 (2) CPI-Woch-VO zulässig. Die maximal zulässige Zahl der Wochenendhäuser beträgt 25. Die Grundflächen sind gem. § 1 (2) CPI-Woch-VO geregelt.
- Innerhalb der Fläche SO 2/1 ist ausschließlich die Nutzung als Zellplatz zulässig. Darüber hinaus ist die Errichtung einer Palisade aus naturbelassenem Holz bis zu einer Höhe von 2,50 m über dem vorhandenen Grund zulässig. Türme und Torhäuser innerhalb der Palisade dürfen bis zu 8 m Höhe über dem vorhandenen Grund errichtet werden. Die Errichtung ist jeweils nur als Ersatz für bestehende Einrichtungen zulässig. Ebenfalls zulässig sind Sanitärgebäude (innerhalb der überbaubaren Fläche A) sowie eine Bogenschießanlage.
- Innerhalb der Fläche SO 2/2 ist die Nutzung als Zellplatz zulässig. Darüber hinaus sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Bolzplatz, Stellplätze innerhalb der Fläche ST, 2 feste Feuerstellen, ein Spielplatz, eine befestigte Freifläche zur Errichtung einer Bühne, Verwallungen mit einer Höhe bis zu 1 m als Sitzgelegenheiten im Bereich der Bühne sowie Verwallungen am Ost- und Südwestrand der Fläche in einer Höhe von max. 1,5 m auf einer Länge von jeweils bis zu 80 m.
- Innerhalb der Fläche SO 3 ist die Nutzung "Freizeit- und Bildungsstätte" mit den erforderlichen Anlagen zulässig (z. B. Seminarhäuser, Verwaltungsgebäude, Wohnung für Verwalter, Wirtschafts- und Sanitärgebäude, Gaststätte, Mehrzweckhalle). Dabei sind Seminarhäuser, Verwaltungsgebäude, Wohnung für Verwalter, Wirtschafts- und Sanitärgebäude, Gaststätte, Mehrzweckhalle nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Innerhalb der Sondergebiete 2/1 und 3 ist die Errichtung von baulichen Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Innerhalb der Sondergebiete sind für den Verlust von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von ≥ 20 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem anstehenden Boden) je Baum drei neue standortgerechte Laubbäume gem. TF Ziff. 4b zu pflanzen. Die Bäume sind in einem engen räumlichen Bezug zum Eingriffsort - jedoch nicht innerhalb einer ansonsten versiegelten Fläche - zu pflanzen.
- Als Ausgleich für Neuversiegelung sind je angefangene 100 m² neuversiegelter Fläche drei neue standortgerechte Laubbäume gem. TF Ziff. 4b zu pflanzen. Die Bäume sind in einem engen räumlichen Bezug zum Eingriffsort - jedoch nicht innerhalb einer ansonsten versiegelten Fläche - zu pflanzen.

2. Innerhalb der überbaubaren Flächen A ist ausschließlich die Errichtung von Sanitärgebäuden, Mehrzweckräumen und Lagerplätzen zulässig.

3. Innerhalb der privaten Grünflächen ist, sofern hier nicht Festsetzungen zur Anpflanzung oder zum Erhalt von Gehölzen getroffen sind, die Anlage von Freizeleinrichtungen, wie Bolzplatz, Grillplatz, Volleyballfeld, Liegewiese zulässig.

4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziff. 25a BauGB.

- Innerhalb der Fläche mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gilt Folgendes:
- Je 2 m² Bepflanzungsfläche ist mindestens ein strauchartiges Gehölz der Arten Gemeiner Schneeball, Hartriegel, Ohrweide, Feldahorn, Holunder, Schlehe, Faulbaum, Sanddorn, Vogelbeere, Hasel, Zweigriffliger Weißdorn oder Rote Johannisbeere zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 5 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens drei der Arten in der Pflanzqualität Höhe 60/100 cm zu verwenden.
 - Je 20 m² Bepflanzungsfläche ist mindestens ein baumartiges Gehölz der Arten Schwarzerle, Stieleiche, Gemeine Esche, Bergahorn, frühblühende Traubenkirsche, Hainbuche, Sandbirke, Zitterpappel, Salweide oder Flatterulme in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 10/12 cm zu pflanzen.
 - Vorhandene und neu gepflanzte Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue der gleichen Art (jedoch keine Nadelgehölze) innerhalb der Bepflanzungsfläche zu ersetzen.
 - Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durchzuführen.

5. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gilt Folgendes: Der vorhandene natürliche Bewuchs ist zu erhalten und im Falle des Abgehens durch gleichartige Gehölze (jedoch keine Nadelgehölze) zu ersetzen.

6. Die festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch neue der gleichen Art und an gleicher Stelle zu ersetzen.

7. a) Innerhalb der Fläche für Aufschüttungen "X" ist die Anlage eines Walles mit einer Höhe bis zu 2,5 m über dem vorhandenen Gelände zulässig. Der Wall ist gem. textlicher Festsetzung Ziff. 8 zu bepflanzen. Die Gehölze sind zu unterhalten und bei Abgang durch neue der gleichen Art zu ersetzen.

b) Innerhalb der Fläche für Aufschüttungen "Y" ist der Wall in der vorhandenen Form zu erhalten.

8. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bereichskennzeichnung I ist eine Strauch-Baum-Hecke anzupflanzen.

- Je 100 m² Pflanzfläche ist ein heimischer und standortgerechter Laubbaum der Arten, Stieleiche, Bergahorn, frühblühende Traubenkirsche, Hainbuche, Sandbirke, Salweide oder Flatterulme in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 10/12 cm zu pflanzen.
- Je 2 m² Pflanzfläche ist ein heimisches und standortgerechtes Strauchgehölz wie Feldahorn, Hartriegel, Ohrweide, Holunder, Schlehe, Faulbaum, Sanddorn, Vogelbeere, Hasel, Zweigriffliger Weißdorn oder Rote Johannisbeere in der Pflanzqualität Höhe 60/100 cm zu pflanzen.
- Die Strauchgehölze sind in Gruppen mit mindestens 5 Pflanzen je Art unter Verwendung von mind. 8 Arten zu pflanzen.
- Vorhandene Gehölze sind anzureichern.
- Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.
- Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Anlage des Walles durchzuführen.

9. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit Bereichskennzeichnung II gilt Folgendes: Der Bereich ist der natürlichen Sukzession zu überlassen und von jeglicher Nutzung freizuhalten.

10. Die Anlage von Stellplätzen innerhalb der Flächen "St" darf nur als Schotterterrassen, in wassergebundener Decke oder mit Rasengittersteinen erfolgen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ 1 - Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 16/1 "Freizeitanlage Walsrode" 1. Änderung, wie nebenstehend gekennzeichnet.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 (1) NBauO. Ausgenommen davon sind öffentliche Einrichtungen und Anlagen wie Kinderspielplatz, Traf- und Umformerstationen.

§ 2 - Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(1) Dachformen

Als Dachformen sind Sattel- und Walmdächer zulässig - eingeschossige Anbauten bis zu 24 m² Grundfläche, Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) dürfen auch flache oder flachgeneigte Dächer haben.

(2) Dachneigungen

Die Dachneigung der Hauptdachflächen muß zwischen 20° und 45° betragen.

(3) Dacheindeckungen

a) Als Dacheindeckung der Hauptdachflächen des Hauptgebäudes sind nicht glänzende Hohlplatten oder der Hohlplatte nachgebildete Hohltafelziegel in den Farben ziegelrot bis rotbraun vorgeschrieben. Zulässig sind auch sonstige der Hohlplatte nachgebildete Betondachsteine in den genannten Farben sowie Dachbegrünungen.

b) Geneigte Dachflächen eingeschossiger Anbauten bis 24 m² Grundfläche von Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) dürfen nur mit unauffälligen Eindeckungen versehen werden. Auffällige Eindeckungen (grelle, glänzende oder reflektierende) Farbtöne bzw. Oberflächen sind ausgeschlossen. Bei Wintergärten sind Dachverglasungen zulässig.

(4) Farben, Oberfläche und Material der Außenwände

a) Für verputzte Wandflächen sind nichtglänzende Anstriche in folgenden Farbtönen in Anlehnung an die RAL Farbkarte 840 HR zulässig:

- weiß: RAL 9001 cremeweiß, 1013 perlweiß, 1014 elfenbein, 1015 hellelfenbein
- grau: RAL 7032 kieselgrau, 7035 lichtgrau, 9002 grauweiß
- rot: RAL 3001 signalrot, 3002 karminrot, 3003 rubinrot, 3020 verkehrsrot
- gelb: RAL 1003 signalgelb, 1007 narziengelb, 1018 zinkgelb, 1021 rapsgelb
- orange: RAL 2003 pastellorange, 2004 neonorange, 2008 hellrotorange, 2012 lachsorange
- grün: RAL 6001 smaragdgrün, 6002 laubgrün, 6010 grasgrün, 6029 mintgrün
- blau: RAL 5009 azurblau, 5012 lichtblau, 5015 himmelblau, 5024 pastellblau

Mischungen der genannten Farbtöne sind innerhalb der einzelnen Farbtreihen zulässig. Für Holzverkleidungen sind nichtglänzende und nicht filmbildende Schutzanstriche in Brauntönen zulässig. RAL 8007 rehrbraun, 8011 nussbraun, 8015 kastanienbraun Mischungen der genannten Farbtöne und farblose Schutzanstriche sind zulässig.

b) Als Material für Außenwände sind nur Holz, rot-, rotbraune Verblender und Putz (s. 4a) zulässig.

c) Für die Süd- und Südwestfassaden am Südrand des SO 3 sind nur Farben gemäß a) Nrn. 1 - 3 bzw. die vorgegebenen Farben für Holz zulässig.

§ 3 - Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4 - Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, und die Örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Walsrode, den 16.02.2009

gez. S. Lorenz Siegel
(Bürgermeisterin)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.06.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 05.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Walsrode, den 16.02.2009

gez. S. Lorenz Siegel
(Bürgermeisterin)

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09/2002). 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 15.01.09

gez. Seitz Siegel
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:

Büro für Stadtplanung
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 09.01.09

gez. Lü, gez. Schwerdt
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.09.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes, der Örtlichen Bauvorschrift und den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Örtlichen Bauvorschrift und die Begründungen haben vom 13.10.2008 bis einschl. 14.11.2008 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Walsrode, den 16.02.2009

gez. S. Lorenz Siegel
(Bürgermeisterin)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan und die Örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 17.12.2008 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Walsrode, den 16.02.2009

gez. S. Lorenz Siegel
(Bürgermeisterin)

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 28.02.2009 in der Walsroder Zeitung bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan und die Örtliche Bauvorschrift sind damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 28.02.2009 in Kraft getreten.

Walsrode, den 02.03.2009

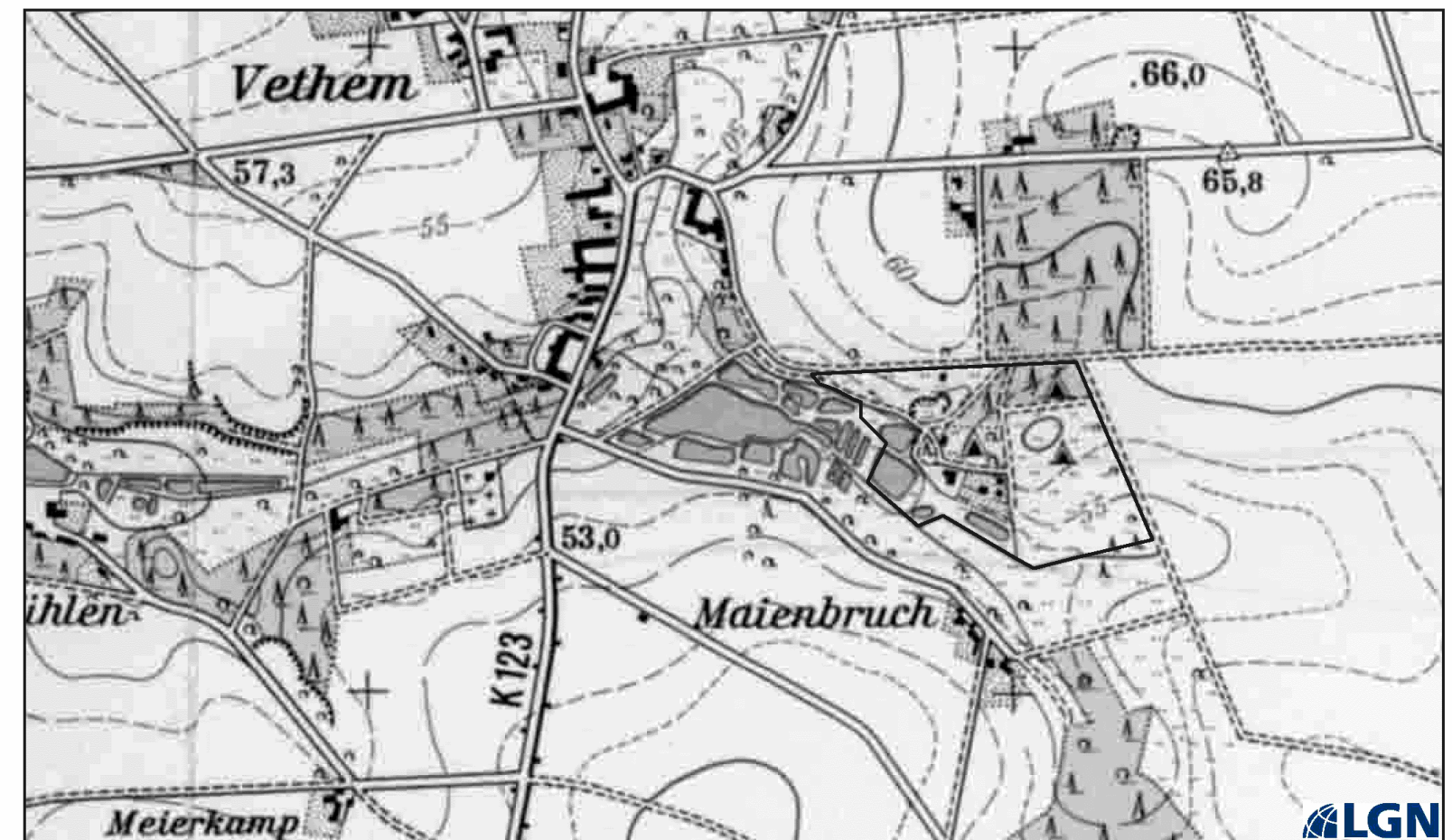
gez. S. Lorenz Siegel
(Bürgermeisterin)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 bis 3 und Abs. 3, Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.

Walsrode, den 09.08.2010

i.V. Bissel Siegel
(Bürgermeisterin)
(städt. Direktor)



Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Walsrode, den

.....
(Bürgermeisterin)

STADT WALSRÖDE ORTSCHAFT VETHEM

NR. 16/ I FREIZEITANLAGE WALSRÖDE

1. ÄNDERUNG MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN

In Kraft getretene Fassung

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig