

# VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage  
Liegenschaftskarte (ALKIS)  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

©2019 LGLN  
Landesamt für GeoInformation  
Und Landesvermessung  
Niedersachsen  
Regiondirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.03.2019). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Scheefel, den 20.01.2020

L.S.  
gez. Schröder  
(Off. best. Verm.-Ing.)

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 131 "Vor dem Balken II" mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH  
Große Straße 49  
27358 Rotenburg (Wümme)  
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 92930  
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den 16.01.2020

gez. M. Diercks  
(Diercks)  
Planverfasser

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 24.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 "Vor dem Balken II" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Walsrode, den 24.01.2020

L.S.  
gez. Spöring  
(Spöring)  
Bürgermeisterin

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 24.09.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 131 "Vor dem Balken II" mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 131 "Vor dem Balken II" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung haben vom 22.10.2019 bis einschließlich 22.11.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden der Bekanntmachungstext und die Auslegungsunterlagen auf der Homepage der Stadt Walsrode zur Verfügung gestellt.

Walsrode, den 24.01.2020

L.S.  
gez. Spöring  
(Spöring)  
Bürgermeisterin

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Walsrode hat den Bebauungsplan Nr. 131 "Vor dem Balken II" mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.12.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Walsrode, den 24.01.2020

L.S.  
gez. Spöring  
(Spöring)  
Bürgermeisterin

**Inkrafttreten**

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 131 "Vor dem Balken II" mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.02.2020 in der Walsroder Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 131 "Vor dem Balken II" mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 01.02.2020 rechtsverbindlich geworden.

Walsrode, den 11.02.2020

L.S.  
gez. Spöring  
(Spöring)  
Bürgermeisterin

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 121 "Nördlich Fulder Landstraße" mit örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Siederding Kirchweg" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Walsrode, den \_\_\_\_\_

(Spöring)  
Bürgermeisterin

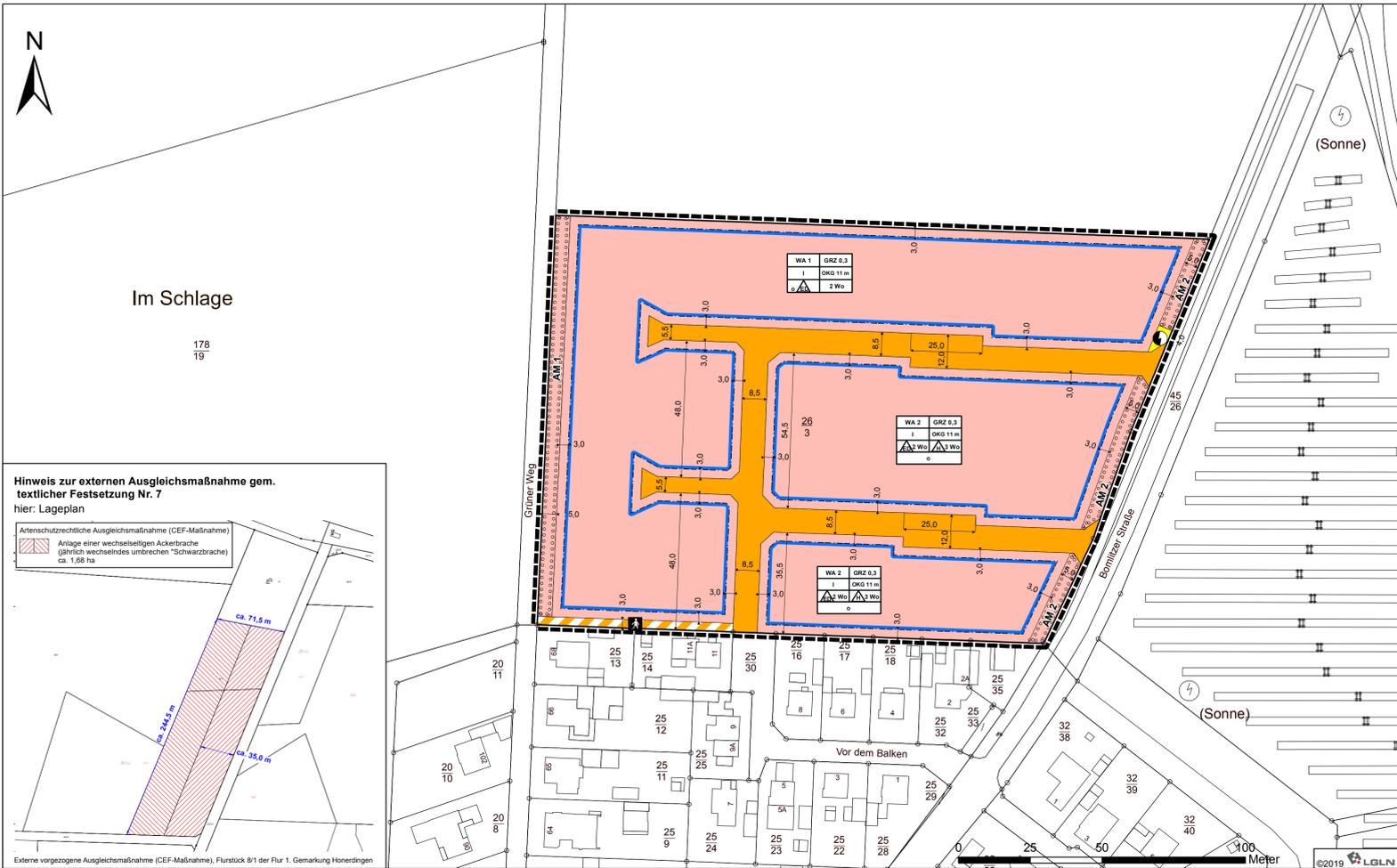
# PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), auf Grund des § 94 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338), und auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.10.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48), hat der Rat der Stadt Walsrode diesen **Bebauungsplan Nr. 131 "Vor dem Balken II" mit örtlicher Bauvorschrift**, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als **Satzung** sowie die Begründung beschlossen.

Die Bebauungsplanaufstellung wurde im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung, § 13 b BauGB, ohne frühzeitige Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Auf eine formelle Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde verzichtet.

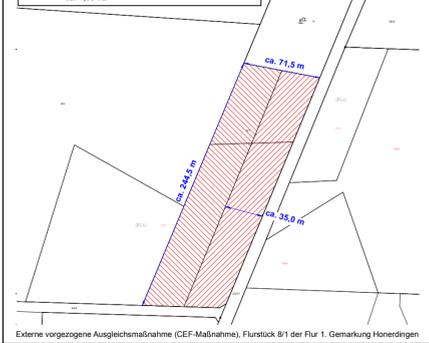
Walsrode, den 11.02.2020

L.S.  
gez. Spöring  
(Spöring)  
Bürgermeisterin



**Hinweis zur externen Ausgleichsmaßnahme gem. textlicher Festsetzung Nr. 7**  
hier: Lageplan

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme)  
Anlage einer wechselseitigen Ackerbrache (jährlich wechselndes umbrechen "Schwarzbrache") ca. 1,68 ha



Externe vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme), Flurstück 8/1 der Flur 1, Gemarkung Honerdingen

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und 4 BauNVO)

Innerhalb der im Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA 1 und WA 2) festgesetzten Flächen sind die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

## 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen bauliche Anlagen die Oberkante Gebäude von 11,0 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.

2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Dach- bzw. Firsthöhe durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Antennen) ist zulässig, wenn diese zum jeweiligen Dachrand einen seitlichen Mindestabstand von 1,5 m einhalten. Mobilfunkmasten sind unzulässig.

2.3 Der obere Bezugspunkt ist die Dach- bzw. Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante). Der untere Bezugspunkt ist gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die endgültige Fahrbahnoberkante der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

## 3. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6)

In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte zulässig. In dem Gebiet WA 2 sind darüber hinaus nur drei Wohnungen je Hausgruppe zulässig.

## 4. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

Bauliche Anlagen gem. § 12 BauNVO (Garagen und Carports) sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, ausgenommen der Stichstraßen, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## 5. FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke (AM 1 und AM 2)

Innerhalb der 5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist jeweils eine 3-reihige Baum-Strauchhecke anzupflanzen.

Innerhalb der Fläche AM 1 ist eine Grundstückszufahrt in einer Breite von max. 6,0 m zur Erschließung des entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radwege) gelegenen Grundstückes zulässig.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
<b>Bäume</b>		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120
<b>Sträucher</b>		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

\* 2 j. v. S. 60/100 = 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 – 100 cm

**Pflanzverband:** Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

**Umsetzung:** Die Anpflanzung erfolgt in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig durch den Grundstückseigentümer zu ersetzen.

## 6. ANZAHL UND BREITE VON GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Pro Baugrundstück ist die Anlegung je einer Zufahrt in einer Breite von max. 4,0 m zulässig. Davon abweichend ist für das Grundstück entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, welches von der Straße „Grüner Weg“ erschlossen wird, eine Zufahrt in einer Breite von max. 6,0 m zulässig.

## 7. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Die externe vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme), in Form einer wechselseitigen Ackerbrache, auf dem Flurstück 8/1 der Flur 1 in der Gemarkung Honerdingen ist dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Die Sicherung und Umsetzung der Ausgleichsfläche erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung

**WA** allgemeine Wohngebiete (textl. Festsetzung Nr. 1)  
**2 Wo / 3 Wo** höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (textl. Festsetzung Nr. 3)

## 2. Maß der baulichen Nutzung

**GRZ 0,3** Grundflächenzahl, Höchstmaß  
**I** Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß  
**OKG 11 m** Maximale Oberkante des Gebäudes (textl. Festsetzung Nr. 2)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**o** offene Bauweise (textl. Festsetzung Nr. 3)  
**EH** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (textl. Festsetzung Nr. 3)  
**HA** nur Hausgruppen zulässig (textl. Festsetzung Nr. 3)  
**—** Baugrenze

## 4. Verkehrsflächen

**—** öffentliche Verkehrsflächen  
**—** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg

## 5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

**—** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (textl. Festsetzung Nr. 5)

## 6. Flächen für Versorgungsanlagen

**—** Anlagen und Einrichtungen für Elektrizität hier: Transformatorenstation

## 7. Sonstige Planzeichen

**—** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

# HINWEISE

## 1. RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung – PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 231-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

## 2. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Im Plangebiet sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Stadt Walsrode oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen. Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmälern (§ 14 NDSchG) bleibt unberührt.

## 3. BODENSCHUTZ

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

## 4. BELANGE DES ARTENSCHUTZES

Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) durchzuführen ist.

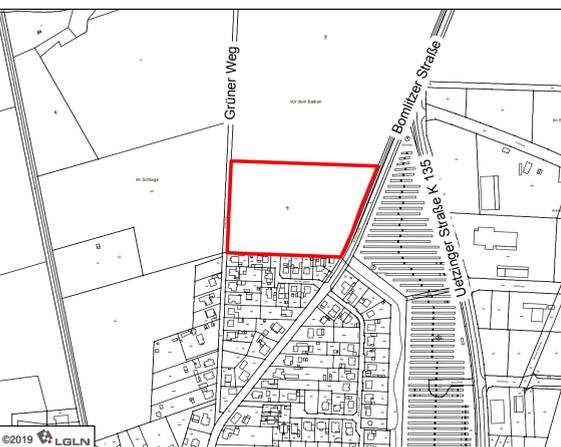
## 5. EINSICHTNAHME IN DIE DIN-VORSCHRIFTEN

Die DIN 4109 und die DIN 18005 sind beim Beuth Verlag / Berlin oder DIN Deutsches Institut für Normung e.V. / Berlin zu beziehen. Die DIN 4109 und die DIN 18005 können auch im Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Walsrode, Lange Straße 22, 29664 Walsrode, eingesehen werden.

## 6. KAMPFMITTEL

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die Erkenntnisse vor, dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel besteht und folglich eine Luftbildauswertung empfohlen wird. Vor Baubeginn ist eine solche Luftbildauswertung durchzuführen.

# ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000



# STADT WALSRÖDE

Landkreis Heidekreis

# BEBAUUNGSPLAN NR. 131

## "Vor dem Balken II" mit örtlicher Bauvorschrift

### Ortschaft Honerdingen

Verfahren nach § 13b BauGB  
(Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)

**Abschrift**  
Maßstab 1 : 1.000  
Stand: 12.12.2019