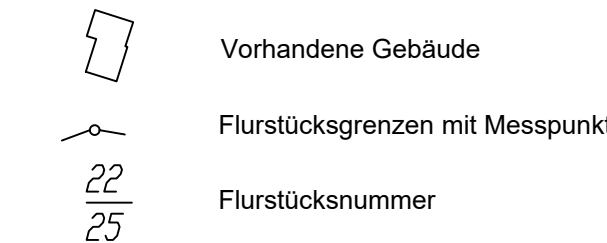
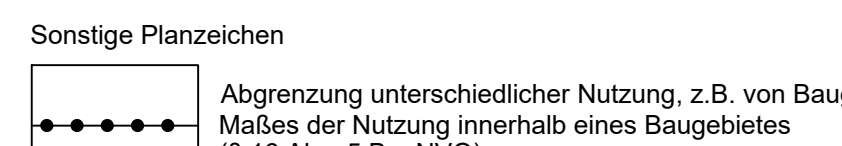
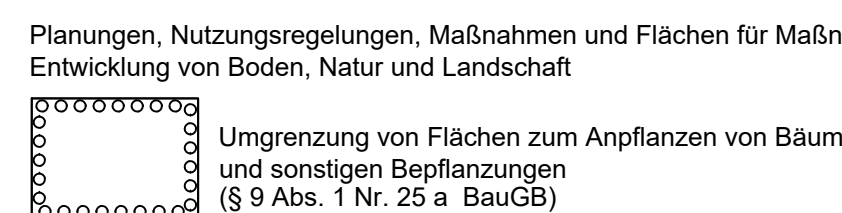
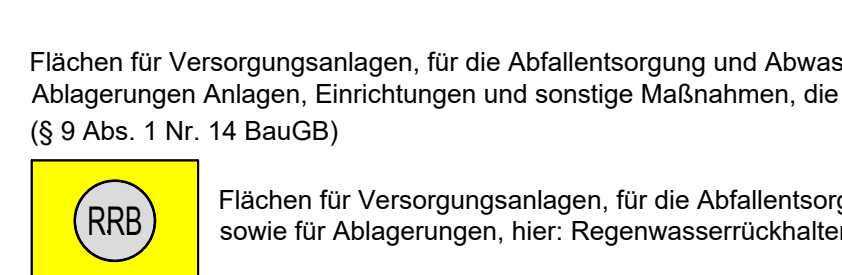
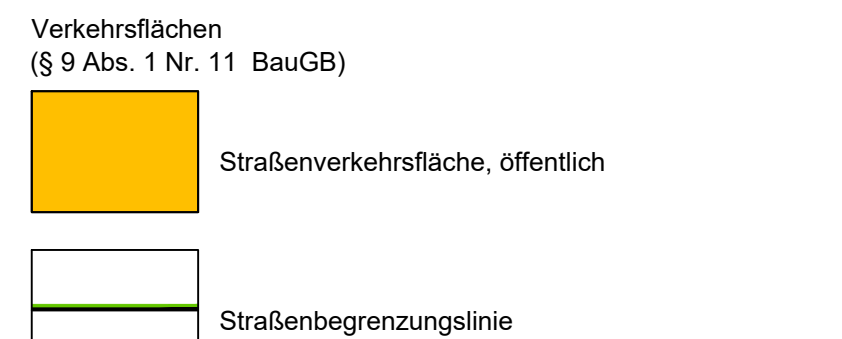
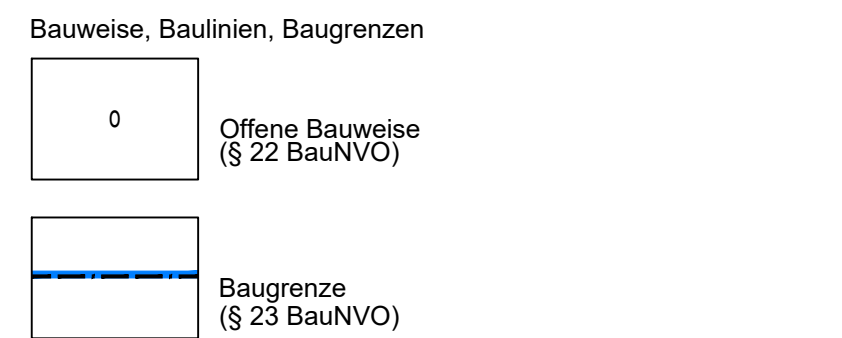
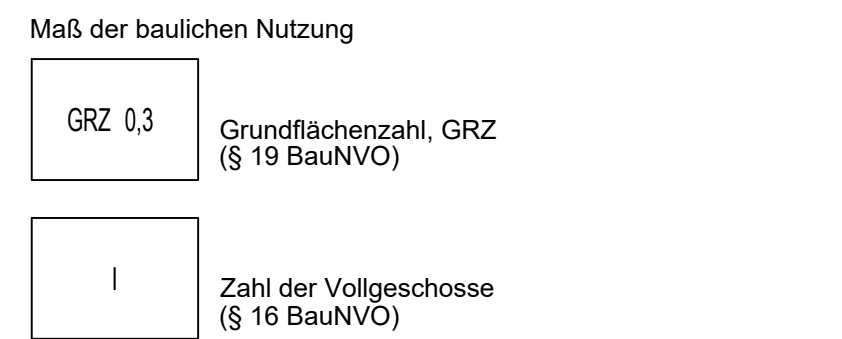
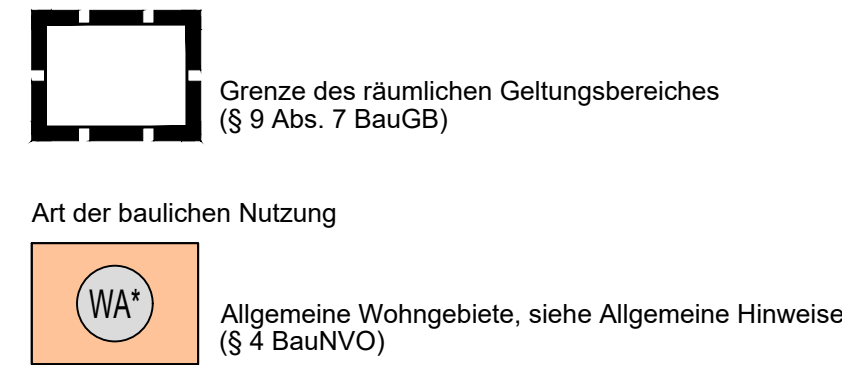


PLANUNTERLAGE



PLANZEICHENLEGENDE



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift entspricht dem des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 128 „Vor dem Horsthof“, Ortschaft Vethem der Stadt Walsrode mit örtlichen Bauvorschriften.

§ II - Dächer
Die Dachneigung der Hauptdachflächen muss zwischen 36° und 50° betragen.

Als Dachformen sind für die Hauptdachflächen Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig - Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind davon ausgenommen. Ebenso Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

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

Als Dachaufbauten sind Schlepp-/Satteldachgauben, Dachflächenfenster und Photovoltaik zulässig. Dachaufbauten müssen regelmäßig angeordnet werden und dürfen eine Gesamtlänge von 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Frontspieße müssen von den seitlichen Begrenzungen der Dachfläche mindestens 1,5 m Abstand halten. Die Dachaufbauten sind mit ihrer Oberkante mind. 4 Dachziegel (durchschnittlich 45 cm Länge pro Dachziegel) unterhalb des Firstes der Hauptdachflächen anzuordnen.

Zusätzlich zu den Dachaufbauten sind Frontspieße zulässig. Diese sind von der vorgeschriebenen Dachneigung ausgenommen. Frontspieße dürfen eine Gesamtlänge von 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Frontspieße müssen von den seitlichen Begrenzungen der Dachfläche mindestens 1,5 m Abstand halten. Die Frontspieße sind mit ihrer Oberkante mind. 4 Dachziegel (durchschnittlich 45 cm Länge pro Dachziegel) unterhalb des Firstes der Hauptdachflächen anzuordnen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche anzubringen. Ein Aufständern der Kollektoren ist unzulässig.

§ III - Außenwände
In dem Plangebiet sind ausschließlich zulässig: Klinker / Verblendermauerwerk in Farbtönen gemäß § IV. Hochglänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Wintergärten und gläserne Fassadenvorbauten / -elemente sind von diesen Materialregelungen ausgenommen. Zulässig ist eine Holzverkleidung (naturbelassen).

Bei Holzverkleidungen an untergeordneten Gebäudeteilen der Haupt- und Nebengebäude (z.B. Türen, Tore und Giebelbereiche) sind auch grüne Anstriche (RAL 6005, 6009, 6028) zulässig.

§ IV - Farben
Zulässig im Sinne § II und § III dieser Vorschrift sind Farbtöne, die den folgenden Farben angelehnt an das Farbregister RAL 840 HR entsprechen:

- zusätzlich für Klinker- / Verblenderfassaden:
Rot: RAL 2001, 2002, 2004, 3000-3003, 3011, 3013, 3016.
Braun: RAL 6003, 8004, 8007, 8011, 8012, 8015.
- für Dacheindeckungen:
Rot: RAL 3000-3005, 3009, 3013.
Braun: RAL 6003, 8004, 8007, 8008, 8012, 8015, 8016, 8024.

§ V - Fenster
Fenster sind nur zulässig in stehenden Formaten. Fenster über 1,10 m Breite müssen mind. vertikal gegliedert werden.

Der Einbau von farbigen Glasbausteinen und gewölbten Glasscheiben ist unzulässig.

§ VI - Einfriedungen
Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

Hecken aus standortheimischen Gehölzen gem. Pflanzliste bis 1,80 m Höhe, Staketenzäune oder gemauerte Einfriedungen bis 1,20 m Höhe, letztere in Farbgebung analog der Fassadenmaterialien oder aus örtlichen Feldsteinen.

§ VII - Gestaltung und Begrünung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
Zur Erhaltung und Stärkung des Artenbestandes und der Artenvielfalt sind private Gartenflächen gem. § 9 Abs. 2 NBauO möglichst strukturreich und naturnah zu gestalten. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten (flächenhafte Schüttungen) sind unzulässig.

§ VIII - Ordnungswidrigkeit
Verstöße gegen diese örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 (3) NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 (5) NBauO geahndet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Zulässige Nutzungen im WA* und WA1*, § 4 BauNVO

- 1.1 Allgemein zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- 1.2 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

§ 2 Wohneinheiten, § 9 (1) Nr. 6 BauGB
Pro Gebäude sind im WA* und WA1*-Gebiet max. 2 Wohneinheiten zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

§ 3 Abwasserbeseitigung, § 9 (1) Nr. 14 BauGB
Innerhalb der festgesetzten Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB ist ein Regenrückhalte- / Speicherbecken mit einem Volumen, netto, von ca. 154 m³ anzulegen (konkrete Bemessung gemäß Erschließungs-/ Entwässerungsplanung). Das Becken ist für Pflegearbeiten die an die öfftl. Verkehrsfläche anzuschließen. Das Becken ist einzuzäunen.

§ 4 Pflanzliste, § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Innerhalb des 8 m breiten Pflanzstreifens sind auf dem jeweiligen Baugrundstück folgende Anpflanzungen gem. § 9 Abs. Abs. 1 Nr. 25a BauGB vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten:

Es ist in dem 8,00 m breiten Streifen eine fünfreihige Bepflanzung gem. Pflanzliste mit Bäumen und Heistern / Sträuchern vorzunehmen (keine Obstgehölze).

Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1 bis 1,50 m, in den Reihen 1,25 bis 1,50 m. Die einzelnen Gehölzarten sind in Gruppen je 5-7 Stk. zu pflanzen; 40% der Gehölze sind als Heister der Pflanzgröße 100-125 cm zu pflanzen, ansonsten sind Sträucher 70-100 cm (Forstware) zu pflanzen. Alle 10 m ist ein Hochstamm zu setzen.

Die Pflanzflächen sind gegen Verbis zu schützen (mind. 3 Jahre).

Pro Wohnbaugrundstück ist ein standortheimischer Laubbaum (StU 12/14 cm) / Obstbaum als Hochstamm gem. Pflanzliste aller Sorten auf dem Grundstück zu setzen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

Die Pflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB haben durch die Stadt Walsrode spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hauptschließungsanlagen zu erfolgen.

Nach Fertigstellung der Anpflanzung ist diese durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gem. den festgesetzten Pflanzvorgaben gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzliste
Bäume: Hochstämme (Bäume 1. und 2. Ordnung)
Tilia cordata (Winterlinde) Acer campestre (Feldahorn)
Quercus robur (Stieleiche) Quercus petraea (Traubeneiche)
Carpinus betulus (Hainbuche)

Hochstämme (Bäume 3. Ordnung)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Malus sylvestris (Holzapfel)
Salix caprea (Salweide)

Sträucher / Heister
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Crataegus sp. (Weißdorn)
Prunus spinosa (Scheide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Hecke
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)

Obstbäume (Hochstämme):
Apfel
Krugers Dickstiel
Danziger Kantapfel
Kasseler Renette



§ 5 Bedingte Nutzung, § 9 (2) Nr. 2 BauGB
Die Nutzung des WA1*-Gebietes zu Wohnzwecken darf erst dann erfolgen, wenn die Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 109/6 der Flur 1, Gemarkung Vethem, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Walsrode von Vethem, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Walsrode von Vethem Blatt 163, gelöscht wird. Darüber hinaus ist ein schalltechnischer Einzelnachweis zu erbringen, dass die maßgeblichen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Gem. der Grunddienstbarkeit darf der Käufer von Flächen des WA1*-Gebietes diese nicht mit zu Wohnzwecken dienenden Häusern bebauen.

ALLGEMEINE HINWEISE

I. 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 Heidekreis, anzuzeigen.

II. 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.

III. Artenschutz
Um Beeinträchtigungen von Brutvögeln zu vermeiden, ist die Bauelfeldräumung grundsätzlich nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) zulässig.

IV. Geräuschbelastungen durch Windkraftanlagen
Für das Plangebiet (WA* und WA1*) kann sich durch Vorbelastungen durch Windkraftanlagen im Nachtzeitraum unter ungünstigen Rahmenbedingungen (z. B. Windrichtung) ein Beurteilungspegel von L_{eq} > 41 dB(A) ergeben. Dieser überschreitet die üblicherweise nach TA Lärm anzusetzenden Immissionsrichtwerte um 1 dB(A). Unzumutbare Immissionen sind i. S. der TA-Lärm nicht anzunehmen.

V. Hinweis Baumerhalt
Im Bereich des Straßenrandes außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Alleen (BHD 90 - 100). Zum Erhalt der Bäume sind während der Bauphase Schutzmaßnahmen entsprechend der DIN 19516 vorzusehen.

VI. Einschulung von Normen und Regelwerken
Die im Rahmen der Bauplanung angesprochenen Normen und Regelwerke liegen im Planungsamt der Stadt Walsrode zur Einsicht bereit.

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvordnung 1990 - PlanV) vom 13.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

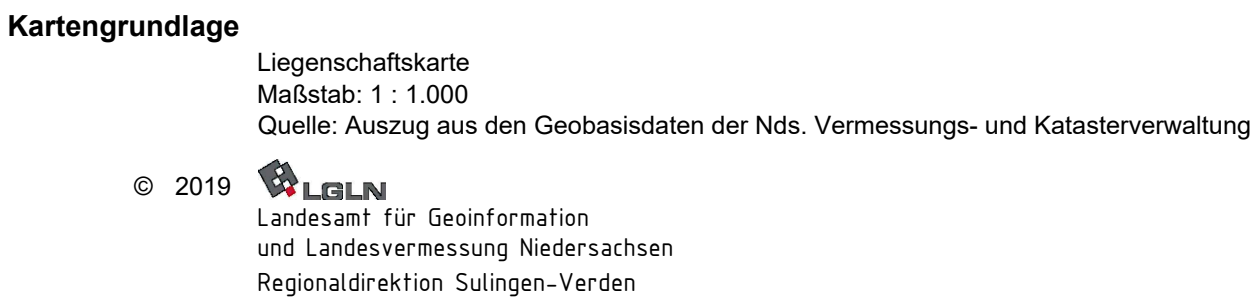
PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 sowie der §§ 10 sowie 13b des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 80 und 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 45) hat der Rat der Stadt Walsrode den Bebauungsplan Nr. 128 „Vor dem Horsthof“ Ortschaft Vethem der Stadt Walsrode mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie die Begründung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren, § 13b 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
Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.01.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit neu zu bildender Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bad Fallingb., den 20.08.2020
gez. Arno Wittkugel
L. S.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden
- Katasteramt Fallingb. -

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 12.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Vor dem Horsthof“ Ortschaft Vethem der Stadt Walsrode mit örtlichen Bauvorschriften, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB am 14.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Walsrode, den 15.03.2021
L. S.
gez. Spöring
Bürgermeisterin

Planverfasser
Der Bebauungsplan Nr. 128 „Vor dem Horsthof“ Ortschaft Vethem der Stadt Walsrode mit örtlichen Bauvorschriften, wurde ausgearbeitet von H&P Ingenieure GmbH, Albert-Schweitzer-Straße 1, 30880 Lastzen.

Lastzen, den 18.08.2020
gez. Schneider
Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 12.12.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 128 „Vor dem Horsthof“ Ortschaft Vethem der Stadt Walsrode mit örtlichen Bauvorschriften, und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 128 „Vor dem Horsthof“ Ortschaft Vethem der Stadt Walsrode mit örtlichen Bauvorschriften und die Begründung haben vom 27.12.2019 bis einschließlich 31.01.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 16.12.2019 beteiligt.

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

Walsrode, den 15.03.2021
L. S.
gez. Spöring
Bürgermeisterin

Erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 19.03.2020 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 128 „Vor dem Horsthof“ Ortschaft Vethem der Stadt Walsrode mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 25.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 128 „Vor dem Horsthof“ Ortschaft Vethem der Stadt Walsrode mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 05.05.2020 bis 05.06.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 29.04.2020 beteiligt.

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

Walsrode, den 15.03.2021
L. S.
gez. Spöring
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Walsrode hat den Bebauungsplan Nr. 128 „Vor dem Horsthof“ Ortschaft Vethem der Stadt Walsrode mit örtlichen Bauvorschriften, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 b BauGB in seiner Sitzung am 30.06.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Walsrode, den
L. S.
gez. Spöring
Bürgermeisterin

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes Nr. 128 „Vor dem Horsthof“ Ortschaft Vethem der Stadt Walsrode mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 13.03.2021 in Kraft getreten.

Walsrode, den 29.03.2021
L. S.
gez. Spöring
Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 128 „Vor dem Horsthof“ Ortschaft Vethem der Stadt Walsrode mit örtlichen Bauvorschriften, sind:

- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
- eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Walsrode, den
Bürgermeisterin



Übersichtplan
Pflanzgebiet markiert

ohne Maßstab
Quelle: Stadt Walsrode

ABSCHRIFT

Verfahren nach § 13b BauGB

Stand: Satzungsbeschluss - 10.06.2020

