



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 Art der baulichen Nutzung im WA, § 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 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Pro Gebäude sind im WA-Gebiet max. zwei Wohneinheiten zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

### § 3 Abwasserbeseitigung, § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.

### § 4 Pflanzfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb des 1,5 m bis 6 m breiten Pflanzstreifens im WA-Gebiet ist eine ein- bis vierreihige Bepflanzung gem. Pflanzliste mit Bäumen, Heister und Sträuchern vorzunehmen (keine Obstbäume). 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 zu je 5-7 Stck. zu pflanzen. 10% der Gehölze sind als Heister der Pflanzgröße 100-125 cm zu pflanzen, ansonsten sind Sträucher 70-100 cm (Forstware) zu pflanzen. Alle 15 m ist ein Hochstamm 3. Ordnung zu setzen. Die Pflanzflächen sind mind. drei Jahre gegen Verbiss zu schützen.

#### Pflanzliste:

##### Sträucher

- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus sp. (Weißdorn)
- Acer campestre (Feldahorn)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
- Salix caprea (Salweide), Salix aurita (Ohrweide), Salix fragilis (Bruchweide), Salix cinerea (Grauweide), Salix purpurea (Purpurweide)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
- Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)

##### Bäume 3. Ordnung

- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- Prunus padus (Frühe Traubenkirsche)
- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Salix caprea (Salweide), Salix aurita (Ohrweide), Salix fragilis (Bruchweide)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Crataegus sp. (Weißdorn)
- Malus Hybriden (Zierapfel; nur Sorten, die mind. 4 m Höhe erreichen)

### § 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Hier: Vorbeugender Artenschutz - CEF-Maßnahme:  
Die Beseitigung der Gehölze in der westlichen Böschung (ohne Roden der Wurzeln) muss im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

Die Baufeldräumung muss von Mitte März bis Ende April (vor einer Eiablage) bzw. von Mitte August bis Ende September erfolgen.

Darüber hinaus gilt: Entlang des Bahndamms sind zwei Totholzhaufen oder kombinierte Stein-/Holzhaufen rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen anzulegen. Diese können frei geschichtet oder im Rahmen von Gabionen verbaut werden.

Um Verstöße gegen das Tötungsverbot (hier: Blindschleiche) zu vermeiden, sind die im Plangebiet befindlichen Ablagerungen aus Gehölzen und Grasschnitt mind. 14 Tage vor weiteren Eingriffen in den Bodenbereich vorsichtig handisch abzutragen.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

### § I - Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift entspricht dem des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16, 1. Änderung.

### § II - Höhenlage

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFF EG) darf max. 0,50 m höher als die Fahrbahnoberkante der Uferstraße im Bereich der künftigen Grundstückszufahrt (unterer Bezugspunkt) liegen.

Die max. Firsthöhe der Gebäude wird auf 9,50 m über unterem Bezugspunkt begrenzt.

### § III - Dächer

Die Dachneigung der Hauptdachflächen muss zwischen 25° und 48° betragen. Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind davon ausgenommen. Für intensiv begrünzte Dächern ist eine geringere Dachneigung zulässig.

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

### § IV - Gestaltung und Begrünung der unbauten 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.

### § V - Ordnungswidrigkeit

Verstöße gegen diese örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 Abs. 3 NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 Abs. 5 NBauO geahndet werden.

## ALLGEMEINE HINWEISE

### I. Bahnverkehr

Unmittelbar nördlich des Plangebietes verläuft eine Werksbahntrasse. Vom Bahnverkehr wirken Immissionen auf das Plangebiet ein. In Bezug auf schutzbedürftige Räume, insb. Schlaf- und Kinderzimmer wird eine von der Trasse abgewandte Grundrissanordnung empfohlen.

### Unter Bezug auf die verkehrliche Sicherheit gilt:

1. Aus Richtung der Grundstückszufahrt ist ein weiteres Andreaskreuz mit Richtungspfeil (rechts) aufzustellen.
2. Zur Bahn ist ein fester Zaun ohne Öffnung zu installieren.
3. Die Ableitung von Oberflächenwasser auf das benachbarte Eisenbahngrundstück ist unzulässig.

Ob es weiterer straßenverkehrsrechtlicher Anordnungen bedarf, ist mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde, Stadt Walsrode, abzustimmen. Zu prüfen ist:

- a) ein Geradeausfahrgebot aus Richtung Norden und
- b) ein Linksausfahrgebot aus dem Plangebiet heraus.

### II. Sichtdreiecke

Die festgesetzten Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Gegenständen oder Pflanzungen > 0,80 m Höhe freizuhalten. Hochstämmige Einzelbäume oder Beschädigungen sind davon nicht betroffen.

### III. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Stadt Walsrode, oder einem Beauftragten für arch. Denkmalpflege, § 22 NDSchG, anzuzeigen.

### IV. 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.

### V. Maßnahmen zur Eingriffsminderung / -vermeidung

- Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 1. BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden.
- Während der Brutzeit, im Zeitraum vom 01.03. bis 30.06., ist eine Ausdehnung des Baufeldes oder etwaiger Zufahrtswege über das Plangebiet hinaus unzulässig.
- Beeinträchtigungen oder Beschädigungen des Vegetationsbestandes außerhalb des Baufeldes sind zu unterlassen.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)  
 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE  
 (§ 4 BAUNVO)

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)  
 GRUNDFLÄCHENZAHL  
 (§ 19 BAUNVO)

- (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)  
 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE  
 (HÖCHSTGRENZE)  
 (§ 16 BAUNVO)

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)  
 OFFENE BAUWEISE  
 (§ 22 ABS. 2 BAUNVO)
- (§ 22 ABS. 2 BAUNVO)  
 NUR EINZEL- UND DOPPEL-  
 HAUSER ZULÄSSIG  
 (§ 22 ABS. 2 BAUNVO)
- (§ 23 ABS. 3 BAUNVO)  
 BAUGRENZE  
 (§ 23 ABS. 3 BAUNVO)
- (§ 23 ABS. 3 BAUNVO)  
 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

### FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERORTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

- (§ 5 ABS. 2 NR. 3 BAUGB)  
 BAHNANLAGEN

### VERKEHRSLÄCHEN

- (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)  
 STRASSENVERKEHRSLÄCHE

### OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

- (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)  
 OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE  
 HIER: SPIELPLATZ

### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- (§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND 25 BAUGB)  
 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASS-  
 NAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR  
 ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT  
 (§ 9 ABS. 1 NR. 25a BAUGB) S. TEXTL. FESTSETZUNG ZIFFER 7.1

- (§ 9 ABS. 1 NR. 25a BAUGB) S. TEXTL. FESTSETZUNG ZIFFER 6.1  
 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM  
 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN  
 UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

- (§ 9 ABS. 1 NR. 25a BAUGB) S. TEXTL. FESTSETZUNG ZIFFER 6.2  
 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM  
 ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN  
 UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

### SONSTIGE PLANZEICHEN

- (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)  
 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER  
 NUTZUNGEN
- (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)  
 MÜLLBEHALTERSAMMEL-  
 PLATZ
- (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)  
 UMGRENZUNG DES RAUMLICHEN  
 GELTUNGSBEREICHES DES  
 BEBAUUNGSPLANES  
 (§ 9 ABS. 7 BAUNVO)

- (§ 9 ABS. 7 BAUNVO)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung

## PLANUNTERLAGE

- Vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen mit Messpunkt
- Flurstücksnummer

## PLANZEICHENLEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

### Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete  
 (§ 4 BAUNVO)

### Maß der baulichen Nutzung

- (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO)  
 Grundflächenzahl
- (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO)  
 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 UND 23 BAUNVO)  
 offene Bauweise
- (§ 22 ABS. 2 BAUNVO)  
 Einzel- oder Doppelhäuser
- (§ 23 ABS. 3 BAUNVO)  
 Baugrenze

### Verkehrsflächen

- (§ 9 ABS. 1 NR. 11 UND ABS. 6 BAUGB)  
 Straßenverkehrsflächen
- (§ 9 ABS. 1 NR. 11 UND ABS. 6 BAUGB)  
 Straßenbegrenzungslinie
- (§ 9 ABS. 1 NR. 11 UND ABS. 6 BAUGB)  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### Einfahrtbereich

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- (§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND 25 BAUGB)  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 (§ 9 ABS. 1 NR. 25a und Abs. 6 BAUGB)

### Sonstige Planzeichen

- Sichtdreieck
- Höhenbezugspunkt für Festsetzungen, HBP  
 (§ 9 ABS. 3 BAUGB)

### Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588).
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578).

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 sowie der §§ 10 sowie 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) sowie der §§ 80 und 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Walsrode den Bebauungsplan Nr. 16 „Holzindustrie Cordingen“, 1. Änderung, Ortschaft Benefeld der Stadt Walsrode, mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung, § 13a 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 23.10.2023

L. S.

gez. Spöring  
Bürgermeisterin

## VERFAHRENSVERMERKE

### Kartengrundlage

Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1 : 1.000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2022

Landesamt für Geoinformation  
 und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.10.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit neu zu bildender Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bad Fallingb., den 13.10.2023

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

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 26.01.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Holzindustrie Cordingen“, 1. Änderung, Ortschaft Benefeld der Stadt Walsrode, mit örtlichen Bauvorschriften, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB am 04.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Walsrode, den 23.10.2023

L. S.

gez. Spöring  
Bürgermeisterin

### Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Holzindustrie Cordingen“, 1. Änderung, Ortschaft Benefeld der Stadt Walsrode, mit örtlichen Bauvorschriften, wurde ausgearbeitet von H&P Ingenieure GmbH, Albert-Schweitzer-Straße 1, 30880 Laatzen.

Laatzen, den 09.10.2023

gez. Schneider  
Planverfasser

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 26.01.2023 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16 „Holzindustrie Cordingen“, 1. Änderung, Ortschaft Benefeld 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 04.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16 „Holzindustrie Cordingen“, 1. Änderung, Ortschaft Benefeld der Stadt Walsrode, mit örtlichen Bauvorschriften und die Begründung haben vom 14.02.2023 bis einschließlich 14.03.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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

Walsrode, den 23.10.2023

L. S.

gez. Spöring  
Bürgermeisterin

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Walsrode hat den Bebauungsplan Nr. 16 „Holzindustrie Cordingen“, 1. Änderung, Ortschaft Benefeld 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 26.09.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Walsrode, den 23.10.2023

L. S.

gez. Spöring  
Bürgermeisterin

### Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans Nr. 16 „Holzindustrie Cordingen“, 1. Änderung, Ortschaft Benefeld der Stadt Walsrode, mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 11.11.2023 in Kraft getreten.

Walsrode, den 14.11.2023

L. S.

gez. Spöring  
Bürgermeisterin

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 16 „Holzindustrie Cordingen“, 1. Änderung, Ortschaft Benefeld 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



Stadt Walsrode  
Landkreis Heidekreis

## Bebauungsplan Nr. 16 „Holzindustrie Cordingen“ 1. Änderung Ortschaft Benefeld der Stadt Walsrode mit örtlichen Bauvorschriften



## Abschrift

ohne Maßstab  
 Quelle: LGLN  
 Vermessungs- und Katasterverwaltung

### Verfahren nach § 13a BauGB

Stand: 20.06.2023  
 Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB