

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. DÄCHER

a) Als Dachform für die Hauptdachflächen sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 50° zulässig.

b) Als Dacheindeckung der Hauptdachflächen sind Dachziegel und -pfannen in den Farben rot (angelehnt an RAL 3000 - 3005, 3009, 3013), braun (angelehnt an RAL 8003, 8004, 8007, 8008, 8012, 8015, 8016, 8024) oder anthrazit (angelehnt an RAL 7016, 7021, 7024) vorgeschrieben.

Abweichend davon sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaikmodule, parallel zur Dachfläche montiert, zulässig.

Unzulässig sind glasierte oder reflektierende Eindeckungen.

c) Ausgenommen von den unter a) und b) aufgeführten Bauvorschriften sind Eingangsüberdachungen, Maßnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie, Dächer von Wintergärten oder gläsernen Fassadenvorbauten/-elementen, von Garagen und überdachten Stellplätzen bzw. Carports im Sinne des § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

2. TRAUFHÖHE

Die Traufhöhe darf ein Maß von 4 m oberhalb der Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht überschreiten. Die Traufhöhe ist definiert als Höhenabstand zwischen dem Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand eines Gebäudes mit der Dachfläche (oberer Endpunkt) und dem Fußpunkt (Oberkante Erdgeschossfußbodens).

3. AUSSENWÄNDE

a) Außenwände müssen mit Verblendmauerwerk, mit Putz, als Fachwerk mit Ausfachung aus Verblendmauerwerk oder mit Holz hergestellt werden.

b) Für die Außenwände sind folgende Farben zulässig:

- Verblendmauerwerk: rot, braun, weiß, beige, grau,
- Putz: weiß, beige, grau,
- Holz: naturbelassen oder mit weißem, beige, grauem oder braunem Anstrich.

Die Farben sind angelehnt an folgende RAL-Farben zu wählen:

- rot: RAL 2001 - 2004, 3000 - 3003, 3011, 3013, 3016,
- braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8011, 8012, 8015,
- weiß / beige: RAL 1000 - 1002, 1013 - 1015, 9001, 9010, 9016, 9018,
- grau: RAL 7012, 7015, 7024, 7032, 7035, 9002.

c) Ausgenommen von den unter a) und b) aufgeführten Bauvorschriften sind Wintergärten oder gläserne Fassadenvorbauten/-elemente, Garagen und überdachte Stellplätze bzw. Carports im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

d) Reflektierende Farben und Materialien sind mit Ausnahme von Wintergärten aus Glas oder gläsernen Fassadenvorbauten/-elementen nicht zulässig.

4. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen 1 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 24.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Helmser Kirchweg“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Walsrode, den 03.05.2017

L.S. Gez. Spöring
(Spöring) Bürgermeisterin

2. Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (ALKIS)
Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der
Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 10.2016). 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.

Scheeßel, den 03.04.2017

L.S. Gez. Mittelstädt
(Off. best. Verm.-Ing.)

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 117 „Helmser Kirchweg“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den 31.03.2017

Gez. M. Diercks
(Diercks) Planverfasser

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 24.11.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 117 „Helmser Kirchweg“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 117 „Helmser Kirchweg“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 12.12.2016 bis zum 19.01.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Walsrode, den 03.05.2017

L.S. Gez. Spöring
(Spöring) Bürgermeisterin

5. Der Rat der Stadt Walsrode hat den Bebauungsplan Nr. 117 „Helmser Kirchweg“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.03.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Walsrode, den 03.05.2017

L.S. Gez. Spöring
(Spöring) Bürgermeisterin

6. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 117 „Helmser Kirchweg“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06.05.2017 in der Walsroder Zeitung bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 117 „Helmser Kirchweg“ mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am 06.05.2017 in Kraft getreten.

Walsrode, den 09.05.2017

L.S. Gez. Spöring
(Spöring) Bürgermeisterin

7. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 117 „Helmser Kirchweg“ mit örtlichen Bauvorschriften sind

- eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
- eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder
- gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Walsrode, den _____

(Spöring)
Bürgermeisterin

PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Stadt Walsrode den Bebauungsplan Nr. 117 „Helmser Kirchweg“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung, den obenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Walsrode, den 09.05.2017

L.S. Gez. Spöring
(Spöring) Bürgermeisterin

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die im § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig.

1.2 Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 bis Nr. 5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte beschränkt.

3. GARAGEN UND NEBENANLAGEN

Entlang der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze bzw. Carports (gem. § 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) - mit Ausnahme von Zufahrten und Zugängen - nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Anlagen für die Regenwasserrückhaltung bzw. -beseitigung sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

5. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind entlang der nördlichen Straßenverkehrsfläche in einem Abstand von maximal 10 m untereinander standortgerechte, einheimische Laubbäume zu pflanzen. Die Einzelbäume sind in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Auswahl der zu verwendenden Arten:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet. Als Anwuchshilfe ist jeder Hochstamm mittels mind. zweier Anbindepfähle (inkl. Kokosstrick) zu fixieren. Die Anwuchshilfe ist nach dem Anwachsen der Bäume wieder zu entfernen.

HINWEISE

1. RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 BAUGESETZBUCH

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

1.2 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

1.3 PLANZEICHENVERORDNUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

2. BELANGE DES ARTENSCHUTZES

Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt zu vermeiden, ist die Rodung von Bäumen und Sträuchern außerhalb der Brut- und Setzzeit sowie gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. des jeweiligen Jahres durchzuführen. Die Baufeldfreimachung ist ebenfalls außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen. Die Brut- und Setzzeit beinhaltet gemäß § 33 Abs. 1 Nr. 1 a NWaldLG den Zeitraum vom 01.04. bis 15.07. des jeweiligen Jahres.

3. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Sollten bei Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z.B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleinsammlungen oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig sind. Außerdem wird auf § 6 „Erhaltungspflicht“ und § 13 „Erdarbeiten“ des NDSchG besonders hingewiesen. Die Meldung hat unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, zu erfolgen.

4. BODENSCHUTZ

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

2 Wo

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (s. textliche Festsetzung Nr. 2)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,35

Grundflächenzahl, Höchstmaß

I

Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

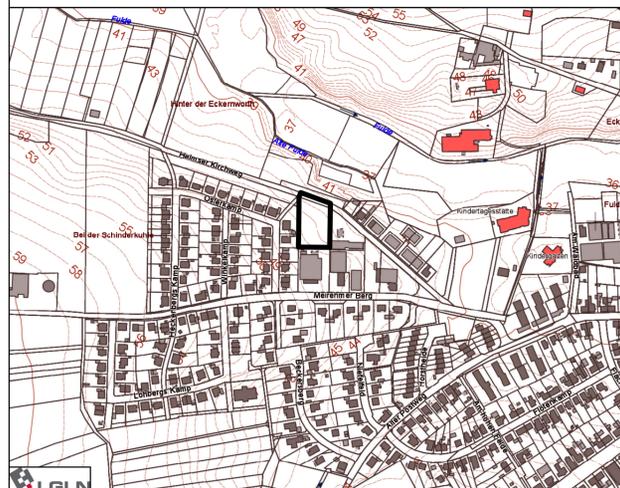
Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5.000



STADT WALSRÖDE

Landkreis Heidekreis

BEBAUUNGSPLAN NR. 117

„Helmser Kirchweg“

(Mit örtlichen Bauvorschriften)

Abschrift

Maßstab 1:500
Stand: 17.02.2017