

PLANUNTERLAGE

- Vorhandene Gebäude
Flurstücksgrenzen mit Messpunkt
Flurstücksnummer
Abrissgebäude im Plangebiet
Planbedingter abgängiger Baumbestand im Plangebiet
Böschung

PLANZEICHENLEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, § 9 (7) BauGB i.V.m. § 12 BauGB
Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Sonstige Sondergebiete, siehe § 2 der textl. Festsetzungen, § 11 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Grundflächenzahl, GRZ, § 19 (1) BauNVO
Zahl der Vollgeschosse, siehe § 3 der textl. Festsetzungen § 20 (1) BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Baugrenze, § 23 (3) BauNVO
Überbaubare Grundstücksfläche, § 23 (1) BauNVO
Verkehrsflächen, § 9 (1) Nr.11 BauGB
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, siehe § 9 der textl. Festsetzungen
Rad- und Fußweg
Grünflächen, § 9 (1) Nr. 15 BauGB
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, § 9 (1) Nr. 16 BauGB
Wasserflächen, hier: Ochsenmoorgraben, siehe § 5 der textl. Festsetzungen
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, siehe § 10 der textl. Festsetzungen, § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Erhaltung: Bäume, siehe § 8 der textl. Festsetzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB
Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, in Zuordnung zu den Teilgebieten SO1 und SO2, § 9 (1) Nr. 4 BauGB
Stellplätze, siehe § 4 der textl. Festsetzungen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, siehe § 4 der textl. Festsetzungen, § 9 (1) Nr. 21 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP), siehe § 1 der textl. Festsetzungen
Erhaltung: Bäume, außerhalb des Geltungsbereichs: Nachrichtliche Übernahme

ALLGEMEINE HINWEISE

I. Bindungen für Bepflanzungen, Baumerhalt
Auf § 213 (1) Nr. 3 BauGB wird hingewiesen. Danach handelt ordnungswidrig, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis 10.000 € geahndet werden.
II. Denkmalschutz
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archaischer Bodenfunde. In der Umgebung westlich der Planungsfäche sind vorgeschichtliche Grabhügel und Siedlungsspuren bekannt.
Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird daher besonders hingewiesen. Erarbeiten im Plangebiet sind von einem Sachverständigen für Archäologie zu begleiten.
Archaische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

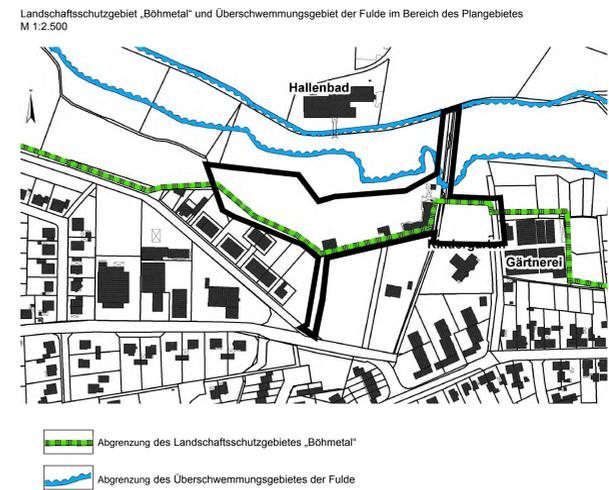
III. Bodenschutz

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.

IV. Überschwemmungsgebiet

Die im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs gelegene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung liegt im förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Fulde, siehe nachrichtliche Übernahme. In diesem Bereich sind Aufschüttungen, bauliche Maßnahmen oder sonstige Maßnahmen, die den Hochwasserabfluss beeinträchtigen oder das Überschwemmungsgebiet reduzieren, insbesondere Geländeerhöhungen im Zuge von eventuellen geplanten Ausbau-/Sanierungsmaßnahmen des Weges, unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Unteren Wasserbehörde, Landkreis Heidekreis.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Räumliche und sachliche Abgrenzung nach § 12 BauGB.
Er ergänzend zu den Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP), der als gesonderter Plan Bestandteil der Satzung ist, wurden gemäß § 12 (4) BauGB vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen: Die öffentlichen Grünflächen im wesentlichen Teil des Geltungsbereichs, der Erschließung dienende öffentliche Verkehrsflächen, teils mit Zweckbestimmung, sowie der Bachlauf des Ochsenmoorgrabens. Die Abgrenzung des VEP innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Textliche Festsetzungen innerhalb des VEP:
§ 2 Art der baulichen Nutzung
Es wird ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf und besondere Wohnzwecke und wird in die Teilbaugebiete SO 1 und SO 2 aufgeteilt. Im Einzelnen zulässig sind:
Teilbaugebiet SO 1:
- Kindergärten / Kindertagesstätte / Kinderkrippe mit max. 48 Plätzen zur besonderen Förderung von Kindern (Frühförderung / Sprachheilung etc.)
- Nebenanlagen und Nebenflächen sowie weitere der Hauptnutzung zu- und untergeordnete Anlagen und Einrichtungen.
Teilbaugebiet SO 2:
- Seniorenwohnanlage mit max. 24 Plätzen
- Nebenanlagen und Nebenflächen sowie weitere der Hauptnutzung zu- und untergeordnete Anlagen und Einrichtungen.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung
Der Ausbau des Dachgeschosses auf Grundlage von § 2 (4) NBauO ist unzulässig.
§ 4 Innergebietsliche Erschließung
Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der Erschließung der Teilbaugebiete SO 1 und SO 2 und ist hinsichtlich der Kurvenradien, Fahrbahnbreiten und der Befestigung anforderungsgerecht für die Feuerwehr auszubauen.
Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist im Osten des Plangebietes über die festgesetzte Fläche für Stellplätze an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

§ 5 Regenwasserableitung
Auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser ist gedrosselt dem Ochsenmoorgraben zuzuleiten. Dafür sind auf dem Grundstück bauliche Vorrichtungen zu treffen, die eine Pufferung der einzuleitenden Wassermenge auf max. 5 l / s'ha sicherstellen. Konkrete Berechnungen / Nachweise auf Grundlage der geplanten Versiegelung sind im Zuge des Bauantragsverfahrens vorzulegen. Die Planungen zur Niederschlagswasserableitung sind mit dem Landkreis Heidekreis vor Maßnahmenbeginn abzustimmen.
§ 6 Ersatzpflanzungen
Für die planbedingte abgängigen zwei großen Laubbäume sind zwei Neuanpflanzungen im nicht baumbestanden Böschungsbereich im nördlichen Teil von SO 1 sowie zwei Neuanpflanzungen innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche, entweder in den unbefestigten Randbereichen oder mit mind. 10 m² großen unbefestigten Pflanzscheiben, durchzuführen. Es sind jeweils Hainbuchen (Carpinus betulus), SU 14/16 cm, zu verwenden.

§ 7 Vorbeugende Maßnahme zum Artenschutz
An den als zu erhaltend festgesetzten Großbäumen sind an geeigneter Stelle fünf Fiedermauskästen anzubringen und über einen Zeitraum von fünf Jahren zu erhalten.

Textliche Festsetzungen innerhalb und außerhalb des VEP

§ 8 Baumschutz
Der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzte Baumbestand ist zu erhalten. Abragungen, Aufschüttungen, Bodenverdichtungen und Ablagerungen aller Art sind im Kronen-Trauben-Bereich um den Stamm unzulässig.
Ausnahmsweise darf der zu schützende Radius bis auf minimal 2,50 m um den Stamm reduziert werden, wenn eine Nutzung des Grundstücks unzumutbar erschwert oder ausgeschlossen wird. Im Einzelnen gelten dafür folgende Vorgaben:
- Der unmittelbare Stammbereich in einer Baumscheibe von 2,50 m Radius muss von jedem Beeinträchtigen frei bleiben. Geländeveränderungen > 5 cm sind unzulässig.
- Bodenbeläge im Wurzelbereich sind ab einem Abstand von 2,50 m Radius zulässig, wenn diese über Geländeebenen liegen und versiegelte Beläge dabei nicht mehr als 30% des Wurzelbereichs und offene Beläge nicht mehr als 50% des Wurzelbereichs abdecken.
- Wenn Wurzeln bei Abragungen im Kronen- und Traufbereich gefährdet sind, sind diese vor Beginn der Erdarbeiten in Handarbeit frei zu legen und fachgerecht zu durchtrennen. Die durchtrennten Wurzeln sind umgehend mit nährstoffreichen und humosen Material anzudecken. Wenn dies nicht sofort möglich ist, sind die freigelegten Wurzeln vor Austrocknung und Frost durch Folienbahnen provisorisch abzudecken.
- Sind Wurzelreduzierungen unumgänglich, ist eine Kronenauslichtung bzw. -einkürzung zwingend erforderlich.
- Bei allen Arbeiten im Wurzel- und Kronenbereich des vorhandenen Baumbestandes sind fachkompetente Mitarbeiter eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes hinzuzuziehen.

Darüber hinaus gelten für die Bauzeit folgende Vorgaben:
- Der Baumstamm ist aus Holzbrettern lückenlos zu verschalen. Dabei sind zwischen Brettern und Stamm geeignete Polster Elemente anzubringen.
- Im Kronenbereich sind druckverleedende Matten (z.B. Baggermatratzen) auf einer ca. 20 cm dicken Kiesschicht zu verlegen. Alternativ zu den Baggermatratzen kann unter der Kiesschicht ein druckverleedendes Vlies ausgelegt werden.
- Verunreinigungen des Bodens mit Öl, Chemikalien oder Zementwasser sind unzulässig.

Baumfällungen dürfen nur in der Zeit zwischen Ende Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.
Für Pflanzungen im Plangebiet sind standortheimische Gehölze (vgl. exemplarisch Pflanzliste als Anhang zur Begründung) zu verwenden.

Textliche Festsetzungen außerhalb des VEP
§ 9 Wendeanlage
Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche am Ostrand des Plangebietes ist eine Wendeemöglichkeit zu schaffen, deren bauliche Ausgestaltung sich am Abfallentsorgungsfahrzeug (Wenderadius mind. 10,50 m) bemisst.

§ 10 Sukzessionsfläche
Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sukzession ist in natürlichem Zustand zu belassen und von baulichen Anlagen freizuhalten.

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:
Baugesetzbuch, BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011 zur Förderung des Vorkaufsrechtes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I 2011, Nr. 30, S. 1599).
BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Entschärfung von Investitionen und Bereinigung von Wohnbestand (Investitionsentlastungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und der §§ 10, 12 sowie 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Walsrode am 18.12.2012 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 101 „Sondergebiet - Kindertagesstätte und Seniorenwohnereinrichtung - Am Waldbad“ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung und die Begründung beschlossen.
Walsrode, den 17.01.2013
gez. S. Lorenz L. S.
Die Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 19.07.2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 101 „Sondergebiet - Kindertagesstätte und Seniorenwohnereinrichtung - Am Waldbad“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB am 22.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Walsrode, den 17.01.2013
gez. S. Lorenz L. S.
Die Bürgermeisterin

Kartengrundlage

Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2012 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.08.2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Bad Fallingb., den 14.01.2013
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Verden
- Katasteramt Fallingb. -
Siegel
gez. Arno Wittkugel vMÄR
Unterschrift

Planverfasser
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 101 „Sondergebiet - Kindertagesstätte und Seniorenwohnereinrichtung - Am Waldbad“ der Stadt Walsrode wurde ausgearbeitet von der H&P Ingenieure GBR, Albert-Schweitzer-Straße 1, 30 880 Laatzen.
Laatzen, 10.01.2013
gez. Gerd Schneider
Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 16.08.2012 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 101 „Sondergebiet - Kindertagesstätte und Seniorenwohnereinrichtung - Am Waldbad“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 22.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 101 „Sondergebiet - Kindertagesstätte und Seniorenwohnereinrichtung - Am Waldbad“ und der Begründung haben vom 30.08.2012 bis 01.10.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

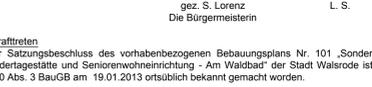
Walsrode, den 17.01.2013
gez. S. Lorenz L. S.
Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Walsrode hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 101 „Sondergebiet - Kindertagesstätte und Seniorenwohnereinrichtung - Am Waldbad“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB in seiner Sitzung am 18.12.2012 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.
Walsrode, den 17.01.2013
gez. S. Lorenz L. S.
Die Bürgermeisterin

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 101 „Sondergebiet - Kindertagesstätte und Seniorenwohnereinrichtung - Am Waldbad“ der Stadt Walsrode ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 19.01.2013 in Kraft getreten.
Walsrode, den 21.01.2013
gez. S. Lorenz L. S.
Die Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 101 „Sondergebiet - Kindertagesstätte und Seniorenwohnereinrichtung - Am Waldbad“ sind
- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerkes gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
- eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplans und
nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs
nicht geltend gemacht worden.
Walsrode, den 2014
Die Bürgermeisterin (Lorenz)

Stadt Walsrode
Landkreis Heidekreis
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 101
„Sondergebiet
- Kindertagesstätte und Seniorenwohnereinrichtung -
Am Waldbad“
der Stadt Walsrode



Verfahren nach § 13 a BauGB
Satzungsbeschluss, § 10 BauGB
Stand: 04.10.2012

ABSCHRIFT