PLANUNTERLAGE

Vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenzen mit Messpunkt

22/25 Flurstücksnummer

PLANZEICHENLEGENDE

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, § 9 Abs. 7 BauGB (a.F.)

WA **ALLGEMEINES WOHNGEBIET, § 4 BauNVO**

[Zur Art der baulichen Nutzung siehe § 1 der textlichen Festsetzungen]

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1 BauGB (a.F.):

0,25 GRZ, Grundflächenzahl, § 19 (1) BauNVO

I Zahl der Geschosse, § 20 (1) BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche, § 9 (1) BauGB (a.F.)

Baugrenze, § 23 (1) BauNVO

Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB (a.F.), § 22 (2) BauNVO

o offene Bauweise

ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen / Versorgungsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen, § 9 (1) Nr. 11 BauGB (a.F.)

Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität, § 9 (1) Nr. 12 BauGB (a.F.)

Grünflächen / Pflanzflächen

Öffentliche Grünfläche, § 9 (1) Nr.15 BauGB (a.F.)
(Zweckbestimmung Kinderspielplatz)

Pr Private Grünfläche, § 9 (1) Nr.15 BauGB (a.F.)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) Nr.25b BauGB (a.F.)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 (1) Nr. 20 BauGB (a.F.)

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung (siehe Grünflächen)

Nachrichtlich: Oberirdischer baulicher Altbestand (wird abgerissen)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1
Beschränkung des Beherbergungsgewerbes innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete:
In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind gemäß § 4 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise nur kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.
Gartenbaubetriebe gemäß § 4 (3) Nr. 4 BauNVO und Tankstellen gemäß § 4 (3) Nr. 5 BauNVO sind nicht zulässig.

§ 2
Begrenzung von Wohnungen in Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten:
Pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte sind in den Allgemeinen Wohngebieten **maximal 2 Wohnungen** zulässig, § 9 (1) Nr. 6 BauGB (a. F.).

§ 3
Grundstücksgrößen / Grundstückszufahrten:
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600m² bei Einzelhäusern und 500m² je Doppelhaushälfte, § 9 (1) Nr. 3 BauGB (a.F.).
Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt in einer Breite von max. 3 m zulässig, § 9 (1) Nr. 11 BauGB (a.F.).

§ 4
Passiver Schallschutz
Für Gebäude nördlich der Planstraße gilt: Schlafräume im Erdgeschoss sowie Wohn- und Schlafräume im Dachgeschoss sind auf der von der Schallquelle (nördlich angrenzende DB-Strecke) abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ kann der notwendige passive Schallschutz durch Fenster der Schallschutzklasse 2 inklusive schallgedämmter Lüftungsöffnungen oder ähnlicher Vorkehrungen zur Sicherstellung des Luftaustauschs geleistet werden.
Die Außenbauteile der Gebäude müssen den Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm (siehe Anlage 5 der Begründung: Gutachterliche Kurzstellungnahme mit Lärmausbreitungskarten, Büro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen) genügen.
Auf den allgemeinen Hinweis wird verwiesen.

§ 5
Regelungen für den Oberflächenwasserabfluss:
- Anfallendes Regenwasser von Dachflächen ist flächenhaft auf den Wohngrundstücken zu versickern bzw. kann über eine Schacht- oder Rigolenversickerung entsorgt werden, § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB (a.F.).
- Anfallendes Oberflächenwasser befestigter Grundstückszufahrten oder nicht überdachter Stellplätze ist über die belebte Bodenzone flächenhaft auf den Wohngrundstücken zu versickern, § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB (a.F.).
- Anfallendes Oberflächenwasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist über Mulden in den Seitenräumen zur Versickerung zu bringen, § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB (a.F.).

§ 6 Naturschützerische und grünordnerische Festsetzungen
Zum Ausgleich des planungsbedingten Eingriffs i.S. BNatSchG werden bei Zuordnung gemäß § 9 (1a) BauGB (a.F.) folgende Einzelmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB (a.F.) am Ort des Eingriffs, § 1a Abs. 3 S.1 BauGB (a.F.), festgesetzt:
1. Sämtliche versiegelte Betriebsflächen des Kalksandsteinwerks sind vollständig zu entsiegeln (ca. 3800 m²).
2. In dem Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche als Hochstamm 1 Obstbaum zu pflanzen (siehe Pflanzliste: Gehölzliste 3).
3. Im Bereich der öffentlichen und privaten Grünfläche ist zusätzlich zum vorhandenen Gehölzbestand auf einer Fläche von insgesamt mind. 350 m² eine Anpflanzung / Randeinpflanzung mit standortheimischen Gehölzen der Pflanzenliste 1 und 2 vorzunehmen.
4. Im Bereich des Pflanzstreifens an der Südkante des Geltungsbereichs (ca. 500 m²) ist ein Waldsaum aus Gehölzen der Pflanzenliste 1 herzustellen. Vorhandene standortheimische Gehölze sind soweit möglich darin zu integrieren. Pflanzung je 100 m²: 20 Sträucher.

Sämtliche Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust artengleich zu ersetzen, § 9 (1) Nr. 25b BauGB (a.F.).

Zusätzlich sind Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs auf den Flurstücken 15/7 und 15/9, Flur 1, Gemarkung Honerdingen (siehe Anlage 4 der Begründung) durchzuführen, die durch vertragliche Reglungen gemäß § 11 BauGB sichergestellt werden (Flurstücksbezeichnungen Stand 2000).

Pflanzliste:

Gehölzliste 1, Sträucher:
Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Faulbaum (Frangula alnus), Feldahorn (Acer campestre), Haselnuss (Corylus avellana), Stechpalme (Ilex aquifolium), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Weißdorn (Crataegus monogyna), Kornelkirsche (Cornus mas), Ohrweide (Salix aurita), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Schlehe (Prunus spinosa), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica),
Pflanzqualität: leichte Sträucher oder Sämlinge, Größe 60/100 bzw. 100/150, 2x verpflanzt.
Hinweis: Stechpalme und Pfaffenhütchen sind wegen möglicher Vergiftungsgefahr nicht auf der öffentlichen Grünfläche im Bereich des Kinderspielplatzes zu verwenden.

Gehölzliste 2, Heister:
Eiche (Quercus robur), Linde (Tilia cordata), Birke (Betula pendula), Esche (Fraxinus exelsior), Rotbuche (Fagus sylvatica), Spitzahorn (Acer platanoides), Salweide (Salix caprea), Wildapfel (Malus sylvestris), Wildbirne (Pyrus communis),
Pflanzqualität: Heister, 150-200, 2 x verpflanzt.

Pflanzung je 100 m²: 10 Heister und 50 Sträucher (gilt nicht für § 6 Nr. 4).

Gehölzliste 3, Obstbäume:
Äpfel: Berlepsch, Roter und Grüner Boskop, Goldparmäne, Finkenwerder Herbstprinz, Gravensteiner, Klarapfel, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Ontario, Celler Dickstiel, Himbeerapfel, Schafsnase,
Birnen: Gute Graue, Gute Luise, Köstliche aus Charneux, Williams Christ, Nordhäuser Winterforellenbirne
Pflaumen: Hauszwetsche, Mirabelle Nancy, Ontariopflaume, Große Grüne Reneklode
Kirschen: Große Schwarze Knorpel, Schattenmorelle.
Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10/12 zum Pflanzzeitpunkt.

§ 7
Pflanzzeitpunkt
Für die Ausgleichsmaßnahmen am Ort des Eingriffs, siehe § 6 der textl. Festsetzungen, gilt zu den Punkten 2 und 3: Die Ausgleichsmaßnahmen sind in der auf Fertigstellung der Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Für Punkt 4 des § 6 der TF sowie für die Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs gilt: Die Ausgleichsmaßnahmen sind bis zur Fertigstellung der ersten Baumaßnahme südlich der Planstraße durchzuführen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für Gebäude. Sie gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen, §§ 12, 14 BauNVO.

§ 1 Außenwände
Als Farben im Sinne dieser Vorschrift gelten die Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregister RAL 840 HR entsprechen:
Rot: RAL 2001 - 2004, 3000-3003, 3011, 3013, 3016.
Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8011, 8012, 8015.
Weiß: RAL 1013, 1001, 1014, 1015, 9001, 9010.
Grau: RAL 7032, 7035, 9002, 9018,
Anthrazit: RAL 7016, 7021, 7024, 7026, 7043, 9023
sowie entsprechende handelsübliche Mischungen.

§ 2 Dächer
Zulässig sind:
1. Dachform / Dachneigung: ab einer Mindestdachneigung von 20 Grad
2. Material und Farbe: Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote (RAL 2001 - 2004, 3000-3003, 3011, 3013, 3016) und braune (RAL 8003, 8004, 8007, 8011, 8012, 8015) sowie anthrazitfarbene (RAL 7016, 7021, 7024, 7026, 7043, 9023) Materialien laut Farbregister RAL 840 HR zulässig. Ausgenommen sind in die Dacheindeckung integrierte Sonnenkollektoren oder natürliche Materialien (Gras, Reet etc.).

§ 3 Einfriedungen von Baugrundstücken zu öffentl. Verkehrsflächen (Vorgärten)
Zulässig sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen sowie Holzzäune und Feldsteinmauern. Holzzäune und Feldsteinmauern dürfen eine Höhe von 1,20 m über dem Endausbauniveau der öffentlichen Erschließungsstraße nicht überschreiten.

Maßgebend sind folgende Rechtsquellen :

- Baugesetzbuch, BauGB, in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).
- Baunutzungsverordnung, BauNVO in der Fassung vom 22.04.1993, Änderung durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz), BGBl. I, S. 466.

ALLGEMEINE HINWEISE

I.
Die Immissionssituation im Geltungsbereich ist gutachterlich festgestellt: Infolge der angrenzenden DB-Strecke Hannover-Soltau treten Schallimmissionen auf. Die zur hinreichenden Berücksichtigung des Belangs Schallschutz i.S. der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" empfohlenen Orientierungswerte von 55/45 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete werden nördlich der Planstraße teilweise überschritten.
Generell gilt: In Aufenthaltsräumen genügen Fenster der Schallschutzklasse 2 den Anforderungen an den passiven Schallschutz im EG und DG.
Freisitze sollten auf der Südseite der Gebäude oder in einem Abstand von mind. 15m von der nördlichen Grundstücksgrenze angeordnet werden.
Auf § 4 der textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

II.
Sollten Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung, z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt u.s.w.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch u.s.w.) bekannt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Soltau-Fallingbostel, unverzüglich einzuschalten.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB, a.F.) und der §§ 56, 97, 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Walsrode den Bebauungsplan Nr. 83, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften beschlossen.
Walsrode, den 19.06.2006

gez. F. Fillbrunn
Der Bürgermeister LS

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 27.05.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83, „Ehemaliges Kalksandsteinwerk" in Honerdingen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss, § 2 Abs. 1 BauGB (a.F.), ist am 16.10.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Walsrode, den 19.06.2006

gez. F. Fillbrunn
Der Bürgermeister LS

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte, M 1: 1.000, Gemarkung Honerdingen, Flur 1. Vervielfältigungserlaubnis Az. L4-574/2000, Stand 01.12.2004.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen etc. vollständig nach. 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.
VKB Soltau-Fallingbostel
Katasteramt Fallingbostel

gez. Lichtenstein
Katasteramtsleiter Siegel

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Horstmann & Partner GbR, Albert-Schweitzer-Straße 1, 30880 Laatzen.

Laatzen, August 2005 gez. Gerd Schneider
Planverfasser

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 20.09.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 83 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (a.F.) beschlossen. Ort u. Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.10.2005 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 13.10.2005 bis 14.11.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (a.F.) öffentlich ausgelegen.
Walsrode, den 19.06.2006

gez. F. Fillbrunn
Der Bürgermeister LS

Der Rat der Stadt Walsrode hat den Bebauungsplan Nr. 83 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.03.2006 als Satzung (§10 BauGB a.F.) sowie die Begründung, beschlossen.
Walsrode, den 19.06.2006

gez. F. Fillbrunn
Der Bürgermeister LS

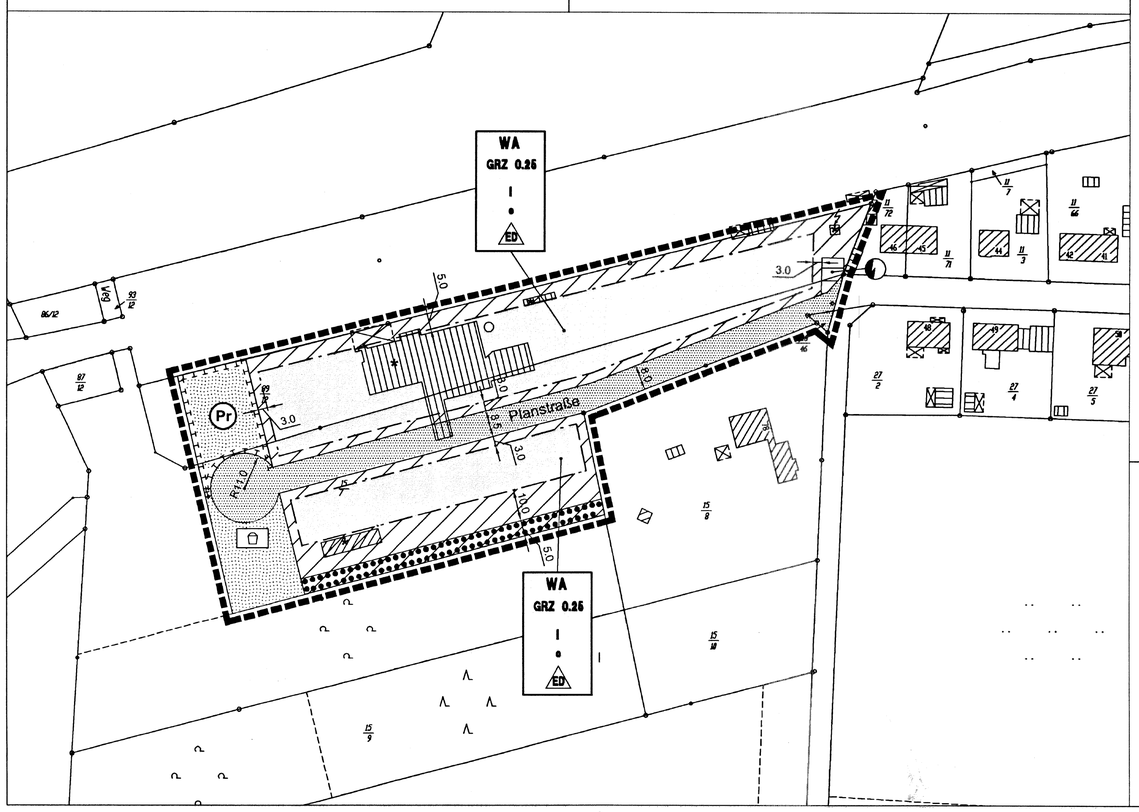
Der Bebauungsplan Nr. 83 wurde nach Ratsbeschluss vom 09.03.2006 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB (a.F.) durch Bekanntmachung am 28.06.2006 im amtlichen Teil der Walsroder Zeitung rechtswirksam.
Walsrode, 28.06.2006

gez. F. Fillbrunn
Der Bürgermeister LS

Innerhalb von zwei Jahres nach Inkrafttreten der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 sind
- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß §§ 214 (1-3) BauGB (i.d.F. vom 24.06.2004),
- eine gemäß § 214 (2) BauGB (i.d.F. vom 24.06.2004) beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und des Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 (3) Satz 2 BauGB (i.d.F. vom 24.06.2004) beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

nicht geltend gemacht worden.
Walsrode, den

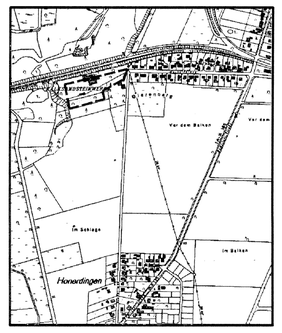
gez. S. Lorenz
~~Der~~ Bürgermeister~~in~~ LS
Die



Stadt Walsrode
Landkreis Soltau-Fallingbostel

Bebauungsplan Nr. 83
"Ehemaliges Kalksandsteinwerk"
in Honerdingen

mit Örtlichen Bauvorschriften



Stand: 30.01.2006
Satzungsbeschluss, § 10 BauGB (a.F.)

M 1:1.000
0 10 40 m

N