

## VERFAHRENSVERMERKE

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Walsrode, Flur 4 und 5.

Die Planunterlage entspricht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01. Aug. 2002). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
**Die Übereingebiet der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.**

Fallingb., den 11. Aug. 2003

Katasteramt Fallingb.

In Vertretung  
gez. Elbers  
Elbers

### Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 82 "Sieverdinger Kirchweg" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Dipl.-Volkw. EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im Mai 2003

gez. Geffers  
Geffers

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 19.09.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82 "Sieverdinger Kirchweg" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 05.12.2002 durch Veröffentlichung in der Walsroder Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

### Örtliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 06.02.2003 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 82 "Sieverdinger Kirchweg" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.02.2003 durch Veröffentlichung in der Walsroder Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 82 "Sieverdinger Kirchweg" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung haben von Dienstag, den 18.02.2003 bis einschließlich Dienstag, den 18.03.2003 gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausliegen.

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Walsrode hat den Bebauungsplan Nr. 82 "Sieverdinger Kirchweg" nach Prüfung der Anmerkungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.07.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Walsrode, den 29.8.2003

Der Bürgermeister  
gez. F. Filbrunn

Siegel

### Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 82 "Sieverdinger Kirchweg" ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 des BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 82 "Sieverdinger Kirchweg" mit örtlicher Bauvorschrift bedarf daher nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

### Inkrafttreten

Die Stadt Walsrode hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.08.2003 in der Walsroder Zeitung bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 82 "Sieverdinger Kirchweg" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan Nr. 82 "Sieverdinger Kirchweg" mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 30.08.2003 rechtsverbindlich geworden.

Walsrode, den 01.09.2003

Der Bürgermeister  
gez. F. Filbrunn

Siegel

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 82 "Sieverdinger Kirchweg" mit örtlicher Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.

Walsrode, den 30.08.2005

Der Bürgermeister  
gez. F. Filbrunn

Siegel

### Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 82 "Sieverdinger Kirchweg" mit örtlicher Bauvorschrift sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Walsrode, den 30.08.2007

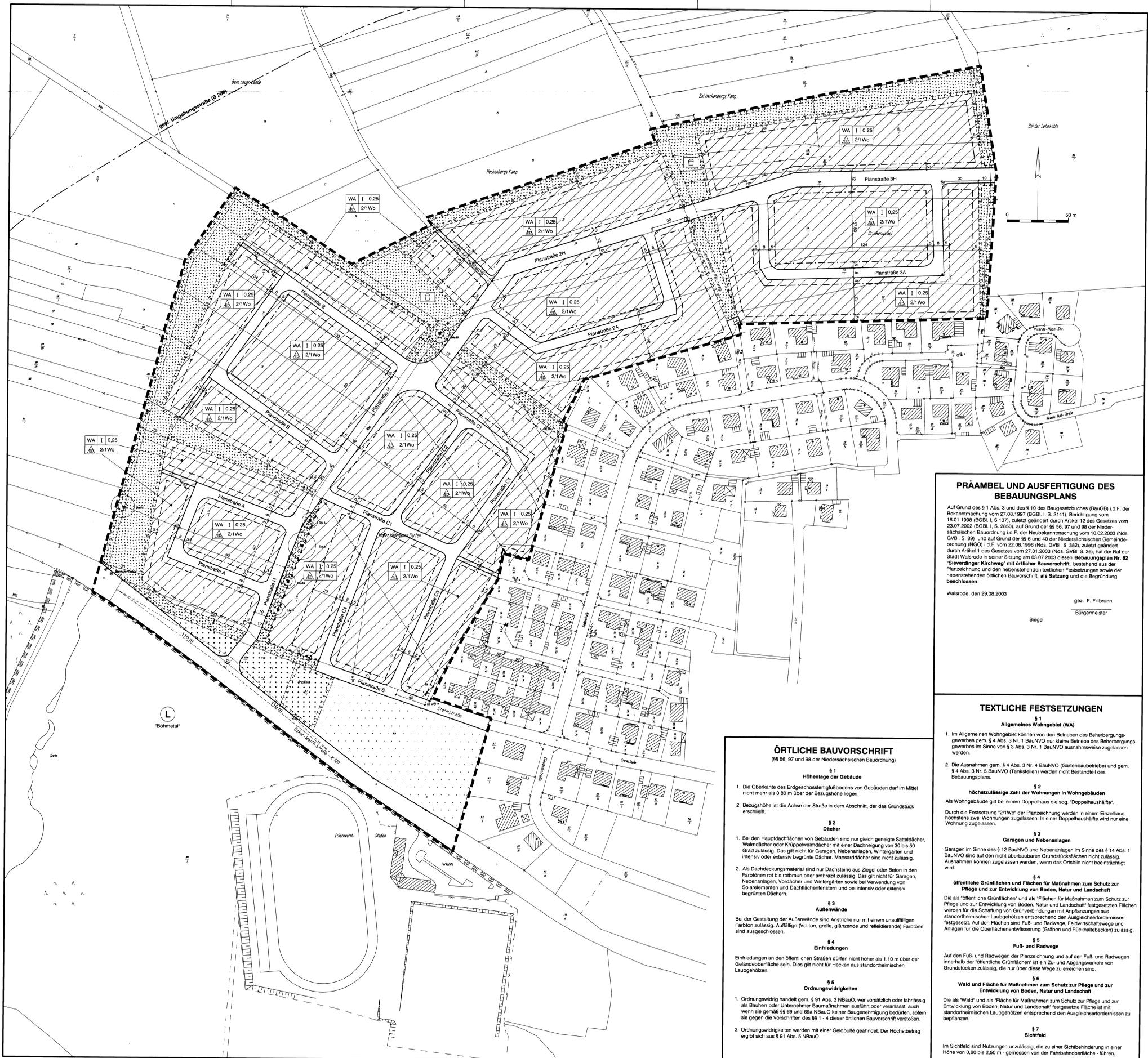
Der Bürgermeister  
gez. S. Lorenz

## BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 82 "Sieverdinger Kirchweg" mit örtlicher Bauvorschrift der Stadt Walsrode mit der Urschrift wird beglaubigt.

Walsrode, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister



## PRÄMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850), auf Grund der §§ 66, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i.d.F. der Neubekanntmachung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89) und auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2003 (Nds. GVBl. S. 36), hat der Rat der Stadt Walsrode in seiner Sitzung am 03.07.2003 diesen **Bebauungsplan Nr. 82 "Sieverdinger Kirchweg" mit örtlicher Bauvorschrift**, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als **Satzung** und die Begründung beschlossen.

Walsrode, den 29.08.2003

gez. F. Filbrunn  
Bürgermeister

Siegel

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

1. Im Allgemeinen Wohngebiet können von den Betrieben des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nur kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne von § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

### § 2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Als Wohngebäude gilt bei einem Doppelhaus die sog. "Doppelhaushälfte". Durch die Festsetzung "2/1Wo" der Planzeichnung werden in einem Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zugelassen. In einer Doppelhaushälfte wird nur eine Wohnung zugelassen.

### § 3 Garagen und Nebenanlagen

Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

### § 4 Öffentliche Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die als "öffentliche Grünflächen" und als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzten Flächen werden für die Schaffung von Grünverbindungen mit Anpflanzungen aus standortheimischen Laubbäumen entsprechend den Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Auf den Flächen sind Fuß- und Radwege, Felchwirtschaftswege und Anlagen für die Oberflächenentwässerung (Gräben und Rückhaltebecken) zulässig.

### § 5 Fuß- und Radwege

Auf den Fuß- und Radwegen der Planzeichnung und auf den Fuß- und Radwegen innerhalb der "öffentlichen Grünflächen" ist ein Zu- und Abgangsweg von Grundstück zu Grundstück zulässig, die nur über diese Wege zu errichten sind.

### § 6 Wald und Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die als "Wald" und als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzte Fläche ist mit standortheimischen Laubbäumen entsprechend den Ausgleichsmaßnahmen zu bepflanzen.

### § 7 Sichtfeld

Im Sichtfeld sind Nutzungen unzulässig, die zu einer Sichtbehinderung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m - gemessen von der Fahrbahnoberfläche - führen.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung)

### § 1 Höhenlage der Gebäude

1. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden darf im Mittel nicht mehr als 0,80 m über der Bezugshöhe liegen.

### § 2 Dächer

1. Bei den Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur gleich geneigte Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30 bis 50 Grad zulässig. Das gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten und intensiv oder extensiv begrünte Dächer. Mansarddächer sind nicht zulässig.

2. Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachsteine aus Ziegel oder Beton in den Farbtönen rot bis rotbraun oder anthrazit zulässig. Das gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Vordächer und Wintergärten sowie bei Verwendung von Solarpanelen und Dachflächenfenstern und bei intensiv oder extensiv begrüntem Dächern.

### § 3 Außenwände

Bei der Gestaltung der Außenwände sind Anstriche nur mit einem unauffälligen Farbton zulässig. Auffällige (Volton-, grelle, glänzende und reflektierende) Farböne sind ausgeschlossen.

### § 4 Einfriedungen

Einfriedungen an den öffentlichen Straßen dürfen nicht höher als 1,10 m über der Geländeoberfläche sein. Dies gilt nicht für Hecken aus standortheimischen Laubbäumen.

### § 5 Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NbuAO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß §§ 69 und 69a NbuAO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften des §§ 1 - 4 dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.

2. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 91 Abs. 5 NbuAO.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA  
Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen

2/1Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden  
Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen

### Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

0,25 Grundflächenzahl (GRZ)

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen

### Verkehrflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

öffentliche Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: Geh- und Radweg  
Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### Grünflächen

öffentliche Grünfläche Vgl. §§ 4 und 5 der textlichen Festsetzungen

Zweckbestimmung:  
Kinderspielfeld

### Sonstige Planzeichen

zu erhaltender Einzelbaum (z.B. Eiche 12 - Eiche mit Stammdurchmesser 10 m)

Fläche für die Landwirtschaft

Wald

Umgrenzung von Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Vgl. §§ 4 und 6 der textlichen Festsetzungen

Sichtfeld Vgl. § 7 der textlichen Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Trasse der gepl. Umgehungsstraße (B 209)  
(gem. RRÖP 2000)

Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Böhmetal"

## RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1982 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) und

- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

## Landkreis Soltau-Fallingb. Stadt Walsrode

## Bebauungsplan Nr. 82 "Sieverdinger Kirchweg"

mit örtlicher Bauvorschrift

Maßstab 1 : 1.000

Satzung - beglaubigte Abschrift



Quelle: Auszug aus der Topographischen Karte 1 : 25.000 © ALG/N

Bearbeitung:

Königsplatzstraße 14a  
31649 Hannover  
☎ 0511 44 82 40  
☎ 0511 45 24 40

Internet: [www.geffers-planung.de](http://www.geffers-planung.de)  
E-Mail: [geffers@geffers-planung.de](mailto:geffers@geffers-planung.de)

**Eike Geffers**  
Beratender Volkswirt  
für kommunale und  
staatliche Planung