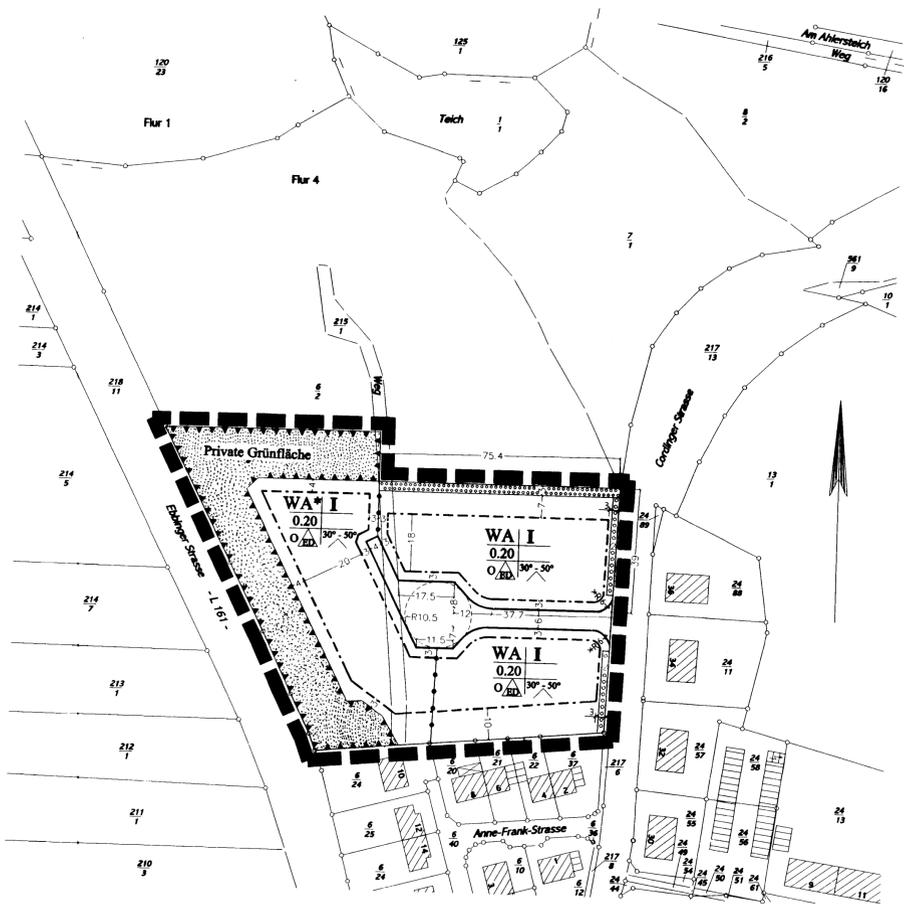


Bebauungsplan Nr. 80 "Cordinger Straße II" mit Örtlichen Bauvorschriften

Planzeichnung



Textliche Festsetzungen

- Textliche Festsetzung Nr. 1 Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; § 1 (6) BauNVO
- "In den WA- und WA*-Gebieten sind die in § 4 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig.
Von den nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die Nr. 4 und Nr. 5 ('Gartenbaubetriebe' und 'Tankstellen') nicht zulässig."
- Textliche Festsetzung Nr. 2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**
§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
- "In den WA- und WA*-Gebieten ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit 2 festgesetzt."
- Textliche Festsetzung Nr. 3 Regelungen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern und sonstigen Bepflanzungen**
§ 9 (1) Nr. 20, 25 a u. b BauGB
- 3.1 "In den WA- und WA*-Gebieten ist je Baugrundstück 1 Laubbauart der Pflanzenliste 1 als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten."
- 3.2 "Auf den im Plangebiet festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Strüchern und Bäumen sind standortgerechte heimische Gehölze der Pflanzenlisten 1 und 2 in den angegebenen Qualitäten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten."
- 3.3 "Der auf der privaten Grünfläche festgesetzte Lärmschutzwall ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen der Pflanzenliste 2 in den angegebenen Qualitäten und Pflanzdichten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten."
- 3.4 "Festgesetzte Bepflanzungsmaßnahmen (TF Nr. 3.1 bis 3.3) sind parallel zu den Baumaßnahmen oder spätestens innerhalb der auf die Inanspruchnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode vorzunehmen."

- Pflanzenlisten:**
Pflanzenliste 1: Bäume und baumartige Gehölze
Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Birke (Betula pendula), Esche (Fraxinus excelsior), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Trauben-Eiche (Quercus robur), Stiel-Eiche (Quercus petraea), Winter-Linde (Tilia cordata), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), Obstbäume, alte Hochstammarten.
- Pflanzenliste 2: Strücher und strauchartige Gehölze
Faulbaum (Rhamnus frangula), Feldahorn (Acer campestre), Hasel (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Trauben-Holunder (Sambucus racemosa), Hainbuche (Carpinus betulus), Rote Johannisbeere (Ribes rubrum), Traubeneiche (Prunus padus), Echter Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Quitte (Cydonia oblonga), Hunde-Rose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Grau-Weide (Salix cinerea), Ohrchenweide (Salix aurita), Weißdorn (Crataegus monogyna), Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus).
- Pflanzqualitäten, Pflanzdichten, Abstände (Mindestangaben)
Bäume (Pflanzenliste 1): HS. 3 x v. 10 - 12
Heister (Pflanzenliste 1): 2 x verpflanzt, 100-125, 1 Stk/ 2,5 m²
Strücher (Pflanzenliste 2): 2 x verpflanzt, 100-125, 1 Stk/ 1,5 m²
- Textliche Festsetzung Nr. 4 Lärmschutz**
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
- 4.1 "Innerhalb der Flächen für einen Lärmschutzwall ist ein Lärmschutzwall mit Höhe +4,50 m über der angrenzenden Fahrbahnhöhe der Landesstraße festzusetzen."
- 4.2 "In dem Allgemeinen Wohngebiet WA* sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.
Die Umfassungswände, Dächer, Fenster und andere Wohnungen umschließende Bauteile sind in Schallschutzbauweise mit einem Schallschutzmaß von mindestens 35 dB(A) auszubilden (siehe DIN 4109 Ziffer 5 / Tab. 8)".
- Textliche Festsetzung Nr. 5 Externe Ausgleichsmaßnahmen**
§ 1a (3) Satz 2 und 3 BauGB
- "Die Sicherung des externen Ausgleichs für Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Walsrode und der unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Soltau-Fallingb. "
- Hinweis:**
"Vor Beginn bzw. während der Erschließungsmaßnahmen ist in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde eine archäologische Prospektion durchzuführen. Archäologische Bodenfunde auch auf den Baugrundstücken sind der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden."

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
WA/WA* Allgemeines Wohngebiet (siehe TF Nr. 1, 2, 3.1-3.2, 3.4, 4.2) § 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstfestsetzung § 20 BauNVO
0,20 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
3. Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB
O offene Bauweise § 22 BauNVO
ED nur Einzel-Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
--- Baugrenze § 23 (3) BauNVO
--- überbaubare Grundstücksflächen innerhalb der durch Baugrenzen umschlossenen Bereiche § 23 BauNVO
4. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB
--- Straßenbegrenzungslinie
--- Straßenverkehrsfläche
5. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB
Private Grünfläche (siehe TF Nr. 3.3)
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25a und b BauGB
--- Flächen zum Anpflanzen von Strüchern und Bäumen (siehe TF Nr. 3.2)
7. Sonstige Planzeichen § 9 (7) BauGB
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1 (4) u. 16 (5) BauNVO
--- Fläche für Lärmschutzwall (siehe TF Nr. 4.1, 3.3) § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- Planzeichenerklärung der örtlichen Bauvorschriften** § 56, 97, 98 NBauO
--- 30°-50° nur geneigte Dächer zulässig mit angegebenen Neigungswinkel (siehe ÖB Nr. 1)

Örtliche Bauvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 BauO

- Örtliche Bauvorschrift Nr. 1**
"Die Dachneigung der Hauptdachflächen muss zwischen 30° und 50° betragen. Die Giebel sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Zulässig sind Sattel- und Walddächer.
Ausgenommen von dieser Regelung sind die Überdachungen von optisch untergeordneten Dächern wie Erker, Dachgauben, Kröppelwälder und Quergiebel, sowie von Wintergärten, Nebengebäuden und Garagen."
- Örtliche Bauvorschrift Nr. 2**
"Als Dacheindeckungen der Hauptdachflächen sind Hohlpannen in den Farben Rot, Rotbraun und Anthrazit vorgeschrieben. Zulässig sind auch der Hohlpanne nachgebildete Betondachsteine in den genannten Farben. Die Oberfläche muss matt sein."
- Als Dachaufbauten sind Schlepperker, Spitzgauben, Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren zulässig. Dachaufbauten müssen regelmäßig angeordnet sein und dürfen eine Gesamtlänge von 2/3 der Traufhöhe nicht überschreiten.
Dachaufbauten müssen von den seitlichen Begrenzungen der Dachfläche mindestens 1,5 m Abstand halten."
- Örtliche Bauvorschrift Nr. 3**
"Straßenseitige Einfriedigungen sind nur als lebende Hecken, Staketenzäune und aus Natursteinen zulässig.
Für neu anzulegende Hecken dürfen nur die Arten Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare), Rotbuche (Fagus sylvatica) und Weißdorn (Crataegus spec.) verwendet werden.
Die Höhe der straßenseitigen Einfriedigungen darf auf den Baugrundstücken nördlich der Straßenverkehrsfläche die Höhe von 1,20 m nicht überschreiten."

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
Der VA der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 22.08.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 210 BauGB am 13.09.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Walsrode, den 25.07.2003
gez. Fillbrunn
(Bürgermeister)
- Planunterlagen**
Kartogrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte M. 1:1000
Gemarkung Walsrode, Flur 4
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für eigene nicht gewerbliche Zwecke gem. § 13 (4) NVermKatG gestattet.
- Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
(Stand vom 14.03.2000)
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Walsrode, den 11.04.2003...
L. S. gez. Requardt
Dipl.-Ing. Uwe Requardt
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)
- Öffentliche Auslegung**
Der VA der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 12.12.2002 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 80 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.01.2003 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 80 und der Begründung haben vom 21.01.2003-21.02.2003 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.
Walsrode, den 25.07.2003 L. S. gez. Fillbrunn
(Bürgermeister)
- Satzungsbeschluss**
Der Rat der Stadt Walsrode hat den Bebauungsplan Nr. 80 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 03.07.2003 als Satzung nach § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.
Walsrode, den 25.07.2003 L. S. gez. Fillbrunn
(Bürgermeister)
- Inkrafttreten**
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB am 29.07.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 80 ist damit rechtskräftig geworden.
Walsrode, den 29.07.2003 L. S. gez. Fillbrunn
(Bürgermeister)
- Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 80 ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 80 nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).
Walsrode, den 05.08.2004 L. S. gez. Fillbrunn
(Bürgermeister)
- Mängel der Abwägung**
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 80 sind Mängel in der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).
Walsrode, den 29.08.2004 L. S. i.V. Brossel
(Bürgermeister)
Stadt Direktor
- Planverfahren**
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 80 wurde ausgearbeitet von:
Bremen, den 17.07.2002 Plan Werk Stadt, Bremen
bearbeitet: ab November 2002 Stadt Walsrode
Amt für Planung und Umwelt
Walsrode, den 24.07.2003 gez. Ragner
(Dipl.-Ing.)

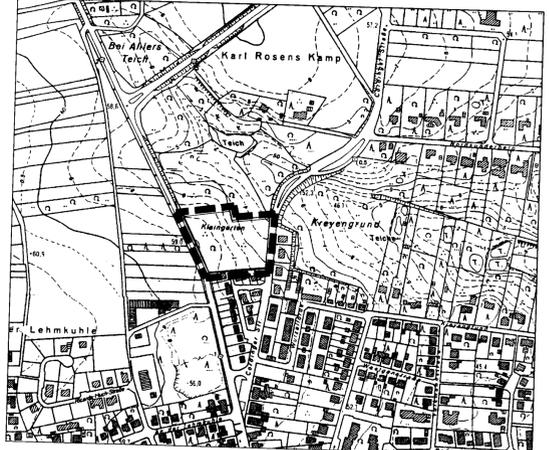
PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Walsrode den Bebauungsplan Nr. 80, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften als Satzung und die Begründung zum Bebauungsplan beschlossen.

Walsrode, den 25.07.2003

gez. Fillbrunn L. S.
(Bürgermeister)

Übersichtsplan M. 1:5000



Stadt Walsrode

Bebauungsplan Nr. 80 "Cordinger Straße II" mit Örtlichen Bauvorschriften

M. 1:1000

Stadt Walsrode,
Amt für Planung und Umwelt
März 2003