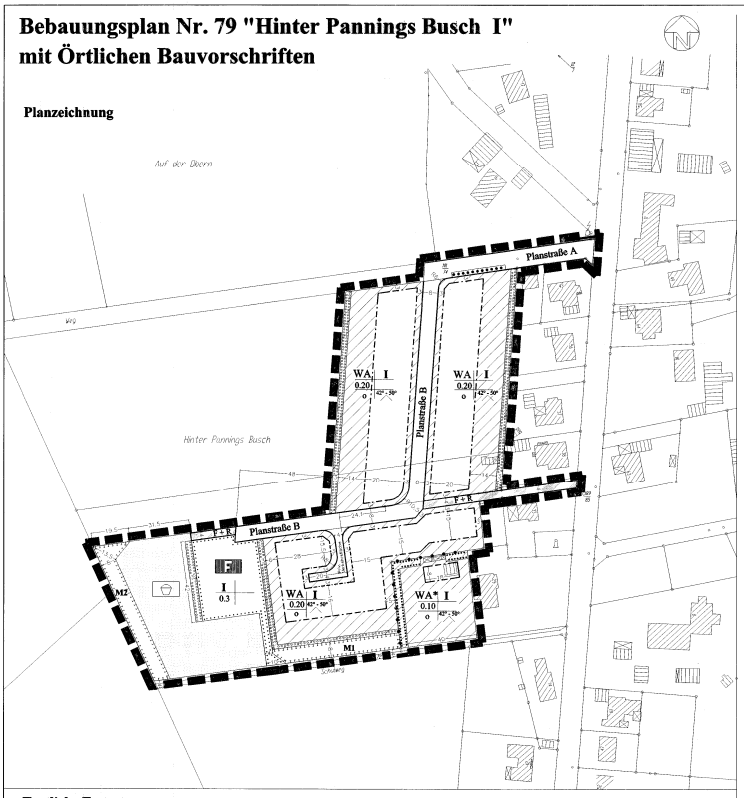
Bebauungsplan Nr. 79 "Hinter Pannings Busch I"
mit Örtlichen Bauvorschriften

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 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Regelungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 (1) Nr. 20, 25 a u. b BauGB

3. 1 "Die im Plangebiet festgesetzten **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** sind dauerhaft zu sichern und zu pflegen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen der gleichen Art am ungefähr gleichen Standort vorzunehmen."

3.2 "In den WA-Gebieten sind die **Baugrundstücke** auf mindestens **9 % der Fläche** mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der Pflanzenlisten 1 und 2 in den angegebenen Qualitäten, Pflanzdichten bzw. Abständen zu **bepflanzen**.
In dem WA*-Gebiet ist eine Fläche von mindestens **70 qm** mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der Pflanzenlisten 1 und 2 in den angegebenen Qualitäten, Pflanzdichten bzw. Abständen zu **bepflanzen**.
Die festgesetzten Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die in TF Nr. 3.4 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen werden angerechnet."

3. 3 "In den WA-Gebieten ist **je Baugrundstück 1 Laubbaum oder 2 Obstbäume** gemäß der Pflanzenliste 1 als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten."

3. 4 "Auf den in den WA-Gebieten und der Öffentlichen Grünfläche 'Spielplatz' festgesetzten **Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen** sind standortgerechte heimische Gehölze der Pflanzlisten 1 und 2 in den angegebenen Qualitäten und Pflanzdichten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 30 % jeder Einzelfläche sind mit Gehölzen der Pflanzenliste 1 (als Heister oder Hochstamm) zu bepflanzen
Von dem auf der Öffentlichen Grünfläche 'Spielplatz' festgesetzten Pflanzstreifen können 2 Abschnitte für Durchgänge zur westlich gelegenen Grünflächen in einer Gesamtlänge von max. 5 m ausgenommen werden."

3.5 "Festgesetzte Bepflanzungsmaßnahmen (TF Nr. 3.1 bis 3.4) 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), Eiche (Fraxinus excelsior), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Wild-Apfel (Malus sylvestris), Zitter-Pappel (Populus tremula), Holz-Birne (Pyrus communis), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Stiel-Eiche (Quercus robur), Winter-Linde (Tilia cordata), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), Walnuß (Juglans regia) und Obstbäume als Hochstämme.

Pflanzenliste 2 : Sträucher 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), Traubenkirsche (Prunus padus), Echter Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Pfaffenhütchen (Euonymus europaus), Hunds-Rose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Grau-Weide (Salix cinera), Öhrchenweide (Salix aurita), Weißdorn (Crataegus monogyna), Stechpalme (Ilex aquifolium), Wildobstgehölze (Wildbirne, Wildapfel, Kirsche, Vogelbeere).

Pflanzqualitäten		anrechenbare Pflanzflächen je Pflanze
Bäume (Pflanzenliste 1):	Hochstamm 3 x v. Stammumfang 10 - 12	10 m²
Heister (Pflanzenliste 1):	2 x verpflanzt, 150-200	2 m²
Obstbäume (Pflanzliste 1):	Hochstamm, Kronensatzstz ab 1,60 m	10 m²
Sträucher (Pflanzenliste 2):	2 x verpflanzt, 100-125	1,5 m²

Textliche Festsetzung Nr. 4 Verkehrsflächen, Bepflanzung der Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11, 20 und 25 a BauGB

4. 1 "In der Planstraße A sind 7 Stieleichen (Quercus robur, H., 3 x v. StU 12/14) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumscheiben sind mit Magerrasen einzusähen und zu pflegen."

4. 2 "In der Planstraße B sind 20 Eberesschen (Sorbus aucuparia) H., 3 x v. StU 12/14) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumscheiben sind mit Magerrasen einzusähen und zu pflegen."

4. 3 "Neu anzulegende Oberflächenbeläge auf dem festgesetzten Fuß- und Radweg sowie Grundstückszufahrten sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen."

Textliche Festsetzung Nr. 5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

5.1 "Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung **M1** ist durch geeignete Pflegemaßnahmen eine Ruderalflur zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Zum Schutz der Wurzelbereiche sind Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig."

5.2 "Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung **M2** sind zum Schutz der Wurzelbereiche Baumaßnahmen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenversiegelungen unzulässig. Vorhandener Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten."

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA / WA* — Allgemeine Wohngebiete (siehe TF Nr. 1 - 3) — § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) Nr. 1 BauGB

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstfestsetzung — § 20 BauNVO

0.20 — Grundflächenzahl (GRZ) (Beispiel) — § 19 BauNVO

3. Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen — § 9 (1) Nr. 2 BauGB

O — offene Bauweise — § 22 (2) BauNVO

Baugrenze — § 23 (3) BauNVO

überbaubare Grundstücksflächen innerhalb der durch Baugrenzen umschlossenen Bereiche — § 23 BauNVO

4. Flächen für den Gemeinbedarf — § 9 (1) Nr. 5 BauGB

F — Fläche für den Gemeinbedarf 'Feuerwehr'

5. Verkehrsflächen, Regelungen zum Verkehr — § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche (siehe TF Nr. 4)

Priv. Verkehrsfläche — Private Verkehrsfläche

F + R — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: 'Fuß und Radweg' (siehe TF Nr. 4.3)

6. Grünflächen — § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Grünfläche Zweckbestimmung: 'Spielplatz' (siehe TF Nr. 3.4)

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 (1) Nr. 20, Nr. 25a und b BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (siehe TF Nr. 3.1)

Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen (siehe TF Nr. 3.2 und 3.4)

M1/M2 — Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe TF Nr. 5)

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 (7) BauGB

Planzeichenerklärung der örtlichen Bauvorschriften — §§ 56, 97, 98 NBauO

42°- 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 42° und 50° betragen. Die Giebel sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden.
Ausgenommen von dieser Regelung sind die Überdachungen von optisch untergeordneten Dachteilen wie Erker, Dachgauben, Krüppelwalme und Quergiebel, sowie von Wintergärten, Nebengebäuden und Garagen."

Örtliche Bauvorschrift Nr. 2
"Als **Dacheindeckungen** der Hauptdachflächen sind Hohlpfannen in den Farben Rot und Rotbraun vorgeschrieben. Zulässig sind auch der Hohlpfanne nachgebildete Betondachsteine in den genannten Farben. Die Oberfläche muss matt sein. Ebenfalls zulässig sind Reetdächer.
Als **Dachaufbauten** sind Schleppgauben, Spitzgauben, Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren zulässig. Dachaufbauten müssen regelmäßig angeordnet sein und dürfen eine Gesamtlänge von 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten.
Dachaufbauten müssen von den seitlichen Begrenzungen der Dachfläche mindestens 1,5 m Abstand halten."

Örtliche Bauvorschrift Nr. 3
"**Außenwände der Hauptgebäude** sind ausschließlich in Sichtmauerwerk aus matten roten und braunroten Ziegelmaterialien oder senkrechter Holzverkleidung mit naturfarbener Oberflächenbeschichtung, naturbelassen (grau verwitternd) oder mit dunkelbraunem Anstrich, sowie Fachwerk zulässig.
Bei Garagen und Nebengebäuden sind darüber hinaus alle Materialien bzw. Anstriche mit einem unauffälligen Farbton zulässig. Lediglich auffällige (Vollton, grelle, glänzende und reflektierende) Farbtöne sind bei Garagen und Nebengebäude ausgeschlossen."

Örtliche Bauvorschrift Nr. 4
"Straßenseitige Einfriedungen sind nur als lebende Hecken, Staketenzäune und aus Natursteinen zulässig.
Für neuanzulegende Hecken dürfen nur die Arten Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare), Rotbuche (Fagus sylvatica) und Weißdorn (Crataegus spec.) verwendet werden.
Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen darf auf den Baugrundstücken die Höhe von 1,20 m nicht überschreiten."

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 22.08.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 79 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 (1) BauGB am 04.09.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Walsrode, den 08.04.2003 — gez. i.V. Reichentrog
LS — (Bürgermeister)

Planunterlage
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte M. 1:1000
Gemarkung Benzen, Flur 4
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungsverbaiuis für eigene nicht gewerbliche Zwecke gem. § 13 (4) NVermKatG gestattet.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
(Stand vom November 2002)
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.

Walsrode, den 11.04.2003 — gez. Requardt
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 12.12.2002 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 79 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 bekanntgemacht.
Die Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 79 und der Begründung haben vom 21.01.2003 bis einschl. 21.02.2003 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Walsrode, den 08.04.2003 — gez. i.V. Reichentrog
LS — (Bürgermeister)

Satzungsbeschluß
Der Rat der Stadt Walsrode hat den Bebauungsplan Nr. 79 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § (2) BauGB in seiner Sitzung am 20.03.2003 als Satzung nach § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Walsrode, den 08.04.2003 — gez. i.V. Reichentrog
LS — (Bürgermeister)

Inkrafttreten
Der Beschluß des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 12.06.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 79 ist damit rechtskräftig geworden.

Walsrode, den 12.06.2003 — LS — Füllbrunn (Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 79 ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 79 nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Walsrode, den 22.03.2004 — LS — Füllbrunn (Bürgermeister)

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 79 sind Mängel in der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Walsrode, den ..... — LS — ..... (Bürgermeister)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 79 wurde ausgearbeitet von: Plan Werk Stadt, Bremen, Dipl. Ing. Clemens

Bremen, den 31.03.2003 — gez. Clemens

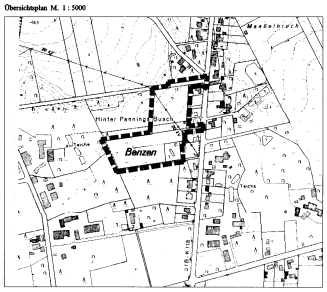
PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V. mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Walsrode den Bebauungsplan Nr. 79, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften als Satzung und die Begründung zum Bebauungsplan beschlossen.

Walsrode, den 08.04.2003

LS — gez. i.V. Reichentrog (Bürgermeister)

Übersichtsplan M. 1 : 5000



Stadt Walsrode

Bebauungsplan Nr. 79
'Hinter Pannings Busch I' - Benzen -
mit Örtlichen Bauvorschriften

Satzungsbeschluss — ABSCHRIFT
M. 1: 1000 — Datum: 20.03.2003