STADT WALSRODE - B-PLAN NR. 75 - FULDER SANDGÄRTEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

1.0 Flächen zum Anpflanzen von Baumen und Strauchern
(§ 9 (1) Nr.25 BauGB)

1.1 Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorte und für die in der Begründung aufgezeigten Standorte für die Anpflanzung von Bäumen gilt:

1.1.1 Laubbäume müssen einem Mindeststammumfang von 16 cm in 1.0 m Höhe aufweisen

1.1.2 Obstbäume sind als Hochstämme mit Kronenansatz von min. 1.8 m zu pflanzen

1.1.3 Die Pflanzung ist mit einem Dreibock zu sichern

1.1.4 Die Pflanzungen sind spätestens in der der Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

1.1.5 Im öffentlichen Straßenbereich ist je 180 qm versiegelter Fläche ein Baum und je Baum eine offene Vegetationsfläche von mindestens 2.0 m Breite und insgesamt 8.0 qm Fläche vorzusehen.

1.1.6 Dieser Anforderung kann auch dadurch genügt werden, dass der Baum so angelegt wird, dass die ihm zugeordnete Vegetationsfläche teilweise außerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche liegt.

1.1.7 Abweichungen von den Standorten sind im Umkreis von 2 m zum gekennzeichneten Standort zulässig.

1.2 Für sämtliche für den Geltungsbereich festgesetzte Anpflanzungen sind standortgerechte und im Naturraum heimische Bäume und Sträucher zu wählen. Als Anhaltspunkt für standortgerechte und im Naturraum heimische Bäume und Sträucher dient nachfolgende Pflanzliste:

1. Bäume I. Ordnung

Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

2. Bäume II. Ordnung

Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche

3. Sträucher

Coryllus avellana	Haselnuß
Cornus sanguinea	Hartriegel
Rhamnus fragula	Faulbaum
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schw.Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	gem.Schneeball

4. Bäume mit eßbaren Früchten

Baumhasel	Corylus colurna
Walnuss	Juglans regia
Apfel-Hochst.	Sorten z.B. Boskoop, Gravensteiner, Glockenapfel
Birnen-Hochst.	Sorten z.B. Clapps Liebling, Gute Luise, Köstliche Conference
Süßkirschen	Sorten z.B. Annabelle, Erika
Pflaumen	Sorten z.B. Hauszwetsche, Gr. Renecloude, Mirabelle

2.0 Bindung für Erhaltung von Baumen und Strauchern
(§9 (1) Nr.25 BauGB)

2.1 Der im Bebauungsplan gekennzeichnete Baum ist zu erhalten.

2.2 Sämtliche für den Geltungsbereich festgesetzten Anpflanzungen sind dauernd zu erhalten und gegebenenfalls im Sinne der Festsetzung bzw. des städtebaulichen Vertrags mit Nachpflanzungen aufzufüllen.

3.0 Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

3.1 Die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 BauNVO), darf 25 % nicht überschreiten.

3.2 Im festgesetzten Mischgebiet sind sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen entspechend § 1 BauNVO Abs. 5 unzulässig.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Im nördlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet (2-geschossige Bebauung) sind die Baukörper zu gliedern. Der einzelne Baukörper darf eine Grundfläche von 300 qm nicht überschreiten.

4.0 Zu belastende Flachen
(§ 9 (1) Nr.21 BauGB)

4.1 Gehrecht
Die gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordneten Anlieger zu belasten.

4.2 Leitungsrecht
Die gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordneten Erschließungsträgers zu belasten.

5.0 Maßnahmenbereiche
(§ 9 (1) Nr.20 BauGB)

5.1 Maßnahmenbereich Verkehrsfläche/Baufläche

Im Maßnahmenbereich Verkehrsfläche sind 8 kleinkronige Laubbäume (Standortkennung 1-8) im Maßnahmenbereich Baufläche 2 kleinkronige Laubbäume (Standortkennung 9-10) sowie 4 großkronige Laubbäume (Standortkennung 11-14) zu pflanzen.

5.2 Maßnahmenbereich Grünfläche

Im Maßnahmenbereich sind 7 großkronige Laubbäume (Standortkennung 15-21) zu pflanzen.

25 % der Fläche sind mit standortgerechten im Naturraum heimischen Gehölzen der Liste 3, die in einzelnen Gruppen bis 5 % der Bezugsflächen nicht überschreiten soll und deren seitlicher Abstand zueinander mindestens die jeweils größte Längsausdehnung der Pflanzgruppen aufweisen soll, zu bepflanzen.

Gehölzfreie Bereiche im Massnahmenbereich, die nicht für Regenrückhaltemaßnahmen genutzt werden, sind mit einer an den Standort angepassten Kräuter-/Grasermischung anzusäen und der Eigenentwicklung zu überlassen.

5.5 Pflanzung an den Standorten

Maßnahmenbereich Verkehrsfläche

1-8 Baumliste 2. - II. Ordnung

Maßnahmenbereich Baufläche

9-10	Hainbuchen	Carpinus betulus
11-14	Stieleiche	Quercus robur

Maßnahmenbereich Grünfläche

15	Esche	Raxinus excelsior
16-19	Winterlinde	Tilia cordata
20-21	Esche	Raxinus exelsior

6.0 Sichtdreiecke
(§ 31 Abs. 2 Nds. Straßengesetz)

6.1 Die Flächen innerhalb der gekennzeichneten Sichtdreiecke sind im Bereich zwischen 0.8 bis 2.5 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, von allen Sichtbehinderungen freizuhalten.

6.2 Ausnahmsweise dürfen Stämme von Laubbäumen innerhalb eines festgesetzten Sichtdreiecks in einem solchen Abstand zueinander stehen, daß eine ausreichende Sicht in die jeweilige Straße gegeben ist.

HINWEISE
(ohne Festsetzungscharakter)

1.0 MASSNAHMENBEREICHE

Es sind zusatzliche Maßnahmen zur Ausgleichsregelungen erforderlich. Zur Sicherung dieser Maßnahmen trifft die Stadt Walsrode entsprechende Vereinbarungen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages.

Folgend Maßnahmen sind vorgesehen:

1.1 Maßnahmenbereich A

Im Maßnahmenbereich Wiese nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzend sind 8 Bäume (Standortkennung 22-29) zu pflanzen.

22-29 Baumliste 4. eßbare Früchte

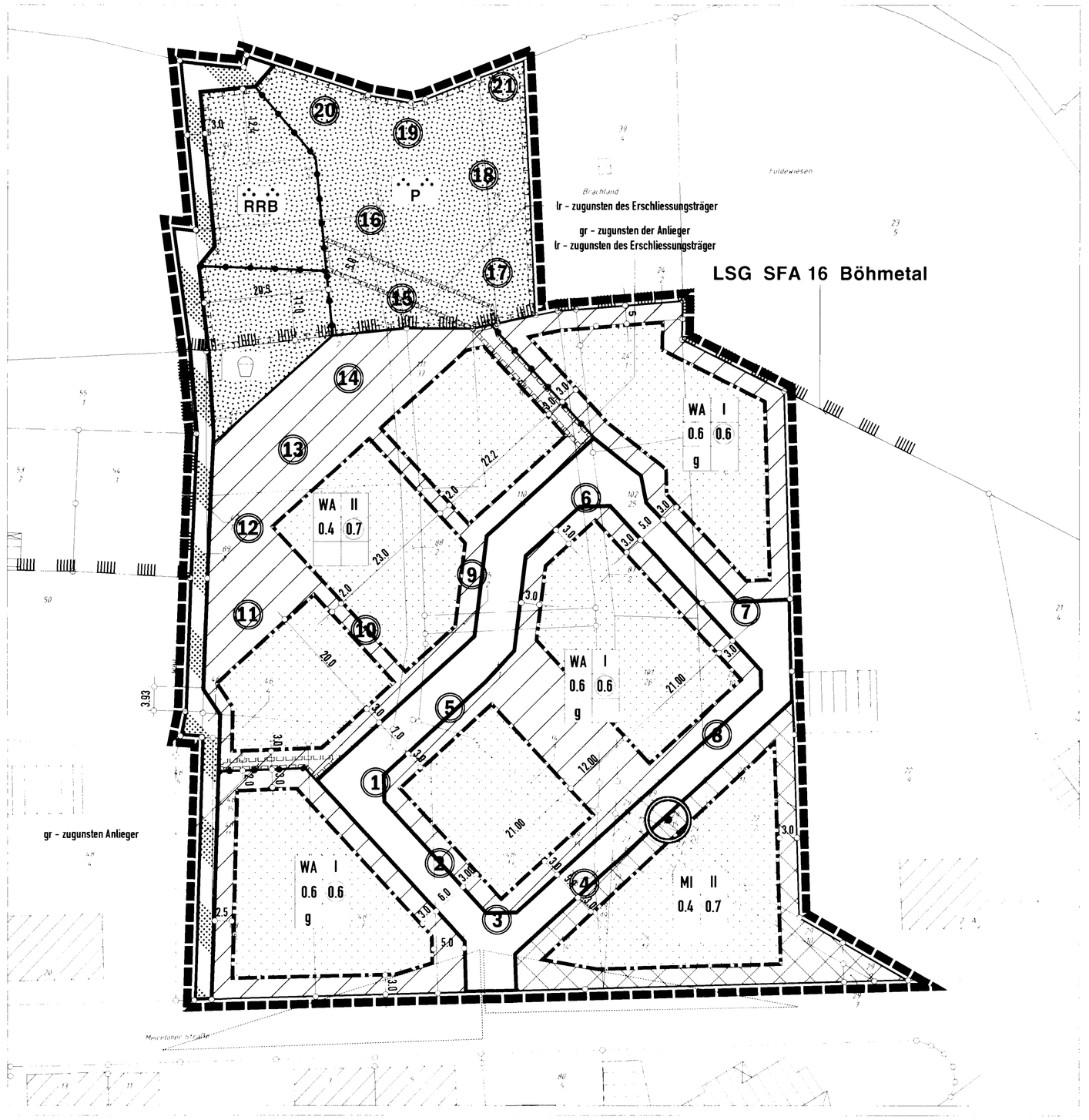
1.2 Maßnahmenbereich B

Im Maßnahmenbereich am Helmser Kirchweg - Gemarkung Walsrode, Flur 5, Flurstück 237/1 sind 6 großkronige Laubbäume (Standortkennung 30-35) zu pflanzen.

30-32	Winterlinde	Tilia cordata
33-35	Stieleiche	Quercus robur

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN - TEIL A

MASSSTAB 1 : 500



STADT WALSRODE BP-NR. 75

BEZIRKSREGIERUNG LÜNEBURG - LANDKREIS SOLTAU FALLINGBOSTEL

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BAUNVO) TF 3.3
- MI — MISCHGEBIET (§ 6 BAUNVO) TF 3.2

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - Z
- 0.4 — GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ TF 3.1
- 0.8 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL - GFZ

BAUWEISE, BAUGRENZEN
- g — GESCHLOSSENE BAUWEISE
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLACHE - BAUGRENZE

GRÜNFLÄCHEN
- RRB / P — REGENRÜCKHALTUNG ÖFFENTLICH; KINDERSPIELPLATZ ÖFFENTLICH; GRÜNFLÄCHE PRIVAT

ZU ERHALTENDE BÄUME U. STRÄUCHER
- ZU ERHALTENDER BAUM TF 2.0
- 19 — ZU PFLANZENDER BAUM TF 2.1 in Verbindung mit TF 5.0

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE ÖFFENTLICH
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- OFFENTLICHER FUSSWEG - ANLIEGER - FAHRVERKEHR - ZULASSIG

FLÄCHEN FÜR GEH- UND FAHRRECHTE
- MIT GEH- UND ODER LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE (SIEHE PLANEINTRAG) TF 4.0

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN
- MASSNAHMENFLÄCHE TF 5.0

SONSTIGE FESTSETZUNGEN
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
- LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET LSG - SFA 16 - BÖHMETAL

HINWEIS
- SICHTDREIECK ENTSPR. § 31 ABS.2 NDS. STRASSENGESETZ

STADT WALSRODE 75

BEZIRKSREGIERUNG LÜNEBURG - LANDKREIS SOLTAU FALLINGBOSTEL

ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 25.000

VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Walsrode diesen Bebauungsplan Nr. 75 "Fulder Sandgärten", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

Walsrode, den 12.09.2002

(L.S.) gez. Fillbrunn

(Bürgermeister)

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte -ALK-, Walsrode. Flur 6 - Maßstab 1 : 500
Erlaubnisvermerk: Die Vervielfältigung ist nur für eigene nicht gewerbliche Zwecke entsprechend § 13 Abs.4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985 (Nds.GVBl.S. 187), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20.11.2001 (Nds.GVBl.S. 701) gestattet.
Die Planunterlage entspricht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.09.2000). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zubildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.
Vermessungs- und Katasterbehörde Soltau Fallingbostel - Katseramt Fallingbostel

Bad Fallingbostel, den 07.11.2002

i.V. Elbers

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 20.12.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 "Fulder Sandgärten" beschlossen.

Walsrode, den 12.09.2002

(L.S.) gez. Fillbrunn

(Bürgermeister)

2.Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 16.05.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes, der Entwurfsbegründung und deren öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.05.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung haben vom 29.05.2002 bis 12.06.2002 gemäss § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Walsrode, den 12.09.2002

(L.S.) gez. Fillbrunn

(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 12.09.2002 nach Prüfung der Anregungen nach § 3 Abs.2 BauGB den Bebauungsplan als Satzung nach § 10 BauGB und die Begründung nach § 9 (8) BauGB beschlossen.

Walsrode, den 12.09.2002

(L.S.) gez. Fillbrunn

(Bürgermeister)

Veröffentlichung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.01.2003 in der Walsroder Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan tritt damit am 31.01.2003 in Kraft.

Walsrode, den 31.01.2003

(L.S.) gez. Fillbrunn

(Bürgermeister)

Form- und Verfahrensfehler

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustande - kommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Walsrode, den 02.02.2004

(L.S.) gez. Fillbrunn

(Bürgermeister)

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 75 "Fulder Sandgärten" sind Mängel der Abwägung gemäss § 215 Absatz 1 Nr. 2 BauGB nicht gelten gemacht worden.

Walsrode, den 01.02.2010

(L.S.) gez. S. Lorenz

(Bürgermeisterin)

BEBAUUNGSPLAN NR. 75
"FULDER SANDGÄRTEN"

Stand: 12.09.2002

P&R HANNOVER
PLANUNGSGEMEINSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
OLBERSSTRASSE 2 TEL. 0511 - 83 58 60
30 519 HANNOVER FAX. 0511 - 838 67 68
0 5 10 30 MASSSTAB M 1 : 500