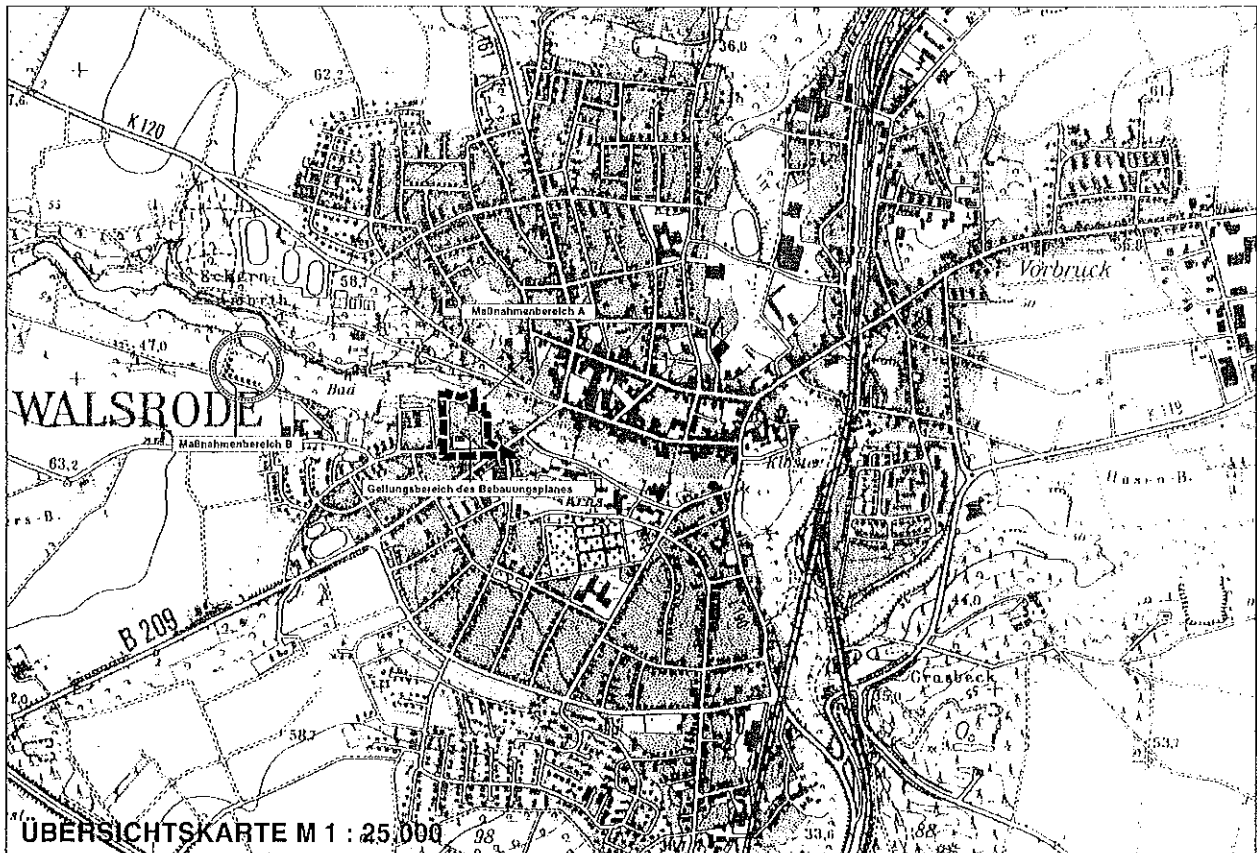




STADT WALSRODE

75

BEZIRKSREGIERUNG LÜNEBURG - LANDKREIS SOLTAU FALLINGBOSTEL



BEBAUUNGSPLAN NR. 75 " FULDER SANDGÄRTEN "

- BEGRÜNDUNG -

Stand: 12.09.2002

P&R

PLANUNGSGEMEINSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

HANNOVER

OLBERSSTRASSE 2 30 519 HANNOVER
TEL. 0511 - 83 58 60 FAX. 0511 - 838 67 68

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 75 "FULDER SANDGÄRTEN" DER STADT WALSRODE

1.0 VORBEMERKUNG

Die Träger öffentlicher Belange wurden am Aufstellungsverfahren mit Schreiben vom 19.12.2000 beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme entsprechend aufgefordert.

Zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung hingen die Planunterlagen in der Zeit vom 10.01.2001 bis 24.01.2001 öffentlich aus.

In seiner Sitzung am 20.09.2001 hat der Verwaltungsausschuss dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 einschließlich der Entwurfsbegründung zugestimmt und beschlossen, die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.10.2001 bis einschließlich 19.11.2001 durchzuführen.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden Änderungen durchgeführt, die eine erneute Auslegung erfordern. In seiner Sitzung am 16.05.2002 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 einschließlich der überarbeiteten Entwurfsbegründung zugestimmt und beschlossen die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen in der Zeit vom 29.05.2002 bis 12.06.2002 durchzuführen.

Die Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen erfolgte in der Ratssitzung am 12.09.2002.

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB wurde vom Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 12.09.2002 gefasst.

2.0 ERFORDERNIS DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS

Das Plangebiet an der Meirehmer Straße umfasst einen Bereich, der in die bebaute Ortslage der Stadt eingebunden ist und der in der Vergangenheit bereits entlang der Straße gewerblich und im nördlich angrenzenden Bereich als Grabeland genutzt wurde.

Nachdem die gewerbliche Tätigkeit auf dem Grundstück eingestellt und die dazugehörige Bebauung niedergelegt wurde, soll nun durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 eine Bebauung in diesem Bereich eingeleitet werden, die nicht nur die Straßenrandsituation neuordnet, sondern auch die hinteren, als Grabeland genutzten Grundstücksteile mit in die Gesamtentwicklung einbezieht.

Mit dieser Planung werden Überlegungen aufgegriffen, die einerseits durch die Flächennutzungsplanung vorgezeichnet sind und die zum Anderen durch die Entwicklung in den westlich angrenzenden Bereichen bereits realisiert wurden (Bad, Kindergarten, Gärtnerei).

Die Stadt Walsrode geht bei der Entwicklung dieses Gebietes davon aus, dass hier die Voraussetzungen gegeben sind, auf einer innerstädtisch zentral gelegenen Fläche Baugrundstücke zu schaffen, die für eine verdichtete Bauform geeignet sind und somit dazu beitragen, dass dringend benötigte zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten ohne Eingriffe in die Randbereiche der bebauten Ortslage möglich werden.

3.0 PLANGEBIET

Das Gebiet grenzt an den Landschaftsraum des Fuldetales an.

Der Planungsraum selbst weist zwar keine wesentlichen landschaftsprägenden Elemente auf, der angrenzende Bereich der Fulde - Talniederung stellt jedoch innerhalb des Stadtgebietes von Walsrode einen wichtigen übergeordneten Grünbereich da.

Entsprechend dieser Bedeutung ist das Fuldetal einschließlich der die Fulde begleitenden Wiesen schon in den siebziger Jahren als Landschaftsschutzgebiet eingestuft worden.

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes verläuft entsprechend der zeichnerischen Darstellung, die im Maßstab 1: 50.000 vorliegt, an den hinteren Grundstücksgrenzen der Meirehmer Straße.

Die Grundstücksgrenzen selbst sind hierbei nicht eindeutig definiert. Sowohl der Flächennutzungsplan als auch die Landschaftsschutzverordnung gehen aber deutlich über die Tiefe der einreihigen Straßenrandbebauung hinaus. Ausgehend vom Verlauf der Fulde wird die Bebauung einen Abstand von ca. 60 m aufweisen. Die Stadt Walsrode sieht für die die Fulde begleitende Wiesen langfristig die Einbindung dieses Bereiches als Grünzug vor, mit dem das übergeordnete Grünsystem der Stadt Walsrode ergänzt wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha. Die Flächen waren bisher zu etwa einem Drittel bebaut. Die restlichen Flächen wurden als Gärten, die teilweise der Bebauung direkt zugeordnet waren, zum Teil wurden sie als Grabeland durch externe Bevölkerungsgruppen genutzt.

Der Bebauungsplan sieht für diesen Bereich Nutzungsänderung vor, die zu den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten neuen Flächennutzungen führen:

1	1.396,0 qm	Verkehrsfläche
2	556,0 qm	Fußweg
3	1.442,0 qm	Grundfläche-Privat
4	7535,0 qm	Allgemeines Wohngebiet
5	1.321,0 qm	Mischgebiet
6	407,0 qm	Kinderspielplatz
7	481,0 qm	Regenrückhaltung
<hr/>		
	13.138,0 qm	Gesamtfläche

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.

Externe Maßnahmenbereiche A und B

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die zum Teil außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet sind (Maßnahmenbereich A und B).

Die in den Maßnahmenbereichen A und B erforderlichen gründordnerischen Gestaltungsmaßnahmen werden nicht durch Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt sondern durch einen gesonderten Vertrag geregelt. (Siehe hierzu 7.2.3)

4.0 EINORDNUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER STADT WALSRODE

Der Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode stellt für den wesentlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 75 ein Mischgebiet mit der Geschossflächenzahl von 0,8 dar.

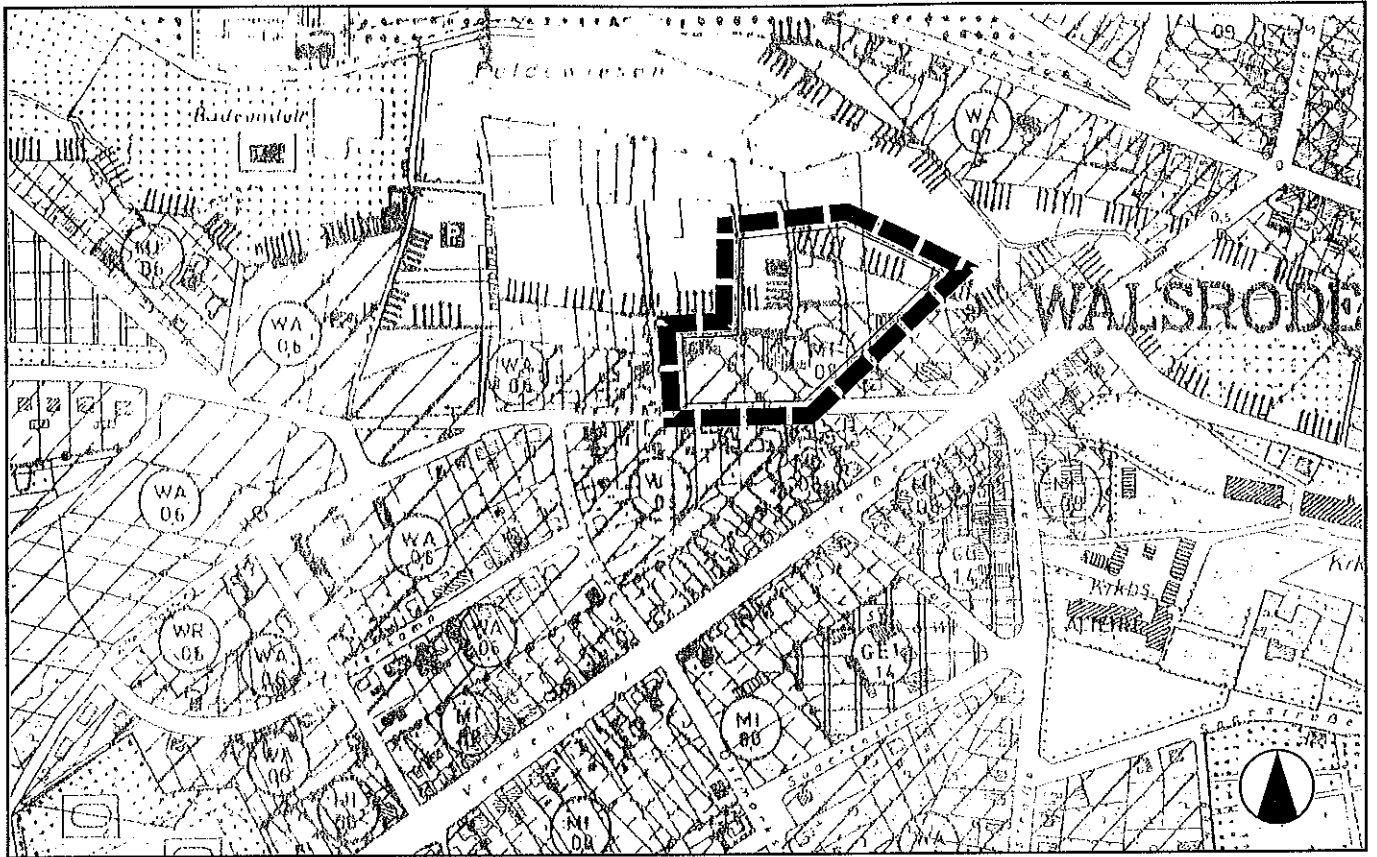
Des Gebietes ist somit eingebunden in die Entwicklung der Verdener Straße (B 209), für die entsprechend ihrer Bedeutung als innerörtliche Hauptverkehrsstraße und als Autobahnzubringer der Flächennutzungsplan eine beidseitige Entwicklung als Mischgebiet darstellt.

Der Flächennutzungsplan bezieht im Bereich der Meirehmer Straße jedoch nur die gewerblich genutzten Grundstücksteile des Bebauungsplanes mit in die Mischgebietsdarstellung ein und hat somit die ehemalige Nutzung auf diesem Grundstück abgesichert.

Die westlich gelegenen Grundstücke sind in eine allgemeine Wohngebietsdarstellung einbezogen.

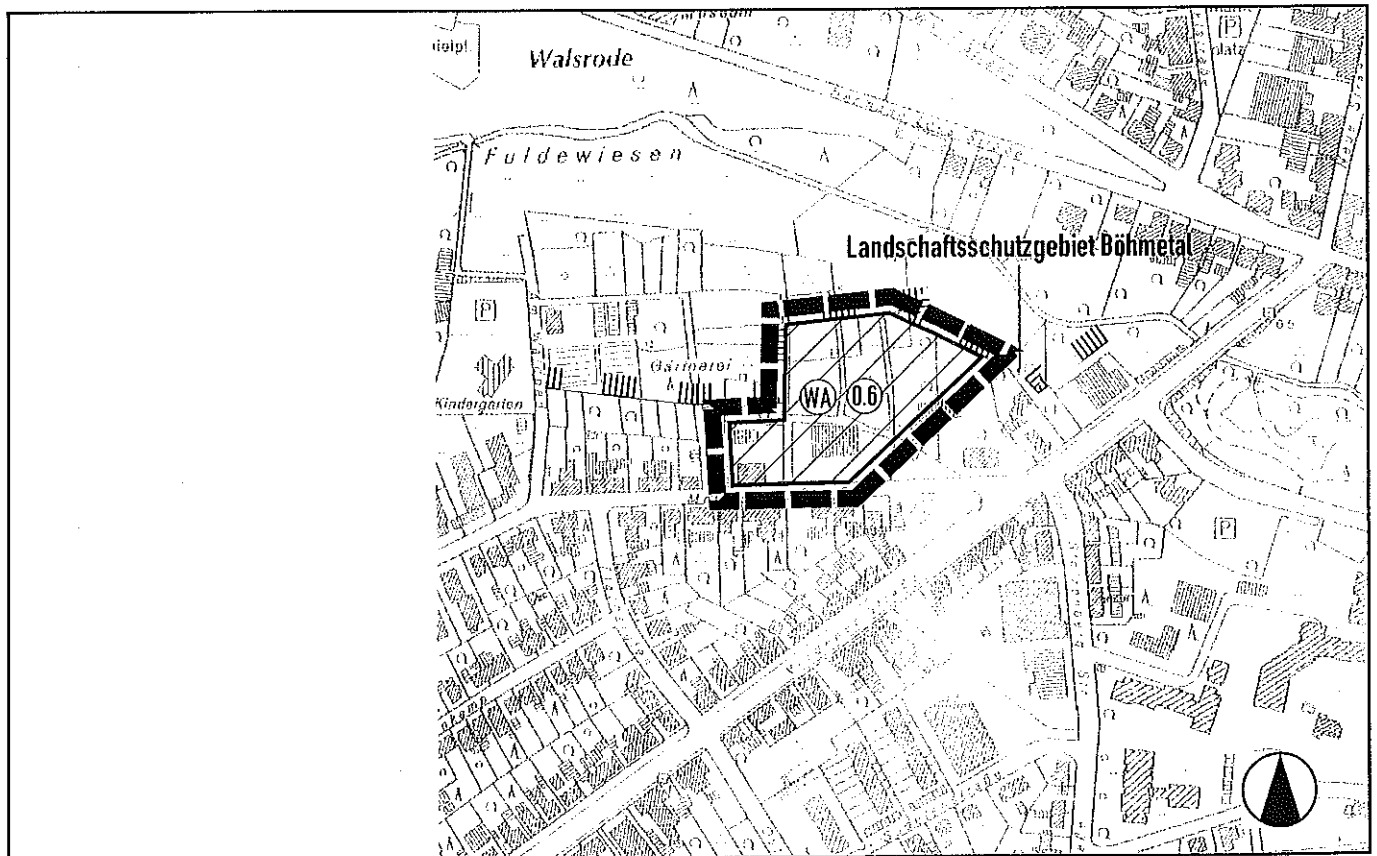
Für die Entwicklung der Nutzungsarten innerhalb des Bereiches des Bebauungsplanes wird nun eine Neuregelung getroffen, da die Absicherung eines bestehenden Betriebes nicht mehr erforderlich ist.

STADT WALSRODE - BEBAUUNGSPLAN "FULDER SANDGÄRTEN"



Flächennutzungsplan - Wirksame Darstellung

M 1 : 5.000



Flächennutzungsplan - 38. Änderung

M 1 : 5.000

Art und Umfang der Bebauung ändern sich. Sie lassen sich daher nicht mehr, auch unter Berücksichtigung der in der Flächennutzungsplanung gegebenen Parzellenunschärfe, aus den Darstellungen ableiten. Die Stadt hat deshalb die Durchführung einer F-Plan Änderung eingeleitet.

Es soll vermieden werden, dass die in Mischgebieten mögliche Lärmbelastung in den neu entstehenden Wohnbereichen zu Störungen führt.

Der Bebauungsplan sieht deshalb nur für den östlichen Teilbereich die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Mischgebietscharakteristik vor. Die überwiegenden Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet in die Planung übernommen.

Mit dieser Regelung wird den grundsätzlich im Flächennutzungsplan enthaltenen Überlegungen, die die Mischgebietsnutzung auf den Grundstücken, die von der Verdener Straße aus in ihrer Bebauung zu beurteilen sind, entsprochen. Die Lage des Mischgebietes ordnet sich diesem Gliederungsschema unter.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird davon ausgegangen, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes den wesentlichen Zielen der 38. Flächennutzungsplanänderung entsprochen wird und der Bebauungsplan sich somit entsprechend den Regelungen des Paragraphen 8 des BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

5.0 ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNG

Die Stadt Walsrode beabsichtigt im Planungsraum ein Gebiet für zentrumsnahes Wohnen zu entwickeln.

Die Entwicklung in diesem Bereich wird von dem im Verlauf der Verdener Straße vorhandenen Mischgebiet und der Lage am Landschaftsschutzgebiet der Fulde beeinflusst.

Bei der Bebauung des gesamten Gebietes ist davon auszugehen, dass es sich hierbei um einen Bereich handelt, dessen straßenseitig gelegener Bereich bereits baulich als Gewerbeflächen genutzt wurde. Der nördliche zur Fulde gelegene Bereich diene als Grabeland.

Aufgrund seiner innerstädtisch günstigen Lage ist dieser Bereich besonders für verdichtete Wohnformen geeignet.

Die Konkretisierung der Landschaftsschutzgrenze folgt der sich abzeichnenden Linie der bereits vorhan-

denen baulichen Entwicklung und nimmt den im Osten Und Westen vorhandenen Grenzverlauf auf.

Jede andere Entwicklungsfläche für von Wohnbauzwecke hätte ebenfalls zu einem Verbrauch von Fläche geführt. Aufgrund der unter Umständen dann nicht gegebenen naturräumlichen Bedeutung des Raumes wäre der Flächenverbrauch erheblich höher. Ungünstiger würde sich auf jeden Fall auswirken, dass jeder andere Standort in der Regel größere Entfernungen zum Zentrum von Walsrode aufweist. Zur Vermeidung unnötiger Flächenbeanspruchung am Ortsrand stellt die Entwicklung dieses ehemals schon bebauten Grundstückes somit eine sinnvolle Konzentration von Wohnraum in Stadtkernnähe von Walsrode dar.

Zur Konfliktvermeidung zwischen dem Mischgebiet und dem Wohnen wird der direkt angrenzende Bereich als Mischgebiet mit der Nutzungsbeschränkung auf Wohnen und Einrichtungen für schulische Zwecke und ähnliche gewerbliche Einrichtungen vorgesehen.

Die Lage dieses Gebietes zwischen der südlich des Baugebietes vorhandenen Tankstelle und dem Wohngebiet sichert, dass die von dieser betrieblichen Einrichtung ausgehende Lärmbelastung auf die baulichen Anlagen im Mischgebiet beschränkt werden können.

Für diesen Bereich ist, soweit es die Wohnnutzung betrifft, von einer möglichen höheren Lärmbelastung auszugehen, als es im angrenzenden Wohngebiet der Fall ist. Die baulichen Anlagen sind entsprechend dieser Situation durch passive Lärmschutzmaßnahmen zu schützen.

5.1 IMMISSIONEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Fulder Sandgärten" liegt im Schallausbreitungsbereich der Bundesstraße B 209 "Verdener Straße" als Linienschallquelle und der Tankstelle an der Verdener Straße/Einmündung Meirehmer Straße als Flächen- bzw. Punktschallquelle, hervorgerufen durch den Tankshop-Betrieb, die Servicestation, die Waschanlage und den betriebsinternen Fahrverkehr.

Die Auswirkungen dieser Immissionsquellen sind im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens (TÜV Hannover/Sachen-Anhalt e.V. 8/2000) hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Fulder Sandgärten" verfolgten planerischen Zielsetzung untersucht worden. Das Ergebnis der Untersuchung wird wie folgt zusammengefasst:

STADT WALSRODE - BEBAUUNGSPLAN "FULDER SANDGÄRTEN"

Die durch den Betrieb der Tankstelle in Ansatz zu bringenden schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) werden eingehalten bzw. nur geringfügig (1 dB(A)) überschritten. Durch den Verkehr auf der Bundesstraße B 209 wird zur Nachtzeit (22 bis 6 Uhr) der für allgemeine Wohngebiete (WA) in Ansatz zu bringende schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) in Teilbereichen des Plangebietes überschritten.

Hieraus leiten sich für die Bauleitplanung die nachfolgenden Zusammenhänge ab:

- Der Bereich des Plangebietes in dem durch Verkehrsgeräusche der schalltechnische Orientierungswert von nachts 45 dB(A) überschritten wird und der Immissionsgrenzwert von nachts 49 dB(A) unterschritten wird, wird als Mischgebiet festgesetzt.

Hiervon wird nur der südöstliche Teilbereich, betroffen.

Die schalltechnische Gesamtsituation wird außer von den genannten Schallquellen auch noch vom angrenzenden Betrieb der Gärtnerei betroffen.

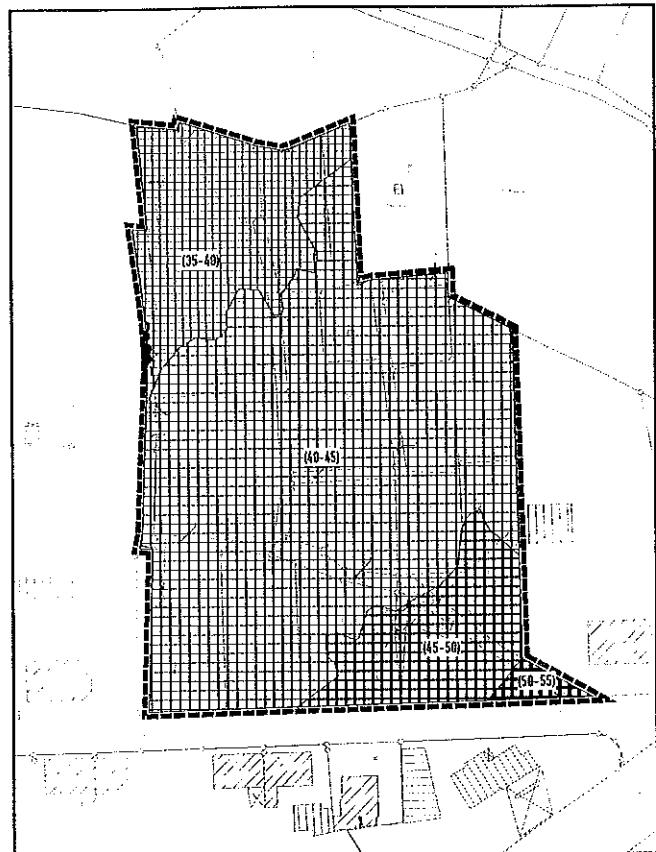
Der Betrieb einer Gärtnerei in einem WA kann ausnahmsweise zugelassen werden. Die Emissionen des Gärtnereibetriebes müssen sich dann im Rahmen der im WA zulässigen Grenzwerte bewegen.

Eine Störung darf auch heute schon aufgrund der Charakteristik des näheren Umfeldes der Gärtnerei nicht erfolgen.

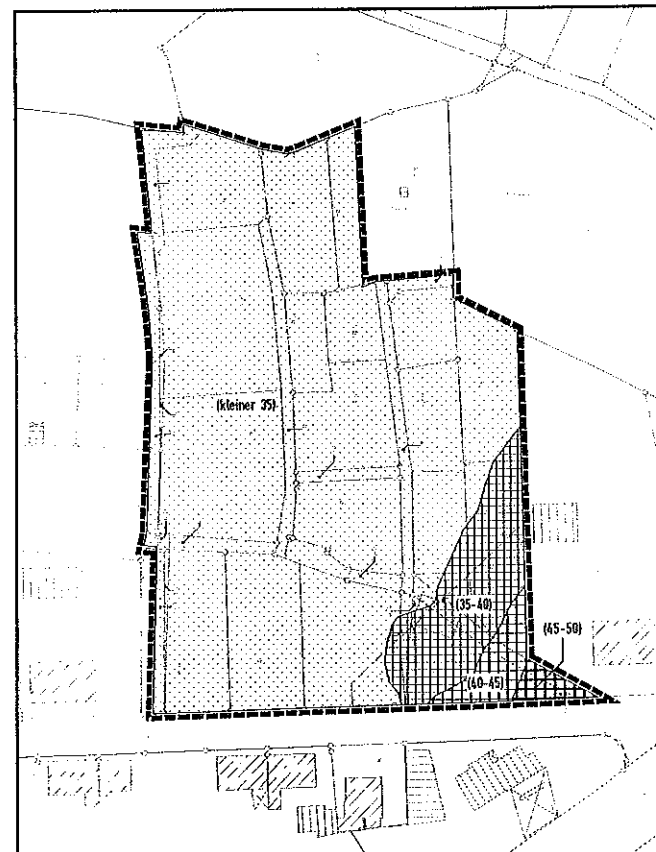
Eine zusätzliche betriebserschwerende Auswirkung ergibt sich deshalb auch durch die Neuausweisung des WA-Gebietes nicht.

Die städtebauliche Zielsetzung für die Entwicklung des Gebietes stimmt mit den durch das Schallgutachten gewonnen Erkenntnissen überein.

Besondere Regelungen sind nicht erforderlich.



Belastung durch die Bundesstraße 209



Belastung durch den Tankstellenbetrieb

5.2 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Zur Oberflächenentwässerung liegt eine Fachplanung des Büros Renk-Horstmann-Renk - Soltau vor. Diese sieht die folgenden Regelungen vor:

Die Dachentwässerung wird über Dachrinnen und Falleitungen den Grund- und Sammelleitungen DN300 zugeführt, das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird in Gossen gesammelt und über Einläufe in dem geschlossenen Rohrleitungssystem DN300 abgeleitet. Die Rohrleitung endet mit einem Auslauf in einem nördlich auf den Grünflächen vorgesehenen Regenrückhaltebecken. Dem Regenrückhaltebecken ist ein Absetzschacht mit Sandfang vorgeschaltet.

Das Regenrückhaltebecken wird mit einer Gesamtflächengröße von ca. 250 m² hergestellt und mit Böschungen von 1 : 1,5 harmonisch mit Vor- und Rücksprüngen in die Grünanlage eingebunden.

Die Sohle und die Böschungen werden mit Landschaftsrasen für feuchte Standorte eingesät.

Das Regenrückhaltebecken erhält eine Leitung DN150, so dass das Wasser gedrosselt in den vorhandenen Graben abgegeben werden, der in die nördlich gelegene "Fulde" ausläuft.

Das verbleibende Grundstück im Bereich des Regenrückhaltebeckens erhält einen parkähnlichen Charakter.

Grundlagen der hydraulischen Berechnung

Für die Bemessung des Regenrückhaltebeckens wurden die ATV - Regelwerke, Arbeitsblätter A117, A118 sowie das Verfahren nach ANNEN und Longdong herangezogen. Es wurde mit einer Regenspende von $Q_{r15} = 110 \text{ l/(s\cdot ha)}$ bei einer Regenhäufigkeit von $n=0,5$ für die das Regenrückhaltebecken gerechnet.

Die geplante Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über das Regenrückhaltebecken ist erlaubnispflichtig.

Das anfallende Oberflächenwasser ist dem Vorfluter gedrosselt zuzuführen. Grundlage zur Bemessung ist das ATV-Arbeitsblatt A 117. Bei der Bemessung ist ein 15-minütiges Regenereignis mit der Häufigkeit $n = 0,2$ anzusetzen. Der Abfluss aus dem Regenrückhaltebecken darf $1 \text{ l pro Sekunde} \times \text{ha}$ (angeschlossene Fläche) nicht überschreiten.

Es wird durch die Stadt Walsrode innerhalb einer öffentlichen Grünfläche errichtet.

Im Bereich der Regenrückhaltung sind die Oberflächenentwässerungsanlagen so anzulegen, dass kein oberirdischer Abfluss der Wasser erfolgt, sondern dass ausreichende Rückstaumöglichkeiten auf dem Gelände angelegt werden, die bewirken, dass ein zeitversetzter Abgang der anfallenden Wasser als Sickerwasser oder über eine Rohrleitung in die Fulde erfolgt.

Die eventuell erforderliche Einleitung von Wassermenge, die im Regenrückhaltebecken nicht mehr zurückgehalten werden können (Starkregenereignisse) sind in einem offenen Mulden-/Grabensystem der Fulde zuzuführen.

5.3 LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

Das im Norden angrenzende Landschaftsschutzgebiet wird durch die Regelung des Bebauungsplanes, der die angrenzenden Flächen mit in den Geltungsbereich einbezieht, besonders betroffen.

Entsprechend dieses engen räumlichen Zusammenhanges wird die Bebauung im Grenzbereich so vorgesehen, dass keine riegelartige Abschirmung entsteht. Hierzu ist vorgesehen, dass nur kleinere Einheiten möglich sind. Durch entsprechende textliche Festsetzungen wird die Grundfläche eines einzelnen Gebäudes auf maximal 300 qm beschränkt.

5.4 ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT

Der Bebauungsplan umfasst im Süden Grundstücke, die auch früher schon eine Bebauung aufwiesen. Die hinteren Grundstücksteile wurden im Zusammenhang mit der straßenseitigen Bebauung als Gärten genutzt oder wurden als Grabeland von externe Nutzer bewirtschaftet.

Für die Beurteilung des Eingriffes in den Naturhaushalt ist daher von dieser differenzierten Nutzungssituation auszugehen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist deshalb eine Bewertung des Zustandes des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Rahmen einer grünordnerischen Begleitstudie durchgeführt worden (siehe Anlage).

Hieraus leiten sich die grundsätzlichen Zielsetzungen

und Anforderungen an die grünordnerische Gestaltung der Flächen ab. Diese sind, soweit erforderlich, wie folgt in die Regelungen des Bebauungsplanes aufgenommen wurden.

Im Rahmen der Bilanzierung werden die einzelnen Flächenarten des Bestandes und des Zustandes nach Planrealisierung gegenübergestellt. Die Bilanzierung folgt in ihren Regelungen dem Bewertungsrahmen von Biotoptypen der Landschaftsplanung (Empfehlung Landesregierung Rheinland-Pfalz).

Die ökologische Wertigkeit ergibt sich als Ergebnis einer Multiplikation der nachfolgenden Faktoren:

- Flächengröße,
- Biotoptyp,
- Erhaltungszustand und
- versiegelte Flächenanteile.

Zusammenfassung

Die Bilanzierung kommt zu folgendem Ergebnis:

Bestand	3.115
Planung	3.528

Die im Bebauungsplan bereits enthaltenen Maßnahmen ermöglichen somit den Ausgleich. Zusätzliche Flächen werden nicht benötigt.

5.5 GRÜNORDNERISCHE LEITZIELE

Die Maßnahmen zur Sicherung des Zielkonzeptes für Naturschutz und Landschaftspflege betreffen die folgenden Maßnahmenbereiche:

- Sicherung des Fuldetals
- Gestaltung des Ortsrandes im Norden und Osten unter Beachtung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung
- Durchgrünung des Baugebietes,
- Bereitstellung einer direkt an das Baugebiet angrenzenden Fläche für interne Ausgleichsmaßnahmen.

Hieraus resultieren folgende Festsetzungen:

- Grünflächenfestsetzung des Bereiches nördlich der hinteren Bebauungsgrenze.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in

den Randzonen zur freien Landschaft,

- Schaffung von weichen Übergängen zwischen der Bebauung und dem Landschaftsraum durch Beschränkung der Größenordnung einzelner Pflanzflächen,
- Sicherung von Pflanzmaßnahmen in Abhängigkeit von der Verkehrsflächengröße im öffentlichen Bereich.
- Maßnahmen zur langfristigen Sicherung der mit der Bebauung zu entwickelnden Grünmaßnahmen
- Neuanpflanzung als Ersatz für alten Baumbestand

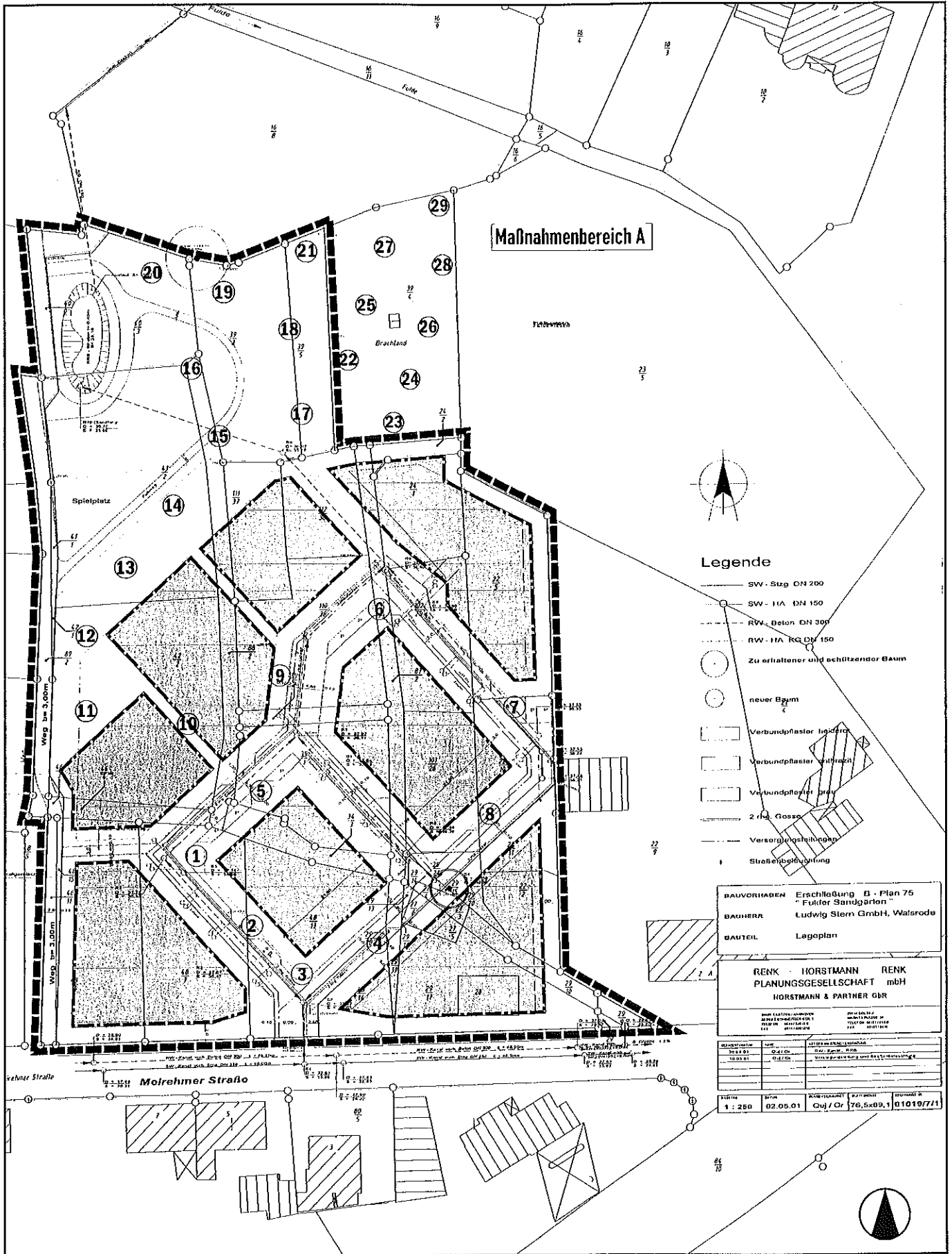
Die durch die Bebauung des Gebietes verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft betreffen einmal die Flächen in ihren unterschiedlichen Qualitäten, zum Anderen die innerhalb des Gebietes vorhandenen grünordnerischen Strukturen.

Von besonderer Bedeutung hierbei sind die innerhalb des Gebietes vorhandenen Bäume. Diese Bäume werden durch die Flächenqualität nicht gesondert erfasst. Der Bebauungsplan sah daher in seiner ursprünglichen Fassung vor, dass der Baumbestand, soweit er sich in die Planung integrieren ließ, erhalten werden sollte. Eingriffe in die Bestandsstruktur wurden durch zusätzliche Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken und innerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes ausgeglichen.

Die durch die Bebauung des Gebietes verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft betreffen einmal die Flächen in ihren unterschiedlichen Qualitäten, zum Anderen die innerhalb des Gebietes vorhandenen grünordnerischen Strukturen.

Von besonderer Bedeutung ist hierbei der innerhalb des Gebietes vorhandene Altbaumbestand. Diese Bäume werden durch die Flächenqualität nicht gesondert erfasst. Der Bebauungsplan sah in seiner ursprünglichen Fassung vor, dass der Baumbestand, soweit er sich in die Planung integrieren ließ, erhalten werden sollte. Einzelne erforderliche Eingriffe in die Bestandsstruktur wurden durch zusätzliche Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken und innerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes ausgeglichen.

STADT WALSRODE - BEBAUUNGSPLAN "FULDER SANDGÄRTEN"



Tiefbauplanung nach - Renk-Horstmann-Renk mbH - Soltau
mit Baumstandorten im B-Plangebiet und Maßnahmenbereich A

M 1 : 1.000

Im Zuge der Bauvorbereitung des Grundstückes ist, bedingt durch unterschiedliche Gründe

- Entfernung von unterirdischen Tanks, die im größeren Maße Erdaushub erforderlich machten
- Erschwernisse bei der Abstimmung der Baumstandorte mit den erforderlichen Leitungen und
- enge räumliche Verhältnisse einzelner Bäume bezüglich Grenzabstand und Entfernung zur geplanten Baustruktur

der planerische Grundsatz die Sicherung der Altbaumstandorte durch Erhaltungsfestsetzungen vorzunehmen, aufgegeben worden.

Hinzu kam, dass es sich bei dem Baumbestand zwar teilweise um ältere Bestände handelte, Art und Wachstumsform jedoch mehr einer Freilandnutzung, als einer baulich klar definierten Siedlungsstruktur entsprachen.

Alle Gründe zusammen haben dazu geführt, dass die bestehenden Baustrukturen nicht mehr durch den Erhalt der Bäume erfolgen soll, sondern durch Neuanpflanzungen vorgenommen wird.

Der Bebauungsplan wird daher um das nachfolgend aufgeführte Pflanzkonzept, dass Baumstandorte und Pflanzenarten sowie Größe der Bäume bestimmt, ergänzt.

Die 8 Altbaumstandorte werden im ungefähren Verhältnis 1 : 3 ersetzt.

Der Bebauungsplan sieht hierzu Standorte für Anpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und in dem Maßnahmenbereich A und B, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 75 liegen, vor. Durch textliche Festsetzungen wird die Standorte sowie die Art der Anpflanzung gesichert.

6.0 ERSCHLIESSUNG

6.1 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung erfolgt über einen Anschluss an die den Planbereich im Süden tangierende Meirehmer Straße. Die Anbindung an diese innerörtliche Verbindungsstraße sollte so erfolgen, dass der Wohnstraßencharakter der neuen Erschließungsstraßen deutlich wird.

Die geringe Größenordnung des Baugebietes rechtfertigt es die Erschließungsanlagen auf das notwendige Maß zu minimieren und den Charakter der Erschließungsanlagen hinsichtlich Dimensionierung und Ausbau dem Wohnumfeld anzupassen.

Durch die Vorgaben der Straßenführung sowie der Ausbaubreite sind Möglichkeiten gegeben, verkehrsberuhigende und gestalterische Maßnahmen bei der Ausbauplanung und Ausgestaltung des Verkehrsraumes zu berücksichtigen. Dieses beinhaltet auch den Verzicht auf Hochborde und die besondere Gliederung in Fußgängerwege und Fahrbahnen.

FUSSGÄNGERWEGE

Die Erreichbarkeit der Fuldeniederung wird durch einen, den Planungsraum im Westen tangierenden Fußweg gesichert.

Dieser Weg dient gleichzeitig auch zur Erschließung anliegender Grundstücke (Gartengrundstück Scheele und Gartenbaubetrieb Ohlendorf) sowie für notwendige Fahrten zur Unterhaltung der öffentlichen Grünflächen - Kinderspielplatz und - Regenrückhaltebecken.

RUHENDER VERKEHR

Besondere Flächen für den ruhenden Verkehr werden nicht festgesetzt.

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind im Verkehrsraum zu integrieren. Der Verzicht auf Hochborde und besondere Bereichsgliederung ermöglicht es die Stellplätze auf privaten Grundstücksteilen unproblematisch und flächensparend zu erschließen.

SICHTDREIECKE

Für den Einmündungsbereich der Planstraße in das bestehende Straßennetz ist das Sichtfeld als Sichtdreieck gekennzeichnet.

Durch das Straßenrecht wird geregelt, dass innerhalb der gekennzeichneten Bereiche Maßnahmen, die die Sicht oberhalb von 0,8 m, gemessen von der jeweiligen Fahrbahnoberkante, behindern, zu vermeiden sind.

6.2 ELEKTRIZITÄT

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch Anschluss und Erweiterung des innerhalb der Ortslage vorhandenen und unterhaltenen Niederspannungsnetzes vorgenommen.

6.3 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch den Anschluss an das in der Meirehmer Straße vorhandenen Versorgungsnetz durch eine neu zu verlegende Leitung erfolgen.

Bei der Anordnung der Baumstandorte im Straßenbereich sind die entsprechenden Regelungen (DVGW-Arbeitsblatt GW 125 "Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen") zu beachten.

6.4 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwässer werden dem zentralen Klärwerk zugeleitet.

Die zusätzlichen Wassermengen können problemlos in der Anlagen aufgearbeitet werden.

6.5 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Als Vorflut steht die Fulde zur Verfügung. Zur Sicherung der maximal zulässigen Einleitmenge sollen, soweit erforderlich Maßnahmen zur Regenrückhaltung in dem Bereich der nördlichen Grünflächen geschaffen werden.

Der Bebauungsplan ordnet die Fläche für die Einrichtung der Regenrückhaltung nördlich angrenzend an die Bebauungszone an. Alle anfallenden Wasser können mit natürlichem Gefälle dieser Flächen zugeführt werden. Die Fläche liegt an dem den Planungsraum tangierenden öffentlichen Fußweg und kann somit auch von notwendigen Unterhaltsfahrzeugen problemlos angefahren werden.

Für die Ausführung ist zu beachten:

- Einleitmöglichkeiten von Niederschlagwasser unter Vermeidung der Vernässung angrenzender Wiesen.
- Landschaftsräumliche Einbindung der Anlagen zur Regenrückhaltung in den Landschaftsschutzbereich.
- Modellierung der Landschaft entsprechend den naturräumlich im Umfeld bereits vorhandenen natürlichen Geländeformationen.
- Vermeidung der Beeinträchtigung des Talcharakters.
- Technische Ausführungsform der Regenrückhaltung als wasserdichtes Verzögerungsbecken oder als Versickerungsbecken einschließlich erforderlicher Reinigungsvorrichtungen (Sandfang) und deren Unterhaltung.

Die zusätzlich geplante Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über ein Regenrückhaltebecken ist erlaubnispflichtig. Das anfallende Oberflächenwasser ist dem Vorfluter gedrosselt zuzuführen. Grundlage zur Bemessung ist das ATV-Arbeitsblatt A 117. Bei der Bemessung ist ein 15-minütiges Regenereignis mit der Häufigkeit $n = 0,2$ anzusetzen. Der Abfluss aus dem Regenrückhaltebecken darf $1 \text{ l pro Sekunde } x \text{ ha}$ (angeschlossene Fläche) nicht überschreiten.

Hierzu gehören auch die Bestellungen Grunddienstbarkeiten auf angrenzenden Grundstücken, über die das anfallende Wasser, das nicht direkt dem Boden zugeführt werden kann, in die Fulde eingeleitet wird.

Der Verlauf einer solchen Trasse kann auch innerhalb der vorgesehenen Verlängerung des den Planungsraum im Westen tangierenden öffentlichen Fußweges bis hin zum Bachlauf erfolgen.

Überschwemmungsgebiete der Fulde werden durch das geplante Wohngebiet nicht berührt.

6.6 ABFALLBESEITIGUNG

Die Abfallbeseitigung wird vom Landkreis durchgeführt. Die zur Erschließung dienenden Verkehrsflächen sind so dimensioniert, dass sie von den Fahrzeugen für die Abfallbeseitigung problemlos benutzt werden können.

6.7 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Innerhalb des Plangebietes muss für die Benutzungsdauer von drei Stunden eine Löschwassermenge von 1.600 l pro Minute zur Verfügung stehen. Diese Löschwassermenge muss von jedem Objekt in einem Radius von 300 m bereitstehen. Eine Löschwasserentnahmestelle muss nach höchstens 150 m erreicht werden können.

Die Deckung dieses Bedarfes kann durch das Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Böhmetal mit 800 l/min direkt in der Meirehmer Straße abgedeckt werden. Zusätzlich stehen in der Verdener Straße 1600 bis 3200 l/min zur Verfügung. Die Entfernung liegt unter 300 m.

6.8 GASVERSORGUNG

Die Gasversorgung ist wird durch die Stadtwerke Böhmetal GmbH sichergestellt.

6.9 ALTLASTEN

Das Grundstück Meirehmer Straße 22 wurde in der Vergangenheit von einer Lackiererei als Betriebsgelände genutzt.

Zur Frage nach Altlasten, die aufgrund der bekannten Vornutzung im wesentlichen auf Einträge von leichtflüssigen Kontaminaten einzugrenzen waren, wurde im Frühjahr des Jahres 2000 eine Untersuchung durch die GEO-data GmbH durchgeführt.

Die Erkenntnisse der Bodenluftmessungen sowie der durchgeführten Rammkernsondierungen zeigten keine relevanten Schadstoffgehalte oder sonstige Auffälligkeiten im Plangebiet auf.

- Nach den bisherigen Untersuchungen besteht kein Verdacht auf umweltgefährdender Stoffe.
- Bei der geplanten Umnutzung des Grundstückes besteht aus umweltanalytischer Sicht keine Einschränkung.

6.10 TELEKOMMUNIKATION

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Technikniederlassung Magdeburg, Sägemühlenstraße 6, in 29221 Celle, Ressort BBN 28, Telefon (05141)17-918, so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

6.11 BREITBANDKABEL

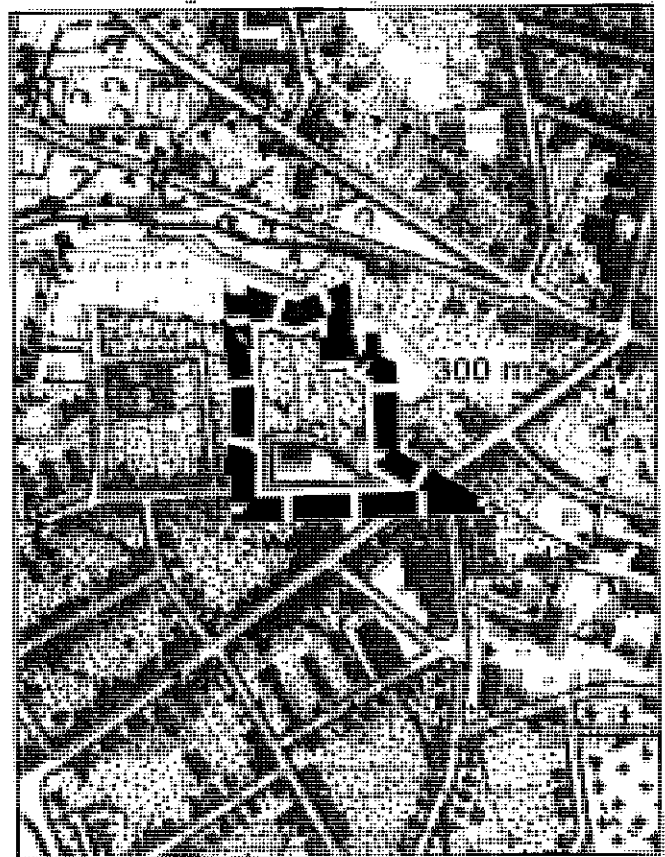
Die Versorgung des Plangebietes mit Breitbandkabel ist grundsätzlich durch die Kabel Niedersachsen / Bremen GmbH & Co.KG möglich.

Ein Ausbau ist in der Regel nur mit einem Investitionskostenzuschuss wirtschaftlich. Ein Angebot über die Höhe des Zuschusses geht Ihnen zu, wenn uns Detailinformationen zum Baugebiet (Art der Bebauung, Termine) vorliegen. Der Ausbau mit Breitbandkabel wird nur dann durchgeführt, wenn der Investitionskostenzuschuss vom Erschließungsträger übernommen wird.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Breitbandkabelnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Baubeginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der

Kabel Deutschland GmbH
Geschäftsstelle Hannover
Support/MIB
Hans Böckler Allee 5
30173 Hannover

so früh wie möglich vor Baubeginn angezeigt wird.



Löschwasserbereich

7.0 STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND FESTSETZUNGEN

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 wird im wesentlichen die bereits im näheren Umfeld vorhandene bauliche Entwicklung fortgesetzt.

Sowohl die Größenordnung der einzelnen Baukörper als auch die Dichte der Bebauung leitet sich aus dem im Umfeld bereits vorhandener Bebauung ab.

Als Abweichung von der Bebauung des Umfeldes ist jedoch die Tatsache zu werten, dass sich die Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes nicht nur auf eine Bautiefe entlang der Meirehmer Straße beschränkt.

Das Gebiet weist eine eigenständige, den konkreten Anforderungen der in diesem Gebiet vorgesehenen Bebauung folgende Erschließungsstruktur auf.

Ein dem Charakter nach als Wohnstraße einzustufenden Verkehrsfläche erschließt die gesamte Fläche ringartig mit einer zentralen Anbindung an die Meirehmer Straße.

Innerhalb des Baugebietes wird eine differenzierte Form der Bebauung vorgesehen.

- Im Norden wird eine sich nordwestlich ausrichtende Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen.
- Der zentrale Bereich dient zur Unterbringung südwestlich orientierter Reihenhäuser.
- Das Mischgebiet im Südosten soll eine Bebauung aufnehmen, die sich in der Größe und der Art der Bebauung den Mehrfamilienhäusern anpasst, von der Nutzung aber eine schulische Einrichtung aufnimmt.

7.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Bebauungsplan "Fulder Sandgärten" regelt die Bebauung einer ehemals durch einen Gewerbebetrieb und durch Kleingartenanlagen genutzte von der Meirehmer Straße aus erschlossene Parzelle.

Die Gesamtgröße beträgt ca. 1 ha. Auf dieser Fläche sollen verdichtete Reihenhäuser und stadthausartige Mehrfamilienhäuser entstehen.

Die Art der Nutzung im Baugebiet orientiert sich

einmal an dem städtebaulichen Erfordernis zum anderen an der vorgesehenen Art der Bebauung.

- Der überwiegende Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Lediglich der in seiner Größenordnung dem gesamten Baugebiet untergeordnete südöstliche Bereich, wird als Mischgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung leitet sich einmal aus der vorgesehenen Nutzung - schulische Einrichtung - zum anderen aus der durch die Verdener Straße für diesen Bereich vorhandene Vorbelastung ab.

Auch für das Maß der Nutzung wird eine differenzierte Festsetzung getroffen.

- Der nordwestliche und der südöstlich Randbereich wird zweigeschossig bebaut.
- Im zentralen Bereich wird dagegen eine eingeschossige Bebauung vorgesehen.

Mit der Bebauung an der Meirehmer Straße wird im Osten die direkt angrenzende Bauform aufgenommen. Weiter nach Nordwesten wird im anschließenden mittleren Bereich eine niedrigere Bebauung vorgesehen, die in eine den Rand ausbildende Einzelhausbebauung übergeht.

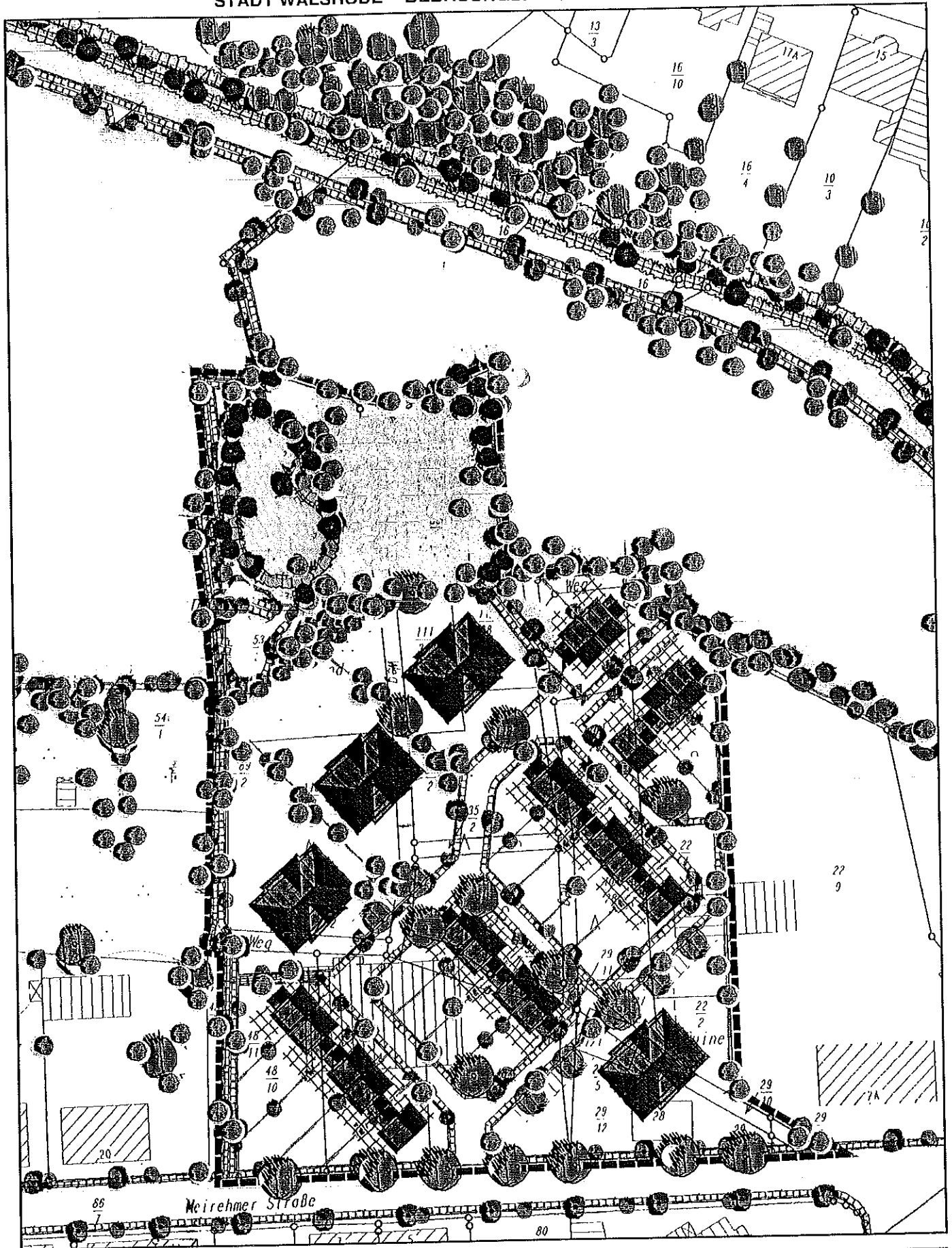
Die Größenordnung der Randbebauung orientiert sich an den Bauformen, die auf der Nordseite des Fuldetals bereits vorhanden sind.

Der Geltungsbereich selbst enthält zwei Bereiche, für die eine unterschiedliche Entwicklung vorgesehen ist:

- Der südlich zur Meirehmer Straße gelegener Bereich wird in verdichteter Form überbaut und
- der nördlich zur Fulde gelegener Grünflächenbereich bleibt von Bebauung frei.

Die für den überbaubaren Bereich festgesetzte Bebauungsdichte, die für den Bereich der Reihenhäuser durch eine Geschoßflächenzahl von 0,6 und durch eine Grundflächenzahl von ebenfalls 0,6 geregelt wird, führt zu einer Überschreitung des entsprechend § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerte für die Grundflächenzahl.

STADT WALSRÖDE - BEBAUUNGSPLAN "FULDER SANDGÄRTEN"



Städtebaulicher Entwurf

Entsprechend der Regelung des § 17 Absatz (2) können die Obergrenzen überschritten werden, wenn

- besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
- die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und
- sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Besonderen städtebaulichen Gründe

Die besonderen städtebaulichen Gründe, die dies erfordern, liegen darin, dass das Grundstück einer seiner städtebaulich zentralen Lage entsprechende Dichte aufweisen soll.

Für die zweigeschossige Bebauung ist diese Dichte im Rahmen der Höchstwerte des § 17 BauNVO zu erreichen. Bei Eingeschossigkeit kommt es zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl.

Die eingeschossige Bauweise ermöglicht es jedoch das Wohnraumangebot um ebenerdige Wohnflächen ohne großen Garten, aber mit einer kleinen, der Wohnfläche direkt zugeordnete Freifläche zu ergänzen. Auch die Nähe der zentralen Einrichtungen kommt eine besondere Bedeutung zu. Wichtige Versorgungseinrichtungen sind fußläufig zu erreichen.

Hierdurch soll insbesondere den Bedürfnissen älterer Bevölkerungsgruppen entgesprochen werden.

Ausgleichende Umstände

Die Gebietscharakteristik (private Erschließungsanlage / kein Durchgangsverkehr) sichert günstige allgemeine Wohnverhältnisse.

Angrenzende Freiflächen sowie die umfangreichen öffentlichen Grünanlagen im Verlauf der Fulde stellen ein zusätzliches Freiflächenangebot dar, das als wichtiger Standortvorteil zu werten ist und mit dazu beiträgt, das rechnerisch vorhandene Freiflächendefizit auszugleichen.

Die Lage am Landschaftsschutzgebiet sichert außer-

dem, dass keine weiteren Verdichtungen im näheren Umfeld zu erwarten sind.

Eine Beeinträchtigung der Umwelt geht weder von der Bauart noch von der Art der Einbindung der Bebauung in das Siedlungsgefüge aus.

Öffentliche Belange

Das Maß der Nutzung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes den Trägern öffentlicher Belange zu Stellungnahme übergeben. Anregungen, die das Maß der Nutzung betrafen wurden nicht vorgebracht.

7.2 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

Im Bebauungsplanbereich sind Grünmaßnahmen im privaten und öffentlichen Bereich durchzuführen.

Sie dienen einmal dazu, den Bereich entsprechend seiner Zweckbestimmung zu entwickeln. Zum anderen sind es aber auch notwendige Maßnahmen, die erforderlich werden, um den mit der baulichen Entwicklung verbundenen Eingriff auszugleichen.

7.2.1 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes resultieren aus den Ergebnissen der grünordnerischen Begleitstudie. Die Regelungen im Einzelnen sind:

Für die Anpflanzungen vorgesehene Flächen werden im Bebauungsplan nur in den Randbereichen festgesetzt.

Im Norden geht es darum, den Übergang zum freien Landschaftsraum zu sichern.

Im Nordwesten soll die Anpflanzung dazu dienen die notwendigen Einbindungen und Abschirmungen der baulichen Nutzung zum angrenzenden Grünbereich mit dem Gewässerlauf der Fulde zu ermöglichen.

Für diese Bereiche soll eine vielfältig strukturierte Anpflanzung stattfinden. Dies schließt auch hochstämmige Bäume mit ein.

Durch Festsetzung wird die Menge, jedoch nicht die Standorte der Anpflanzungen im Einzelnen geregelt.

Diese können, lediglich unter Beachtung eines groben Rahmens, entsprechend der jeweiligen örtlichen Situation sowie der individuellen Vorstellungen angeordnet werden.

Von besonderer Bedeutung ist hierbei die Lage des Gebietes am Tal der Fulde. Die Tallandschaft selbst

sollte nicht riegelartig durch eine Bepflanzung abgegrenzt werden. Das Pflanzschema wird deshalb so geregelt, dass keine linear zusammenhängenden Flächen, die diese Riegelwirkungen mit sich bringen würden, zulässig sind.

7.2.2 VERKEHRSGRÜN

Durch Planeintrag werden 8 Bäume in der Verkehrsfläche festgesetzt. Dieses entspricht der rechnerischen Regelung, dass je 180 qm Verkehrsfläche ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen ist.

Die Festsetzung fordert auch eine Baumscheibe, bei der Anordnung der Bäume kann aber die angrenzende private Grünfläche mit einbezogen werden, da nicht immer davon auszugehen ist, dass in dem engen Straßenraum für jeden Baum gleichgroße Freibereiche vorgehalten werden können.

Die Art der Oberflächenentwässerung, die zur Verringerung der Rückhaltemenge wasseraufnahmefähig gestaltet werden soll, sichert, dass auch den Bäumen ausreichende Wassermengen zur Verfügung stehen.

Darüberhinaus ist, da für die Gesamtmaßnahme ein Erschließungsträger vorzusehen ist, auch die Anordnung des Großgrüns im Zusammenhang mit privater Grundstücksfläche denkbar (auf der Eigentumsgrenze).

7.2.3 AUSGLEICHSFLÄCHE/MASSNAHMEN

Die durch die Bebauung des Gebietes verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft betreffen einmal die Flächen in ihren unterschiedlichen Qualitäten, zum Anderen die innerhalb des Gebietes vorhandenen grünordnerischen Strukturen.

Der Flächenumnutzungsausgleich erfolgt durch die Einbeziehung und Entwicklung angrenzender Grünflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Flächen für die Regenrückhaltung und als private Grünfläche.

Die Eingriffe in die vorhandenen grünordnerischen Strukturen (Altbaumstandorte) erfordern zusätzlichen Ausgleich. Hierfür sind Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen.

Eingriffsausgleich - Flächenumwidmung

Mit den vorangehend erläuterten Regelungen kann der Eingriff, der durch die Umwandlung des Gebietes in Wohnbauflächen verursacht wird, bereits innerhalb

des Plangebietes ausgeglichen und durch entsprechende Festsetzungen abgesichert werden.

Eingriffsausgleich - Altbaumstandorte

Der Bebauungsplan sah in seiner ursprünglichen Fassung vor, dass der Baumbestand, soweit er sich in die Planung integrieren ließ, erhalten werden sollte.

Einzelne erforderliche Eingriffe in die Bestandsstruktur wurden durch zusätzliche Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken und innerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes ausgeglichen.

Im Zuge der Bauvorbereitung des Grundstückes ist, bedingt durch unterschiedliche Gründe

- Entfernung von unterirdischen Tanks, die im größeren Maße Erdaushub erforderlich machten
- Erschwernisse bei der Abstimmung der Baumstandorte mit den erforderlichen Leitungen und
- enge räumliche Verhältnisse einzelner Bäume bezüglich Grenzabstand und Entfernung zur geplanten Baustruktur

der planerische Grundsatz die Sicherung der Altbaumstandorte durch Erhaltungsfestsetzungen vorzunehmen, aufgegeben worden.

Hinzu kam, dass es sich bei dem Baumbestand zwar um ältere Bestände handelte, Art und Wachstumsform jedoch mehr einer Freilandnutzung, als einer baulich klar definierten Siedlungsstruktur entsprachen.

Alle Gründe zusammen haben dazu geführt, dass die Sicherung der bestehenden Baumstrukturen nicht mehr durch den Erhalt der Bäume, sondern durch Neuanpflanzungen vorgenommen werden soll.

Hiefür sind Regelungen zur Grünordnung und Ausgleichsregelung in den externen Maßnahmenbereichen A und B, die nicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören, vorgesehen.

Zur Sicherung dieser Maßnahmen trifft die Stadt Walsrode entsprechende Vereinbarungen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages.

Externe Maßnahmenbereiche

Als externe Maßnahmenbereiche wird die nördlichöstlich angrenzende Fläche, die schon zum Landschaftsschutzgebiet des Fuldetals gehört, als Maßnahmenbereiche A, ein weiter westlich liegender, ebenfalls zum Fuldetal gehörender Bereich, als Maßnahmenbereiche B vorgesehen.

Die Lage, Art und Maß der Maßnahme ist durch einen Hinweis ohne Rechtscharakter in die Planzeichnung aufgenommen worden.

Zur Sicherung dieser Maßnahmen trifft die Stadt Walsrode entsprechende Vereinbarungen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages.

7.2.4 PFLANZLISTE

Um sowohl den gestalterischen, als auch ökologischen Ansprüchen, die die Stadt Walsrode an das Wohngebiet stellt, gerecht zu werden, wird festgesetzt, dass die Anpflanzungen ausschließlich durch Bäume und Sträucher der potenziellen natürlichen Vegetation vorzunehmen sind. Als Anhaltspunkt für die zu verwendenden Arten gilt die in den Textlichen Festsetzungen aufgeführte Pflanzliste.

7.2.5 KINDERSPIELPLATZ

Im Nordwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine öffentliche Grünfläche als Kinderspielplatz in der Größe von ca. 400 qm vorgesehen.

Die maximale Entfernung zu den Grundstücken liegt unter 400 m. Die vorhandene Größe von ca. 400 qm ist, setzt man als Berechnungsschlüssel 2 % der realisierbaren Bruttogeschossfläche an, zur Realisierung von ca 20.000 qm Wohnfläche ausreichend. Die im Plangebiet realisierbare Bebauung liegt mit ca. 6000 qm deutlich unter diesem Wert, so dass eine ausreichende Versorgung des neuen Baugebietes aber auch der angrenzenden alten Bebauung als gesichert angesehen werden kann. Die Lage am öffentlichen Fußweg, der an den Planungsraum im Westen tangiert sichert die allgemeine Zugänglichkeit.

Bei der Gestaltung des Spielplatzes sind Grundlagen und Hinweise zur Objektplanung der DIN 18034 "Spielplätze und Freiflächen zum Spielen" zu beachten.

8.0 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

P&R Planungsgemeinschaft
Olbersstraße 2
30519 Hannover

Hannover, den 02.10.2002
überarbeitete Fassung 12.09.2002

Die Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 75 "Fulder Sandgärten" hat in der Zeit vom 29.05.2002 bis 12.06.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 3 Abs. 3 BauGB mit dem Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich aus-
gelegt.

Walsrode, 12.09.2002

(L.S.) gez. Fillbrunn

(Bürgermeister)

Form- und Verfahrensfehler

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

Walsrode, den ____.

(L.S.)

(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 ____.

(L.S.)

(Bürgermeister)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 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 Bäumen und Sträuchern
(§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 entsprechend § 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 Flächen
(§ 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-/Gräsermischung 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 excelsior*

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 zusätzliche 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

STADT WALSRODE - BEBAUUNGSPLAN "FULDER SANDGÄRTEN"

BIOTOPTYPEN WERTFAKTOR

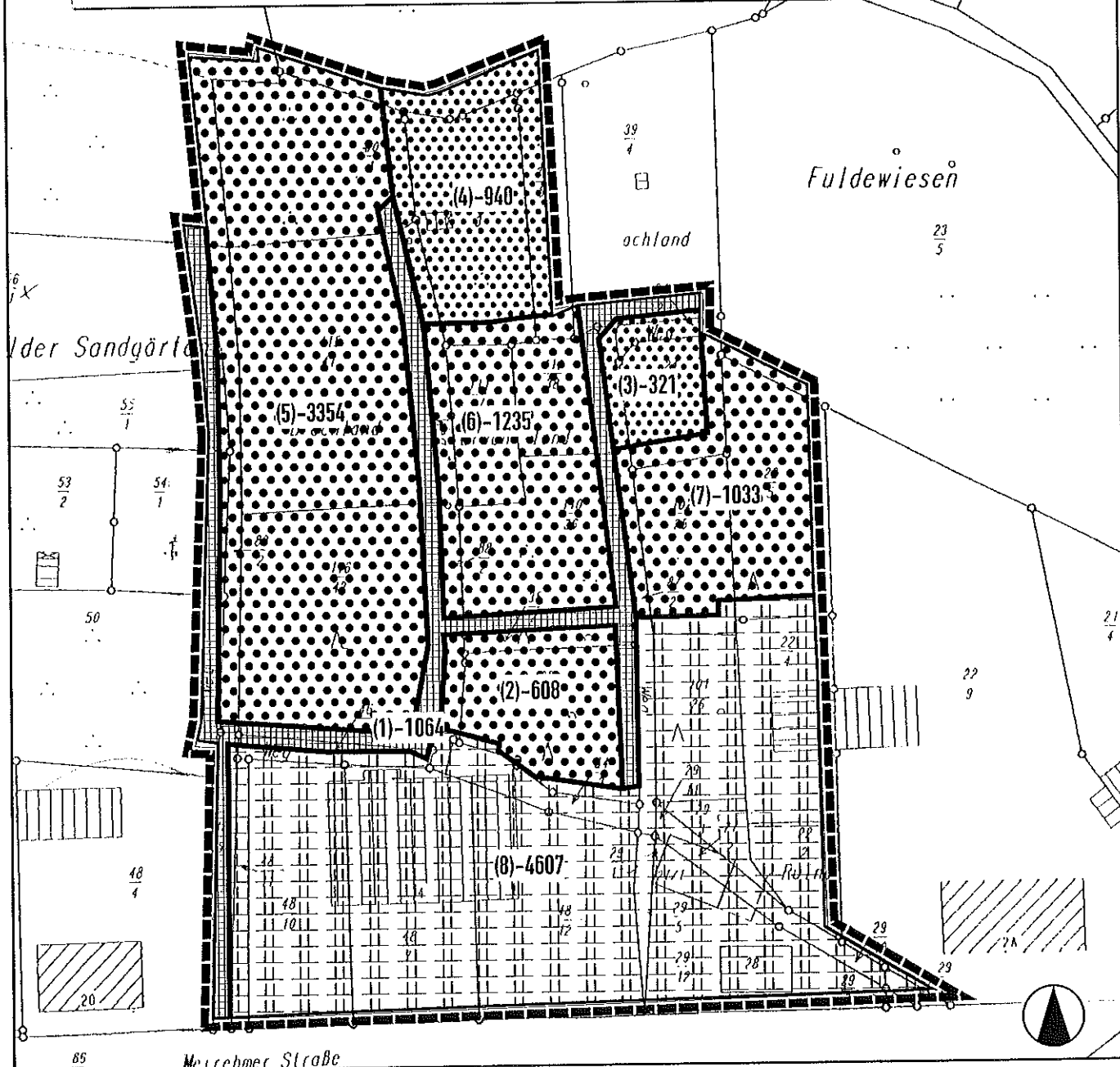
Lfd.Flächenart/Biototyp Nr.	Bewertungsfaktor (0,0 - 1,0)
1. Versiegelte Flächen	0,0
2. Wassergebundene Decke, Pflasterfläche	0,1
3. Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen, Übererd. Tiefgarage	0,2
4. Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche	0,3
5. Extensive Ackerfläche	0,8
6. Gartenflächen, Private Grünflächen in Industrie und Gewerbegebieten	0,3
7. Gartenflächen, private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	0,4
8. Kleingartenanlagen	0,4
9. öffentliche Grünfläche	0,5
10. öffentliche Grünfläche (Parkanlagen mit altem Baumbestand extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald)	0,8
11. Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 (1) Ziffer 20 und 25 Baugesetzbuch)	0,6
12. Intensive Grünlandnutzung	0,4
13. Extensive Grünlandnutzung	0,7
14. Baumschulen, Obstplantagen	0,4
15. Streuobstwiesen	0,9
16. Brachflächen/Sukzessionsflächen soweit nicht Ziffer 24	0,7
17. Naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
18. Laub-Mischwald/Laub-Nadel-Mischwald	0,8
19. Nadelwald	0,5
20. Feldgehölz/Hecken/stufige Waldränder	0,7
21. Einzelbäume/Baumgruppen/Alleen	0,8
22. Unbelastete Gewässer mit Ufersaum	0,8
23. Fischereilich genutzte Teiche, Freizeitgewässer	0,4
24. naturschutzwürdige Biotope (z. B. Röhricht, hochstaudenreiche Feuchtwiesen, Bruchwälder, Dünen, Trockenrasen, Ufersäume u. a.)	1,0
25. Verkehrsgrün	0,3
26. Verkehrsgrün mit Baumpflanzungen	0,5
27. 1-reihige Baumpflanzungen an Verkehrsstraßen	0,1
28. 2-reihige Baumpflanzungen an Verkehrsstraßen	0,2

Anm. zu 27. und 28.: Wertfaktor x Gesamtumfang der jew. Verkehrsfläche.
Nach Bewertungssystem des Landes Rheinland-Pfalz

STADT WALSRÖDE - BEBAUUNGSPLAN "FULDER SANDGÄRTEN"

Datei: wal_14.ge2 Layer: 'bil_bst'

1	1064,42	0.1 - wassergebundene Decke	106,44
2	608,45	0.4 - priv.Grünfläche in GE-MI	243,38
3	320,77	0.3 - Grabeland	96,23
4	939,89	0.3 - Grabeland	281,97
5	3354,28	0.4 - priv.Grünfläche in GE-MI	1.341,71
6	1235,25	0.4 - priv.Grünfläche in GE-MI	494,10
7	1033,15	0.4 - priv.Grünfläche in GE-MI	413,26
8	4607,13	0.3 - Gewerbliche Fläche - 0.1	138,21
			3.115,31



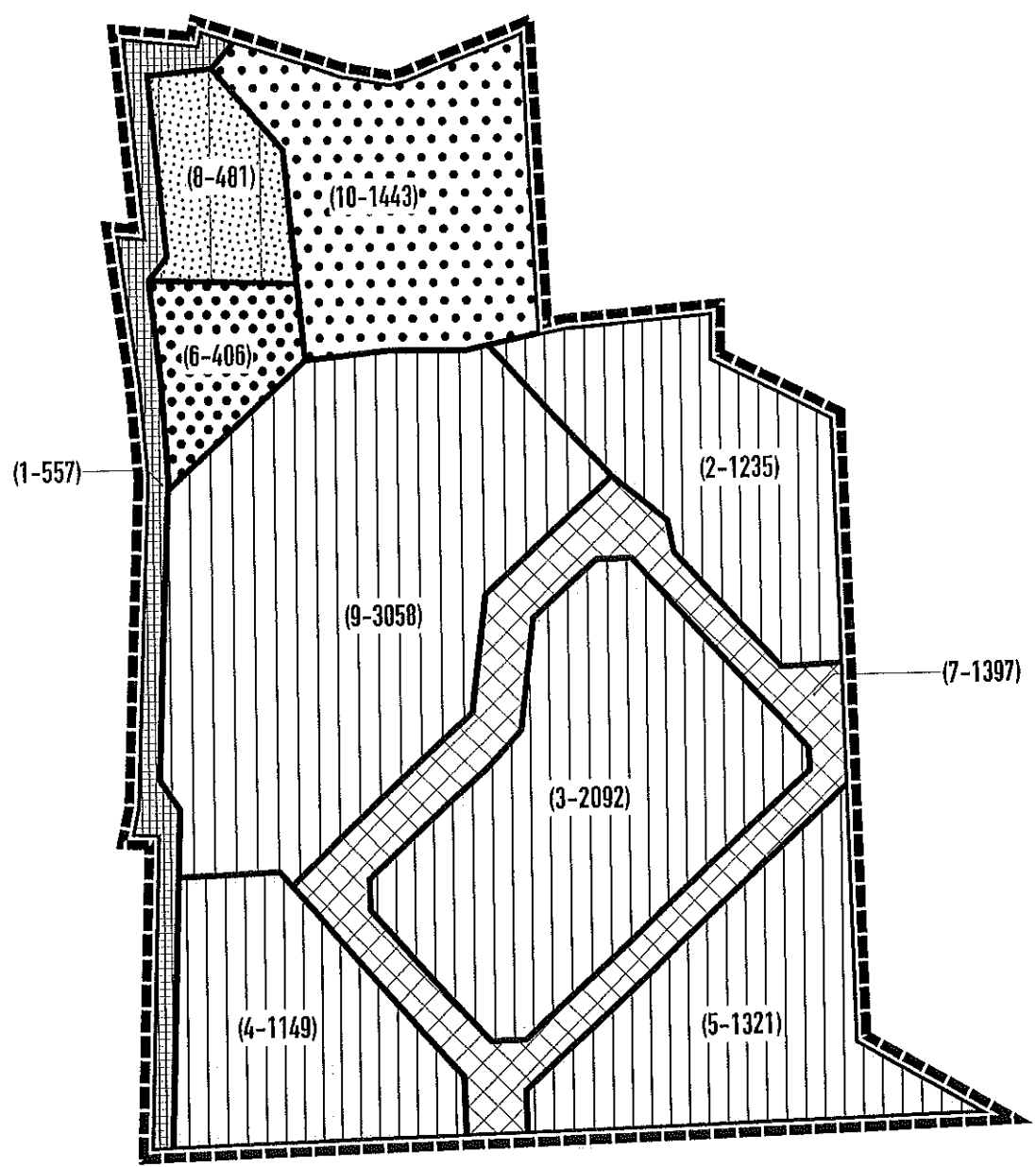
Bilanzierung der Bestandssituation

M 1 : 1.000

STADT WALSRODE - BEBAUUNGSPLAN "FULDER SANDGÄRTEN"

Datei: 03_wal_75_16.ge2 Layer: 'bil_plan_03'

1	556,53	0.1 - wassergebundene Decke	55,65
2	1234,86	0.4 - BF-Anteil-Garten - 0.5	246,97
3	2092,06	0.4 - BF-Anteil-Garten - 0.5	418,41
4	1149,10	0.4 - BF-Anteil-Garten - 0.5	229,82
5	1321,21	0.4 - BF-Anteil-Garten - 0.5	264,24
6	406,23	0.4 - Kinderspielplätze	162,49
7	1396,84	0.1 - Pflasterflächen	139,68
8	481,33	0.7 - Naturnahe Regenrückhaltung	336,93
9	3057,93	0.4 - BF-Anteil-Garten - 0.6	733,90
10	1442,71	0.6 - Maßnahmenflächen für Natur	865,63
			3.453,74



Bilanzierung der Planungssituation

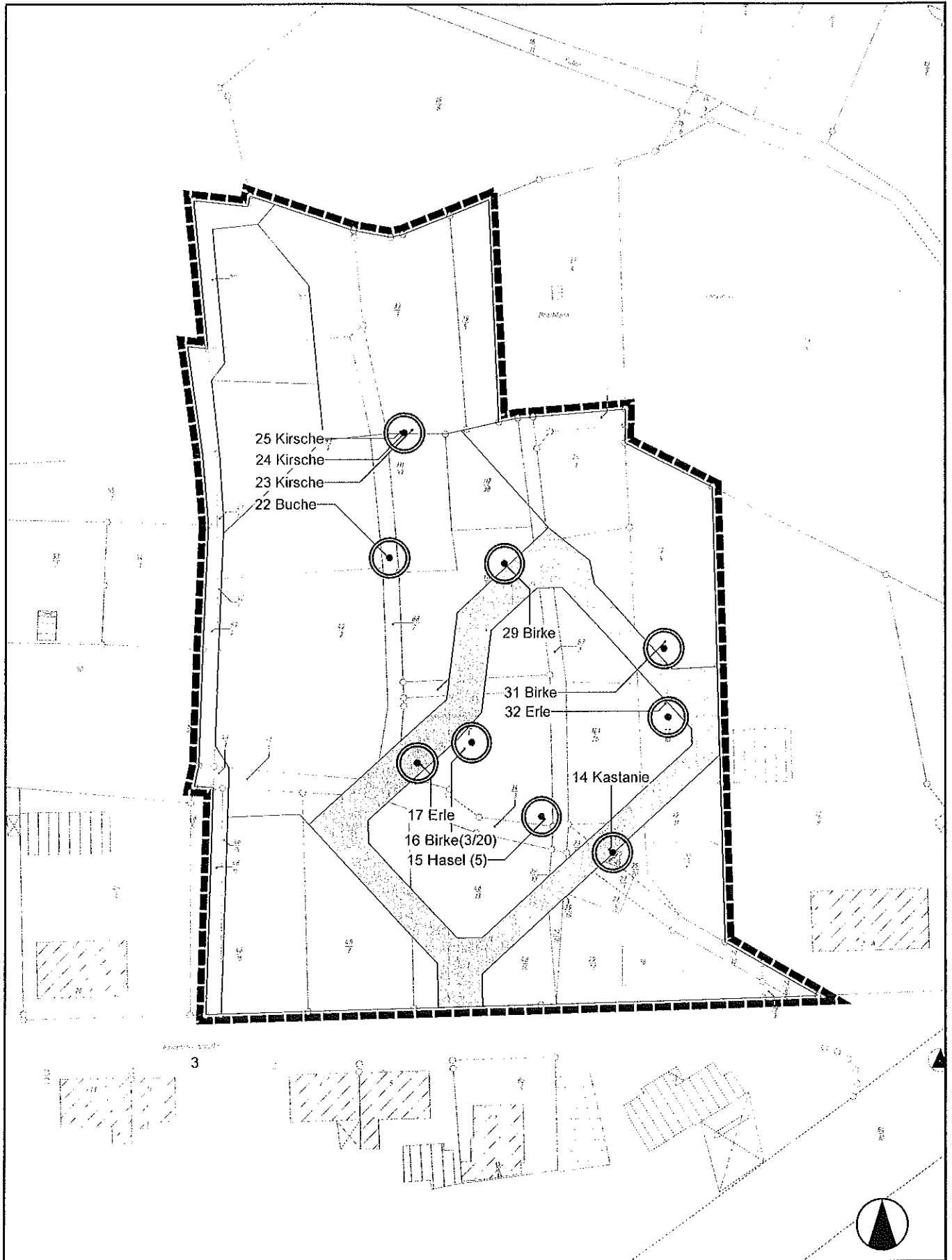
M 1 : 1.000

STADT WALSRODE - BEBAUUNGSPLAN "FULDER SANDGÄRTEN"

	1.0	Biotop 28 a/b		0.4	Fischteich		0.4	BF-Anteil-Garten	0.30
	0.9	Biotop Ind.weite Bedeutung		0.4	Freizeitgewässer		0.4	BF-Anteil-Garten	0.35
	0.9	Naturwald		0.4	Gräben mit Grünstreifen		0.4	BF-Anteil-Garten	0.40
	0.9	naturnaher Wald mit Unterwuchs		0.4	Hausgärten		0.4	BF-Anteil-Garten	0.45
	0.9	Dauerbrache pnV		0.4	priv.Grünfläche in GE-MI		0.4	BF-Anteil-Garten	0.50
	0.9	Feuchtgrünland		0.4	Dauerkleingärten		0.4	BF-Anteil-Garten	0.55
	0.9	Streuobstwiesen		0.4	Kinderspielplätze		0.4	BF-Anteil-Garten	0.60
	0.8	Fließ und Stillgewässer unbefestigt		0.3	Baumschulen, Obstplantagen		0.4	BF-Anteil-Garten	0.65
	0.8	Laub- und Mischwald		0.3	Grabeland		0.4	BF-Anteil-Garten	0.70
	0.8	historische Parkanlagen		0.3	Intensive Land/Forstwirtschaft		0.4	BF-Anteil-Garten	0.75
	0.8	Erholungswald		0.3	nicht überbaute Grundstücksfläche		0.4	BF-Anteil-Garten	0.80
	0.8	Einzelbäume, Alleen		0.2	Golfplätze		0.4	BF-Anteil-Garten	0.85
	0.8	extensive Ackerflächen		0.2	Begrünte Dachflächen		0.4	BF-Anteil-Garten	0.90
	0.8	naturnaher Wasserflächen		0.2	Rasengitterflächen		0.4	BF-Anteil-Garten	0.95
	0.7	Naturnaher Regenrückhaltung		0.2	übererdete Tiefgaragen		0.4	BF-Anteil-Garten	1.00
	0.7	extensive Grünlandnutzung		0.1	landwirtschaftliche Betriebsfläche		0.5	Wald in Reinkultur	1.00
	0.7	Sozialbrache/ Sukzessionsfläche		0.1	wassergebundene Decke		0.5	Wald in Reinkultur	0.90
	0.7	Feldgehölze		0.1	Pflasterflächen		0.5	Wald in Reinkultur	0.80
	0.7	Ausgleich und Ersatz		0.4	BF-Anteil-Garten		0.5	Wald in Reinkultur	0.70
	0.5	Wald in Reinkultur		0.4	BF-Anteil-Garten		0.5	Wald in Reinkultur	0.60
	0.5	EG-Brache		0.4	BF-Anteil-Garten		0.5	Wald in Reinkultur	0.50
	0.5	öffentliche Grünflächen		0.4	BF-Anteil-Garten				0.25

Bilanzierung - Legende

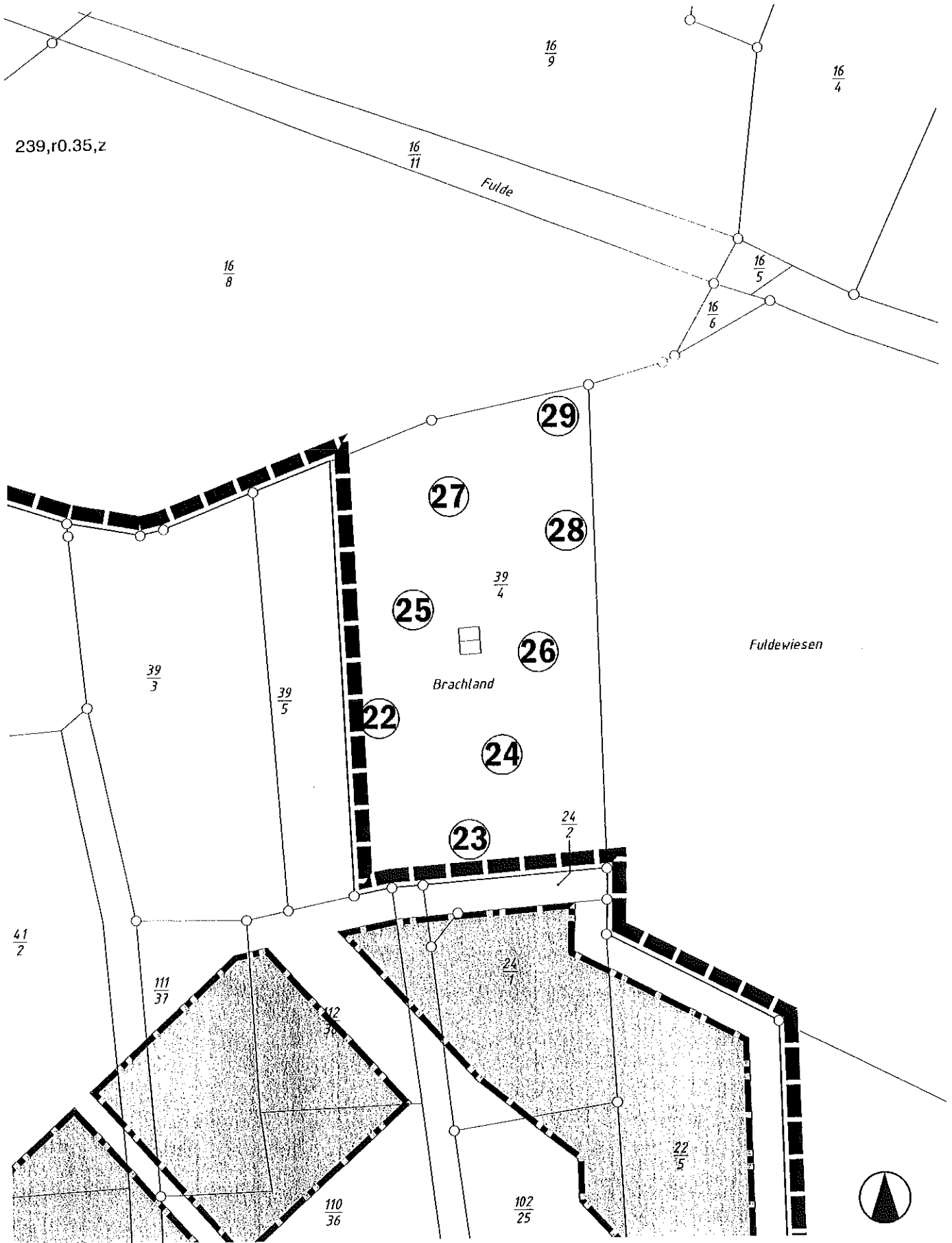
STADT WALSRODE - BEBAUUNGSPLAN "FULDER SANDGÄRTEN"



Altbaumstandorte

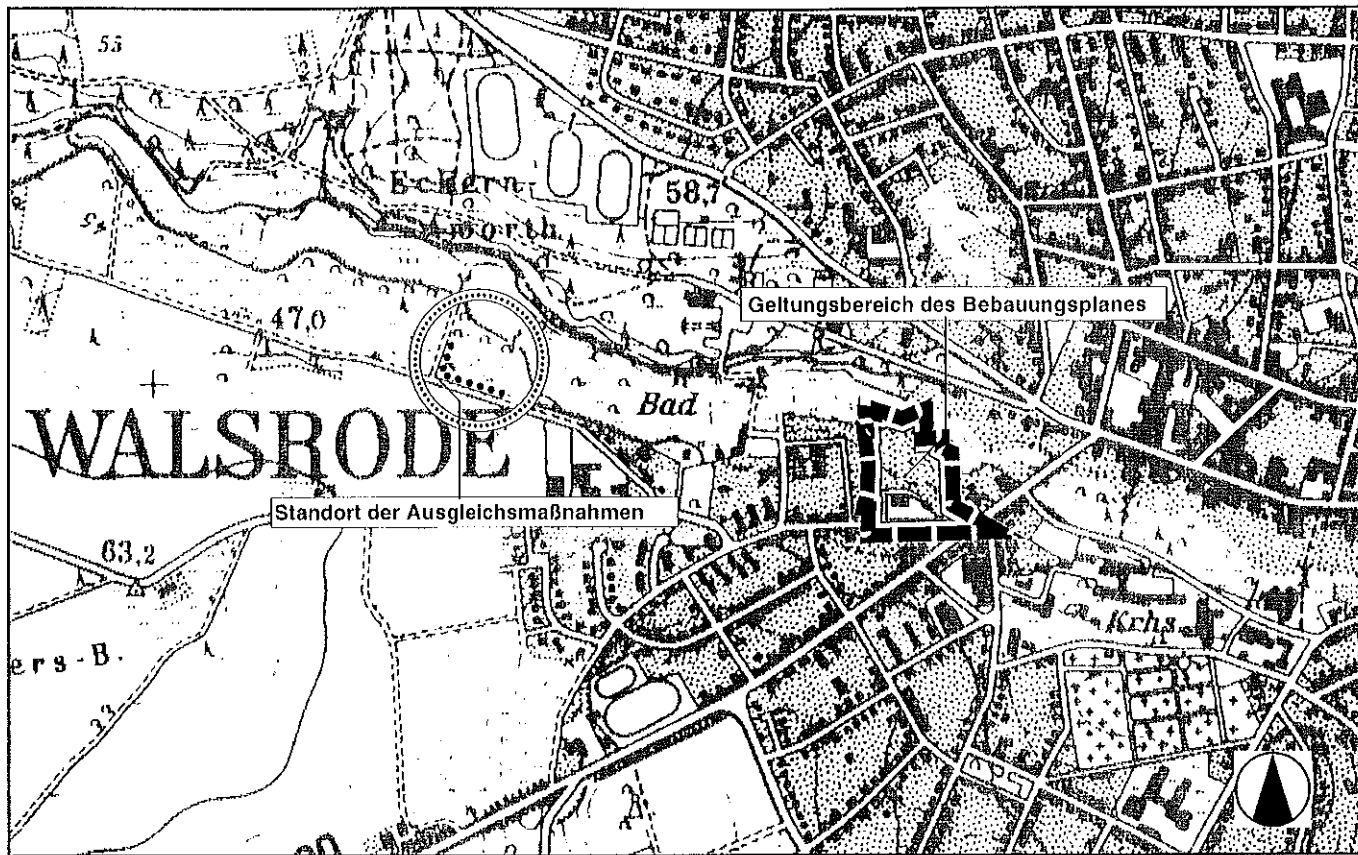
M 1 : 1.000

STADT WALSRODE - BEBAUUNGSPLAN "FULDER SANDGÄRTEN"



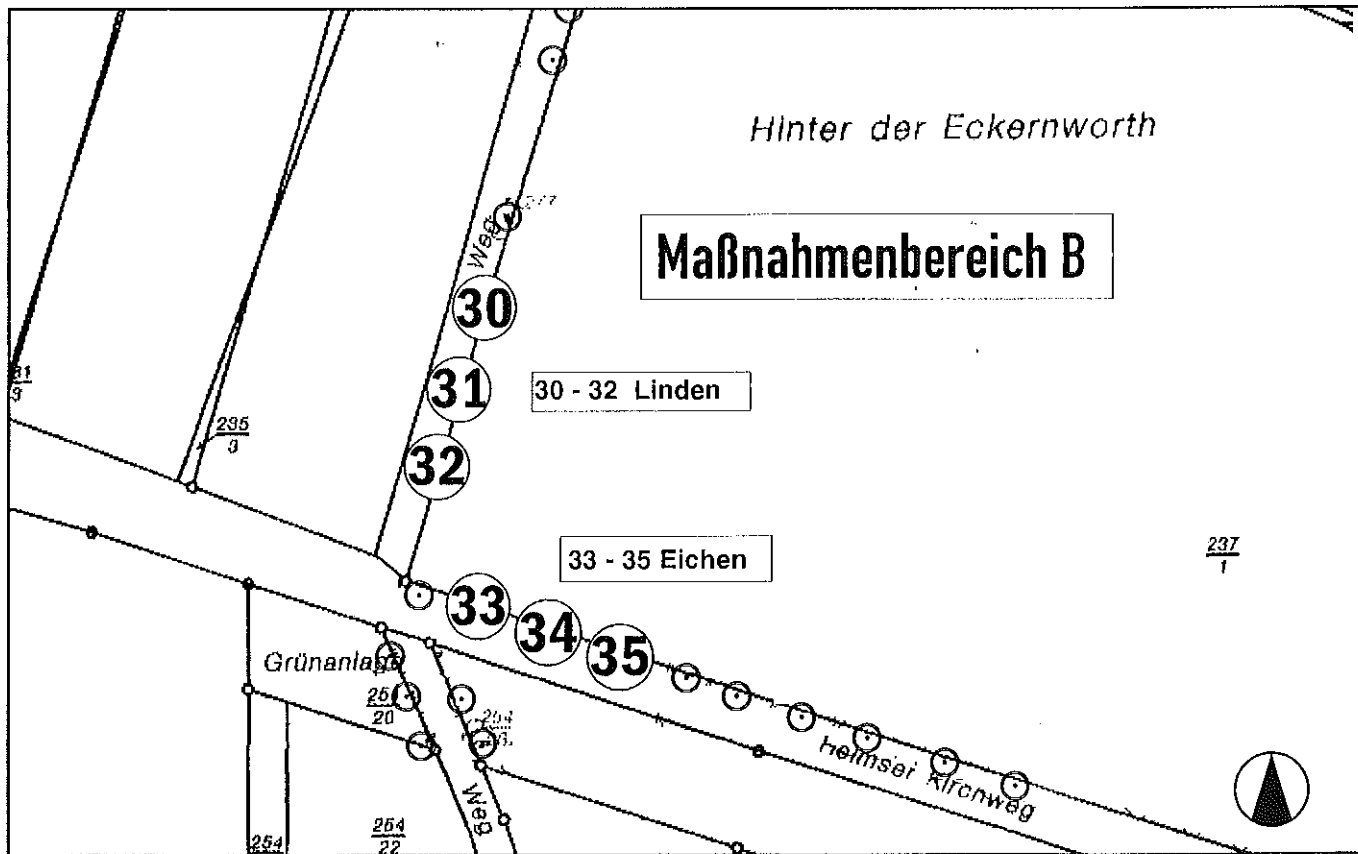
Baumstandorte im Maßnahmenbereich A M 1 : 500

STADT WALSRODE - BEBAUUNGSPLAN "FULDER SANDGÄRTEN"



Lage des Maßnahmenbereich B im Stadtgebiet

M 1 : 12.500



Baumstandorte im Maßnahmenbereich B

M 1 : 1.000

STADT WALSRODE - BEBAUUNGSPLAN "FULDER SANDGÄRTEN"

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



ALLGEMEINES WOHNGEBIET
(§ 4 BAUNVO) TF 3.3



MISCHGEBIET
(§ 6 BAUNVO) TF 3.2

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
ÖFFENTLICH
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



ÖFFENTLICHER FUSSWEG -
ANLIEGER - FAHRVERKEHR -
ZULÄSSIG

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - Z

0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ
TF 3.1

0.8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL - GFZ

FLÄCHEN FÜR GEH- UND FAHRRECHTE



MIT GEH- UND ODER LEITUNGS-
RECHTEN ZU BELASTENDE
FLÄCHE (SIEHE PLANEINTRAG)
TF 4.0

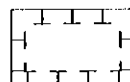
BAUWEISE, BAUGRENZEN

g GESCHLOSSENE BAUWEISE



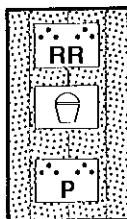
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-
FLÄCHE - BAUGRENZE

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN



MASSNAHMENFLÄCHE
TF 5.0

GRÜNFLÄCHEN



REGENRÜCKHALTUNG
ÖFFENTLICH

KINDERSPIELPLATZ
ÖFFENTLICH

GRÜNFLÄCHE
PRIVAT

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

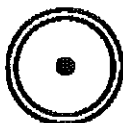


GRENZE DES RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHES DES
BEBAUUNGSPLANES



ABGRENZUNG UNTERSCHIED-
LICHER NUTZUNGEN

ZU ERHALTENDE BÄUME U. STRÄUCHER



ZU ERHALTENDER BAUM
TF 2.0



ZU PFLANZENDER BAUM
TF 1.1.9 in Verbindung mit TF 5.0

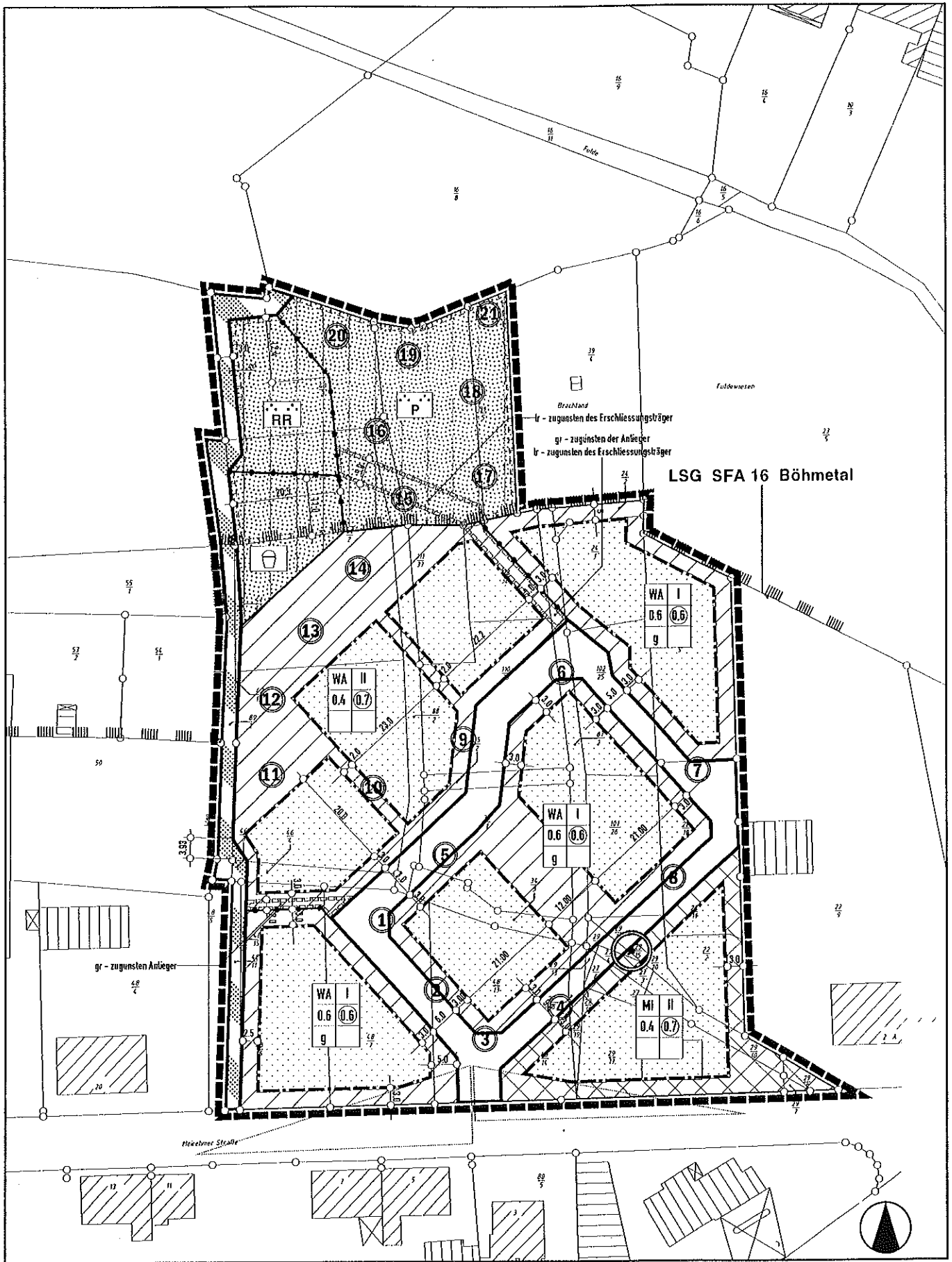
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
LSG - SFA 16 - BÖHMETAL

Planzeichenerklärung

STADT WALSRODE - BEBAUUNGSPLAN "FULDER SANDGÄRTEN"



Zeichnerische Festsetzungen

M 1 : 1.000



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



STADT WALSRODE BP-NR. 75

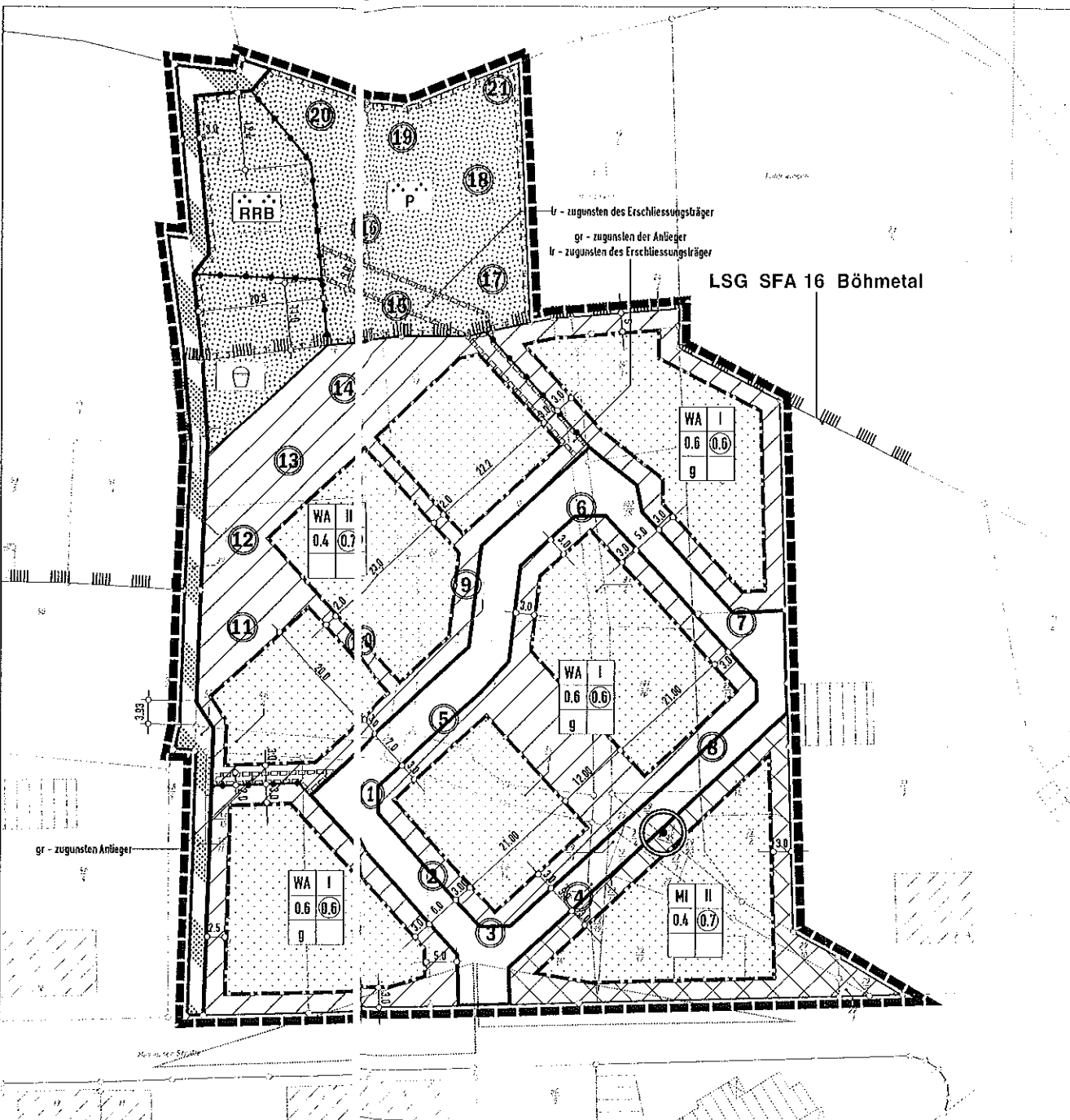
BEZIRKSREGIERUNG LÜNEBURG - LANDKREIS SOLTAU FALLINGBOSTEL

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

- 1.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 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 Oberbäume sind als Hochstämmen mit Kronenansatz von min. 1,8 m zu pflanzen
 - 1.1.3 Die Pflanzung ist mit einem Dreibeck 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 300 qm 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**
- Corylus avellana Haselnuß
Cornus sanguinea Hartfistel
Rhamnus fruticosa Faulbaum
Salix caprea Salweide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa Traubenholunder
Viburnum opulus gem. Schneeball
- 4. Bäume mit essbaren Früchten**
- Baumhasel Corylus coccinea
Walnuss Juglans regia
Apfel-Hochst. Sorten z.B. Boskoop, Gravensteiner, Glockenapfel
Birken-Hochst. Sorten z.B. Clapps Liebling, Gute Luise,
Süßkirschen Sorten z.B. Annabelle, Erika
- 1.0 Pflaumen** Sorten z.B. Hauszwetsche, Gr. Renecloude, Mirabelle
- 2.0 Bindung für Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
- 2.1** Der im Bebauungsplan gekennzeichnete Baum ist zu erhalten.
- 2.2** Sämtliche für den Geltungsbereich festgesetzte Anpflanzungen sind dauernd zu erhalten und gegebenenfalls im Sinne der Festsatzung 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 Gewerbetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen entsprechend § 1 BauNVO Abs. 5 unzulässig.
- 3.3 Maß der baulichen Nutzung**
- Im räumlich getrennten 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 Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
- 4.1 Gehrecht**
Die gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordneten Erschließungsträger 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

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN - TEIL A

MASSSTAB 1 : 1000



- HINWEISE (ohne Festsetzungscharakter)**
- 1.0 MASSNAHMENBEREICHE**
- Es sind zusätzliche Maßnahmen zur Ausgleichsregelung 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.
- 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

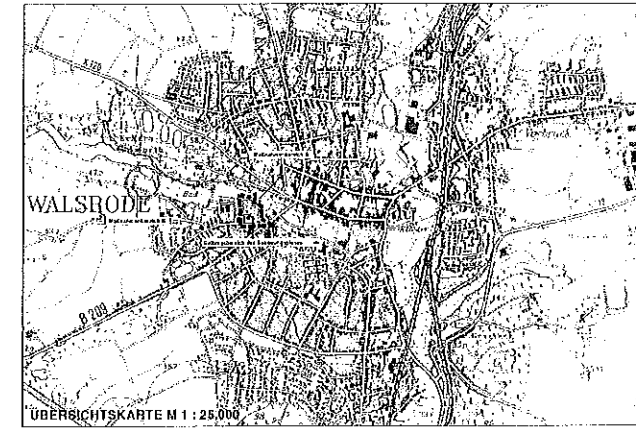
VERFAHRENSVERMERKE

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.	Vervielfältigungsvermerk Kartengrundlage: Flurkartenwerk, Flur 6, Maßstab 1:1000 Vervielfältigungserlaubnis für die Stadt Walsrode wurde erteilt am ... AZ. ... Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Stand vom ... Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.	Aufstellungsbeschluss Der Rat der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 20.12.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 "Fulder Sandgärten" beschlossen.	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 osttüblich 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 ausliegen.	Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 12.09.2002 nach Prüfung der Anregungen nach § 3 Abs. 3 BauGB den Bebauungsplan als 10 BauGB und die Begründung als 30 BauGB beschlossen.	Veröffentlichung Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... in der Walsroder Zeitung ... bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan tritt damit am ... in Kraft.	Form- und Verfahrensfehler Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Walsrode, den ... (L.S.) (Bürgermeister)
Walsrode, den 12.09.2002 (L.S.) (Bürgermeister)	Fallingb., den ...	Walsrode, den 12.09.2002 (L.S.) (Bürgermeister)	Walsrode, den 12.09.2002 (L.S.) (Bürgermeister)	Walsrode, den 12.09.2002 (L.S.) (Bürgermeister)	Walsrode, den ... (L.S.) (Bürgermeister)	Walsrode, den ... (L.S.) (Bürgermeister)

KEINE URSCHRIFT

STADT WALSRODE 75

BEZIRKSREGIERUNG LÜNEBURG - LANDKREIS SOLTAU FALLINGBOSTEL



BEBAUUNGSPLAN NR. 75 "FULDER SANDGÄRTEN"

-KEINE URSCHRIFT-

URSCHRIFT DES BEBAUUNGSPLANES

SIEHE PLAN IM M 1:5000

Stand: 12.09.2002