

VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage
Liegenchaftskarte (ALKIS)
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

©2019
LGLN
Landesamt für Geoinformation
Und Landesvermessung
Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenchaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...). 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.

Scheeßel, den _____

(Öff. best. Verm.-Ing.)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 131 "Vor dem Balken II" mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@gpn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den 09.07.2018

(Diercks)
Planverfasser

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 "Vor dem Balken II" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Walsrode, den _____

(Spöring)
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 131 "Vor dem Balken II" mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 131 "Vor dem Balken II" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung haben vom _____ bis zum _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden der Bekanntmachungstext und die Auslegungsunterlagen auf der Homepage der Stadt Walsrode zur Verfügung gestellt.

Walsrode, den _____

(Spöring)
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Walsrode hat den Bebauungsplan Nr. 131 "Vor dem Balken II" mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Walsrode, den _____

(Spöring)
Bürgermeisterin

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 131 "Vor dem Balken II" mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ in der Walsroder Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 131 "Vor dem Balken II" mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Walsrode, den _____

(Spöring)
Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 121 "Nördlich Fulder Landstraße" mit örtlicher Bauvorschrift und Teilauflhebung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Sieverdinger Kirchweg“ sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über die Verhältnisse des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Walsrode, den _____

(Spöring)
Bürgermeisterin

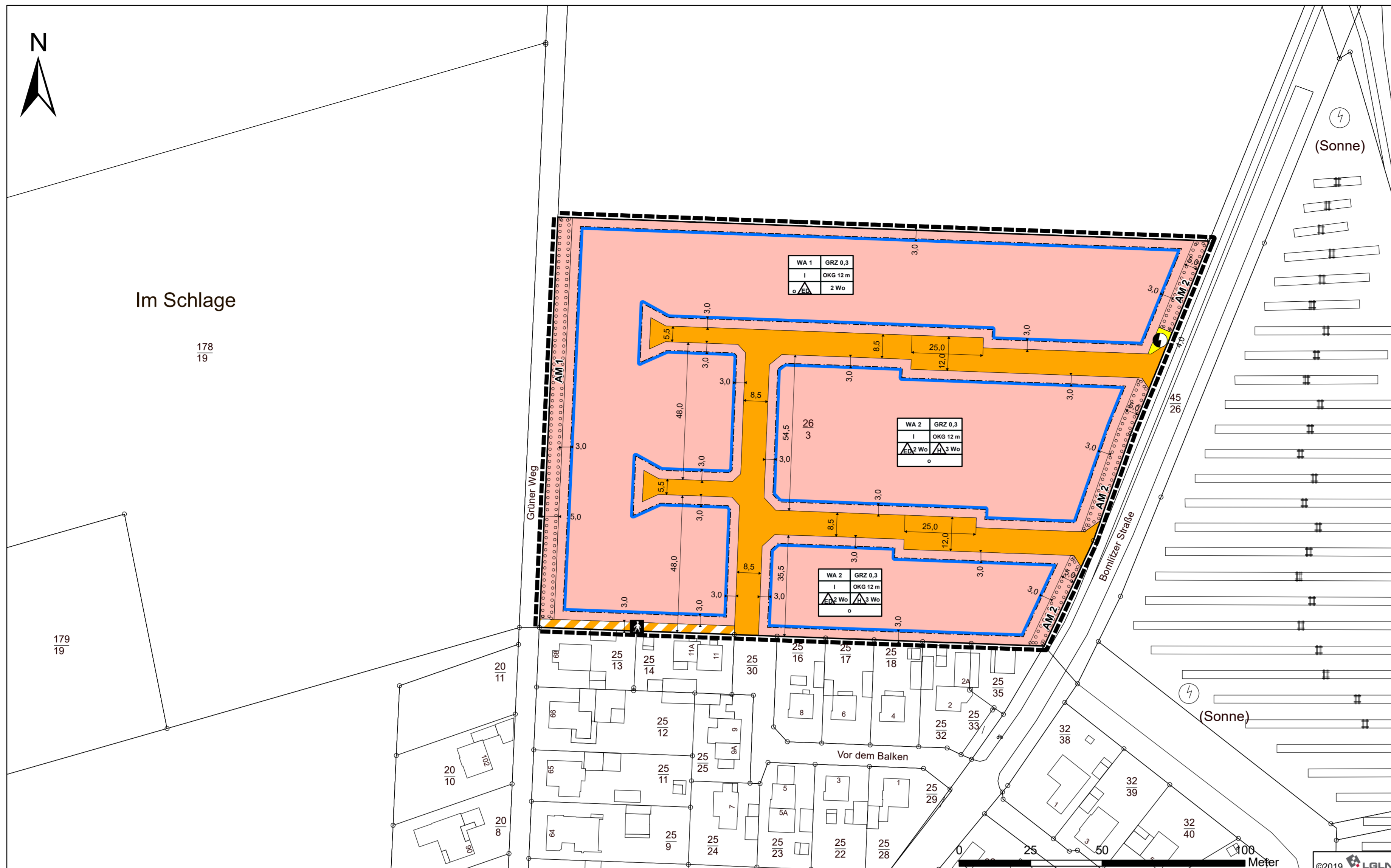
PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), auf Grund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338), und auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.10.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48), hat der Rat der Stadt Walsrode diesen **Bebauungsplan Nr. 131 "Vor dem Balken II" mit örtlicher Bauvorschrift**, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als **Satzung** sowie die Begründung beschlossen.

Die Bebauungsplanaufstellung wurde im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung, § 13 b BauGB, ohne frühzeitige Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 BauGB durchgeführt. Auf eine formelle Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde verzichtet.

Walsrode, den _____

(Spöring)
Bürgermeisterin



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und 4 BauNVO)

Innerhalb der im Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA 1 und WA 2) festgesetzten Flächen sind die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen bauliche Anlagen die Oberkante Gebäude von 12,0 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.

2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Dach- bzw. Firsthöhe durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Antennen) ist zulässig, wenn diese zum jeweiligen Dachrand einen seitlichen Mindestabstand von 1,5 m einhalten. Mobilfunkmasten sind unzulässig.

2.3 Der obere Bezugspunkt ist die Dach- bzw. Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante). Der untere Bezugspunkt ist gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

3. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUMGANGEN IN WOHNUMGANGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6)

In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte zulässig. In dem Gebiet WA 2 sind darüber hinaus nur drei Wohnungen je Hausgruppe zulässig.

4. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

Bauliche Anlagen gem. § 12 BauNVO (Garagen und Carports) sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, ausgenommen der Stichstraßen, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke (AM 1 und AM 2)
Innerhalb der 5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist jeweils eine 3-reihige Baum-Strauchhecke anzupflanzen.

Innerhalb der Fläche AM 1 ist eine Grundstückszufahrt in einer Breite von max. 6,0 m zur Erschließung des entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radwege) gelegenen Grundstückes zulässig.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120

Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 60/100 = 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 – 100 cm

Pflanzenverband: Reihen- und Pflanzenabstand 1,25 x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig durch den Grundstückseigentümer zu ersetzen.

6. ANZAHL UND BREITE VON GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Pro Baugrundstück ist die Anlage je einer Zufahrt in einer Breite von max. 4,0 m zulässig. Davon abweichend ist für das Grundstück entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, welches von der Straße „Grüner Weg“ erschlossen wird, eine Zufahrt in einer Breite von max. 6,0 m zulässig.

7. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHsMAßnahmen

Die externe vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme), in Form einer wechselseitigen Ackerbrache, auf dem Flurstück 8/1 der Flur 1 in der Gemarkung Honerdingen ist dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

	1. Art der baulichen Nutzung allgemeine Wohngebiete (textl. Festsetzung Nr. 1)
	höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (textl. Festsetzung Nr. 3)
	Grundflächenzahl, Höchstmaß
	Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
	Maximale Oberkante des Gebäudes (textl. Festsetzung Nr. 2)
	3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
	offene Bauweise (textl. Festsetzung Nr. 3)
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (textl. Festsetzung Nr. 3)
	nur Hausgruppen zulässig (textl. Festsetzung Nr. 3)
	Baugrenze
	4. Verkehrsflächen öffentliche Verkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg
	5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (textl. Festsetzung Nr. 5)
	6. Flächen für Versorgungsanlagen Anlagen und Einrichtungen für Elektrizität hier: Transformatorstation
	7. Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. HöHENLAge DER GEBÄUDE

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (OKFF) dürfen höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstückes) liegen.

2. AUßENWÄNDE

2.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind für die Gestaltung der Außenwände von Gebäuden die Materialien Klinker und Putz zulässig. Holzelemente sind lediglich ergänzend zu Zwecken der Gestaltung oder Gliederung der Fassaden zulässig.

2.2 Hochglänzende und / oder reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Wintergärten aus Glas oder gläserne Fassadenvorbauten/-elementen nicht zulässig.

2.3 Für die Außenwände sind im gesamten Plangebiet folgende Farben (in Anlehnung an RAL) zulässig:

- für Klinker- und Putzfassaden:
Beige- und Weiß-Töne: RAL 1000, 1002, 1013-1015, 9001, 9002, 9018
Grau-Töne: RAL 7002-7003, 7009-7010, 7030, 7032

- zusätzlich für Klinkerfassaden:
Rot- und Orange-Töne: RAL 3002-3004, 3011, 3013, 3032-3033, 3001
Braun-Töne: RAL 8011, 8012, 8015

3. DÄCHER

3.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind für die Hauptdachflächen von Gebäuden nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° zulässig.

3.2 Dachaufbauten, wie Dachgauben und Zwerchgiebel, dürfen je Dachseite insgesamt nicht länger als 2/3 der Trauflänge sein. Dieses Gesamtmaß gilt auch für die Summe einzelner kleinerer Aufbauten. Der Abstand zwischen Ortsgang bzw. Grat und Dachaufbauten muss mindestens 1,50 m betragen. Zu der Firstlinie ist ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

3.3 Als Dacheindeckung der Hauptdachflächen, einschließlich Dachaufbauten, sind im allgemeinen Wohngebiet Dachziegel und -pfannen in den Farben rot (angelehnt an RAL 3000 – 3005, 3009, 3013), rotbraun (angelehnt an RAL 8003, 8004, 8007, 8008, 8012, 8015, 8016, 8024) oder anthrazit (angelehnt an RAL 7016, 7021, 7024) vorgeschrieben.

Unzulässig sind glasierte oder reflektierende Eindeckungen.

3.4 Abweichend davon sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaikmodule, parallel zur Dachfläche montiert, zulässig.

3.5 Ausgenommen von den aufgeführten Bauvorschriften sind Eingangsüberdachungen, Dächer von Wintergärten oder gläsernen Fassadenvorbauten/-elementen, von Garagen und überdachten Stellplätzen bzw. Carports im Sinne des § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

4. EINFRIEDUNGEN

4.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche innerhalb des Plangebietes sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,10 m zulässig. Standortheimische Hecken dürfen von dieser Gesamthöhe, ausgenommen im Kreuzungs- und Einmündungsbereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, abweichen.

4.2 Einfriedungen sind im gesamten Plangebiet als Mauer, Stabitterzaun in der Farbe anthrazit und grün oder als lebende standortheimische Hecke auszubilden.

4.3 Bezugspunkt ist die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstückes.

5. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN

Die ungebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie den zulässigen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, als Grün-/Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten.

HINWEIS: ORDNUngSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig die Bestimmungen 1 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

HINWEISE

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangebietes (Planzeichnungsverordnung – PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 231-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

2. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z.B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 13 NDSchG meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Verden zu erfolgen.

3. BODENSCHUTZ

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergräbungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

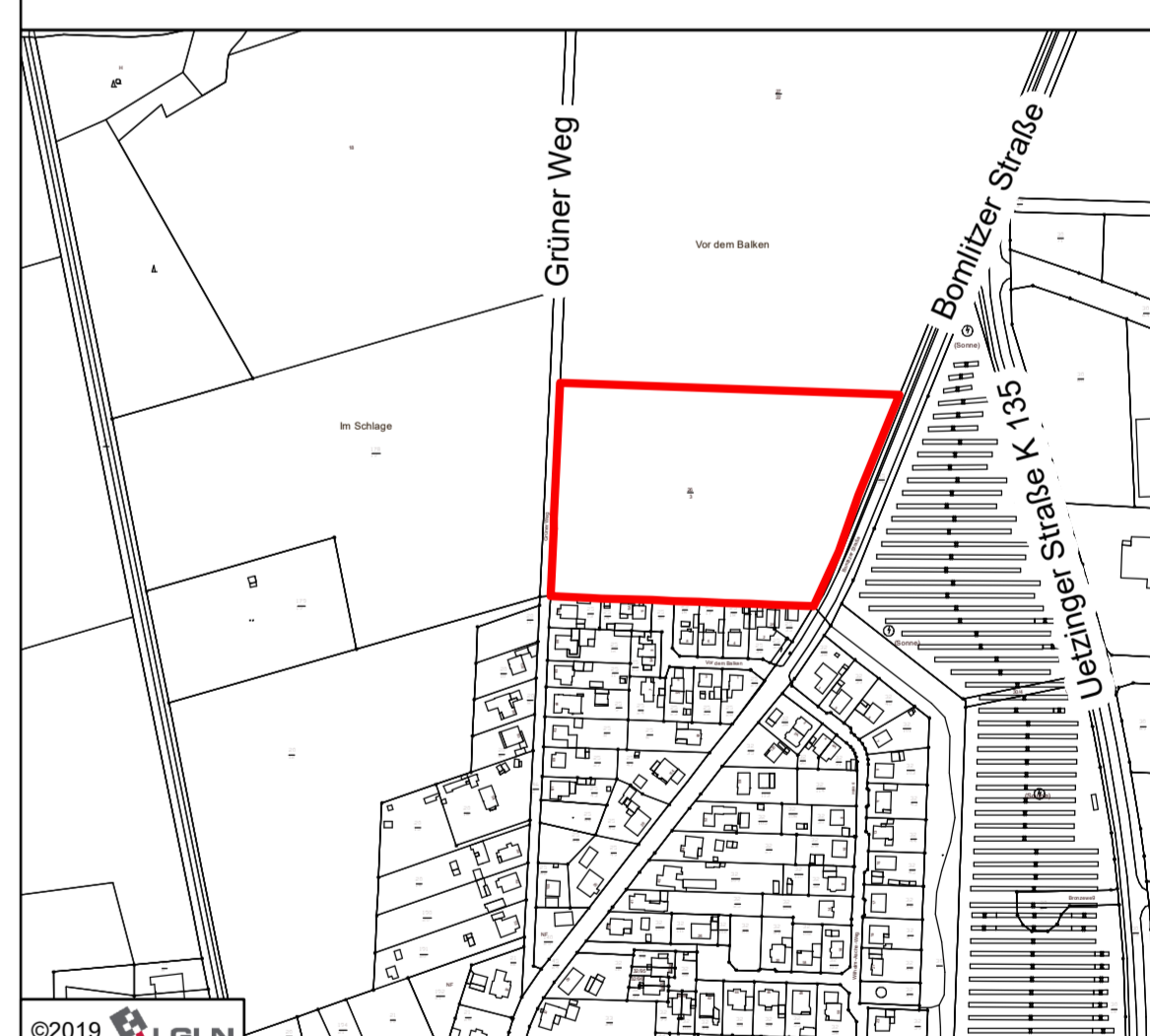
4. BELANGE DES ARTENSCHUTZES

Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) durchzuführen ist.

5. EINSICHTNAHME IN DIE DIN-VORSCHRIFTEN

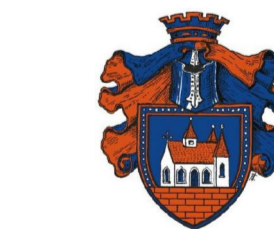
Die DIN 4109 und die DIN 18005 sind beim Beuth Verlag / Berlin oder DIN Deutsches Institut für Normung e.V. / Berlin zu beziehen. Die DIN 4109 und die DIN 18005 können auch im Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Walsrode, Lange Straße 22, 29664 Walsrode, eingesehen werden.

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000



STADT WALSRÖDE

Landkreis Heidekreis



BEBAUUNGSPLAN NR. 131

"Vor dem Balken II" mit örtlicher Bauvorschrift

Ortschaft Honerdingen

Verfahren nach § 13b BauGB
(Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)

Entwurf
Maßstab 1 : 1.000
Stand: 11.06.2019