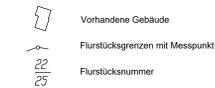
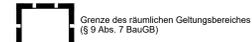


PLANUNTERLAGE



PLANZEICHENLEGENDE



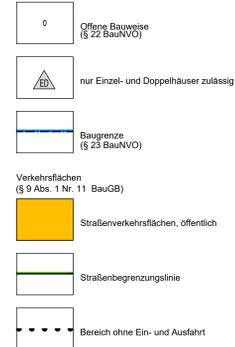
Art der baulichen Nutzung



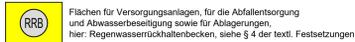
Maß der baulichen Nutzung



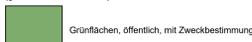
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



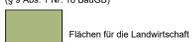
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



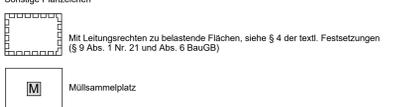
Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)



Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Sonstige Planzeichen



Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- List of legal sources including BauG, BauNVO, and various laws and regulations related to building and planning.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich: Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift entspricht dem des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 135 „Am Eilstorfer Wege II“ der Stadt Walsrode mit örtlichen Bauvorschriften.

§ II - Dächer: Die Dachneigung der Hauptdachflächen muss zwischen 32° und 50° betragen.

Als Dachformen sind für die Hauptdachflächen Sattel- und Krüppelwalddächer sowie versetzte Puttdächer zulässig - Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind davon ausgenommen, ebenso Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

Als Dacheindeckung für die Hauptdachflächen sind Dachziegel / Dachpfannen in Farbönen gemäß § IV mit matter Oberfläche sowie begrünte Dächer zulässig. Abweichend davon sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Elemente zulässig.

Zulässig sind Dachflächenfenster, Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sowie zusätzlich als Dachaufbauten Schleppt-/Satteldachgauben. Dachaufbauten müssen regelmäßig angeordnet werden und dürfen eine Gesamtlänge von 50% der Traufhöhe nicht überschreiten.

Zusätzlich zu den Dachaufbauten sind Frontspieße zulässig. Diese sind von der vorgeschriebenen Dachneigung ausgenommen. Frontspieße dürfen eine Gesamtlänge von 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten.

§ III - Außenwände: In dem Plangebiet sind ausschließlich zulässig Klinker / Verblenderfassadenwerk in Farbönen gemäß § IV. Hochglänzende oder reflektierende Materialien sowie Glasbausteine sind unzulässig.

§ IV - Farben: Zulässig im Sinne § II und § III dieser Vorschrift sind Farböne, die den folgenden Farben angelehnt an das Farbreigster RAL 840 HR entsprechen:

- List of color codes: RAL 2001, 2002, 3000-3003, 3011, 3013, 3016, 8003, 8004, 8007, 8011, 8012, 8015.

Als Unter- oder Zwischentöne (Rot- und Brauntöne haben zu dominieren) zusätzlich zulässig sind: RAL 7011, 7013, 7015, 7024.

§ V - Einfriedungen: Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- List of fence types: Hecken aus standortheimischen Gehölzen, Holz-Staketenzäune oder gemauerte Einfriedungen, analog der Fassadenmaterialien.

§ VI - Gestaltung und Begrünung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke: Zur Erhaltung und Stärkung des Artenbestandes und der Artenvielfalt sind private Gartenflächen gem. § 9 (2) NBauO möglichst strukturell und naturnah zu gestalten.

§ VII - Ordnungswidrigkeit: Verstöße gegen diese örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 (3) NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 (5) NBauO geahndet werden.

ALLGEMEINE HINWEISE

I. Denkmalschutz: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen.

II. Bodenschutz: Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten.

III. Artenschutz: Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) sowie die Baufeldfreiräumung haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) 1. BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Zulässige Nutzungen im WA, § 4 BauNVO

- List of permitted uses: Allgemein zulässig sind: Wohngebäude, Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- List of permitted uses: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe, Tankstellen.

§ 2 Wohneinheiten, § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Pro Gebäude sind im WA-Gebiet max. zwei Wohneinheiten zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

§ 3 Bezugspunkte First-Traufhöhe, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte zulässige Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe /Firsthöhe) gilt die mittlere Endausbauhöhe des an das jeweilige Baugrundstück anschließenden Straßenschnitts der Erschließungsstraße.

§ 4 Abwasserbeseitigung, § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird den westlich / nordwestlich des Plangebietes festgelegte Anlage zur Oberflächenwasserung zugeführt und von dort gedrosselt in das Kanalnetz abgeführt.

§ 5 Grundstückszufahrten, § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Pro Grundstück ist eine Zufahrt mit einer Breite von max. 5,0 m zulässig. Ausnahmeweise ist einzelhalbezogen eine weitere Zufahrt als Sondernutzungserlaubnis zulässig, sofern deren Erfordernis begründet dargelegt werden kann.

§ 6 Pflanzfläche, § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Innerhalb der festgesetzten Pflanzstreifen sind folgende Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten:

Es ist eine mind. dreireihige Bepflanzung gem. Pflanzliste mit Bäumen und Heistern / Sträuchern vorzunehmen (keine Obsthölzer). Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1 bis 1,50 m, in den Reihen 1,25 bis 1,50 m. Die einzelnen Gehölzarten sind in Gruppen zu je 5-7 Stück zu pflanzen.

Die vorgenannten Pflanzungen haben durch den Erschließungsträger spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung (hier: Bezug) der baulichen Hauptanlagen zu erfolgen.

Die Pflanzflächen sind gegen Verbleiß zu schützen (mind. 3 Jahre).

Für die Baugrundstücke ohne anteilige Flächen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB gilt: Je Wohnbaugrundstück ist spätestens in der darauffolgenden Planperiode nach Fertigstellung (hier: Bezug) der baulichen Hauptanlage ein standortheimischer Laubbau (St.U 12/14 cm) / Obstbaum als Hochstamm gem. Pflanzliste alter Sorten zu setzen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

Sämtliche Pflanzungen sind durch den Grundstückseigentümer zu erhalten und bei Abgang gem. den festgesetzten Pflanzvorgaben gleichwiegend zu ersetzen.

- Pflanzliste: Bäume: Hochstämme (Bäume 1. und 2. Ordnung), Tilia cordata, Quercus robur, Carpinus betulus, Acer campestre, Quercus petraea.

Hochstämme (Bäume 3. Ordnung)

- List of tree species: Sorbus aucuparia, Prunus padus, Malus sylvestris, Salix caprea.

Sträucher / Heister

- List of shrubs: Rhamnus frangula, Crataegus sp., Prunus spinosa, Sambucus nigra.

Obstbäume (Hochstämme):

- List of fruit trees: Apfel, Krügers Dickstiel, Dänziger Kantapfel, Kisseleer Renette, Aderstieber Cavill, Sulinger Grünlung.

Birnen

- List of pears: Bosc's Flaschenbirne, Geleirte Buttenbirne, Güle Lutterie, Küssliche von Charnaux.

Kirschen / Pflaumen

- List of cherries/plums: Dolleespieler, Brennkirnsche, Frühzwetsche.

§ 7 Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Die öffentliche Grünfläche Abstandsring entlang der K 114 ist als Ruderallfläche zu entwickeln und 2x jährlich zu mähen. Gehölzaufwuchs ist zu unterbinden.

§ 8 Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen)

Für die artenschutzrechtliche Kompensation sind Maßnahmen zum Artenschutz erforderlich (CEF-Maßnahmen), hier:

Bruthabitat Feldvögel (Feldlerche): Schaffung eines geeigneten Ersatzhabitats.

Vorgesehen ist die Anrechnung der Maßnahme auf der folgenden, über die Nds. Landgesellschaft, NLG, Verden, bereit gestellten Fläche, anteilig auf 2 ha Flächengröße, siehe folgende zeichnerische Abgrenzung: Landkreis Heidekreis, Gemeinde Hodenhagen, Gemarkung Hodenhagen, Flur 22, Flurstück 41.

Es erfolgt ein jährliches Monitoring zur Überprüfung des Ansiedlungserfolges durch einen Fachgutachter inkl. Dokumentation und Vorlage bei der ULNB, Landkreis Heidekreis. Im Einzelnen (vgl. Süßbeck et al.): 3 Begehungen pro Jahr zwischen Anfang / Mitte April und Mitte / Ende Mai in den ersten drei Jahren nach Durchführung der Maßnahme.

Die Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege der Fläche sowie die genannten Vorgaben zum Monitoring werden im Zuge eines städtebaulichen Vertrags vor dem Satzungsbeschluss verbindlich abgesichert.

PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 sowie der §§ 10 sowie 13b des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 45) hat der Rat der Stadt Walsrode den Bebauungsplan Nr. 135 „Am Eilstorfer Wege II“, Ortschaft Kirchboitzen der Stadt Walsrode, mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie die Begründung beschlossen.

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

VERFAHRENSVERMERKE

Information regarding the planning process, including the date of the plan (08.09.2021), the planning authority (L. S.), and the responsible official (gez. Spöring Bürgermeisterin). It also mentions the Regionaldirektion Sulingen-Verden.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.03.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit neu zu bildender Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Sulingen-Verden. Katasteramt Fallingbostal - gez. Arno Wittkugel (Siegel)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 28.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 „Am Eilstorfer Wege II“, Ortschaft Kirchboitzen der Stadt Walsrode, mit örtlichen Bauvorschriften, beschlossen.

Planverfasser: Der Bebauungsplan Nr. 135 „Am Eilstorfer Wege II“, Ortschaft Kirchboitzen der Stadt Walsrode, mit örtlichen Bauvorschriften, wurde ausgearbeitet von HSP Ingenieure GmbH, Albert-Schwelzer-Straße 1, 30880 Laatzen. gez. Schneider Planverfasser

Laatzen, den 30.07.2021

Örtliche Auslegung: Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 17.12.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 135 „Am Eilstorfer Wege II“, Ortschaft Kirchboitzen der Stadt Walsrode, mit örtlichen Bauvorschriften, und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 135 „Am Eilstorfer Wege II“, Ortschaft Kirchboitzen der Stadt Walsrode mit örtlichen Bauvorschriften, und der Begründung haben vom 19.01.2021 bis einschließlich 19.02.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

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

Walsrode, den 08.09.2021

L. S. gez. Spöring Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Walsrode hat den Bebauungsplan Nr. 135 „Am Eilstorfer Wege II“, Ortschaft Kirchboitzen der Stadt Walsrode, mit örtlichen Bauvorschriften, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 b BauGB in seiner Sitzung am 29.06.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Walsrode, den 08.09.2021

L. S. gez. Spöring Bürgermeisterin

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes Nr. 135 „Am Eilstorfer Wege II“, Ortschaft Kirchboitzen der Stadt Walsrode, mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 25.09.2021 in Kraft getreten.

Walsrode, den 04.10.2021

L. S. gez. Spöring Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften: Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 135 „Am Eilstorfer Wege II“, Ortschaft Kirchboitzen der Stadt Walsrode, mit örtlichen Bauvorschriften, sind:

- List of violations: die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerkes gemäß § 214 Abs. 1 BauGB; eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Walsrode, den

Bürgermeisterin

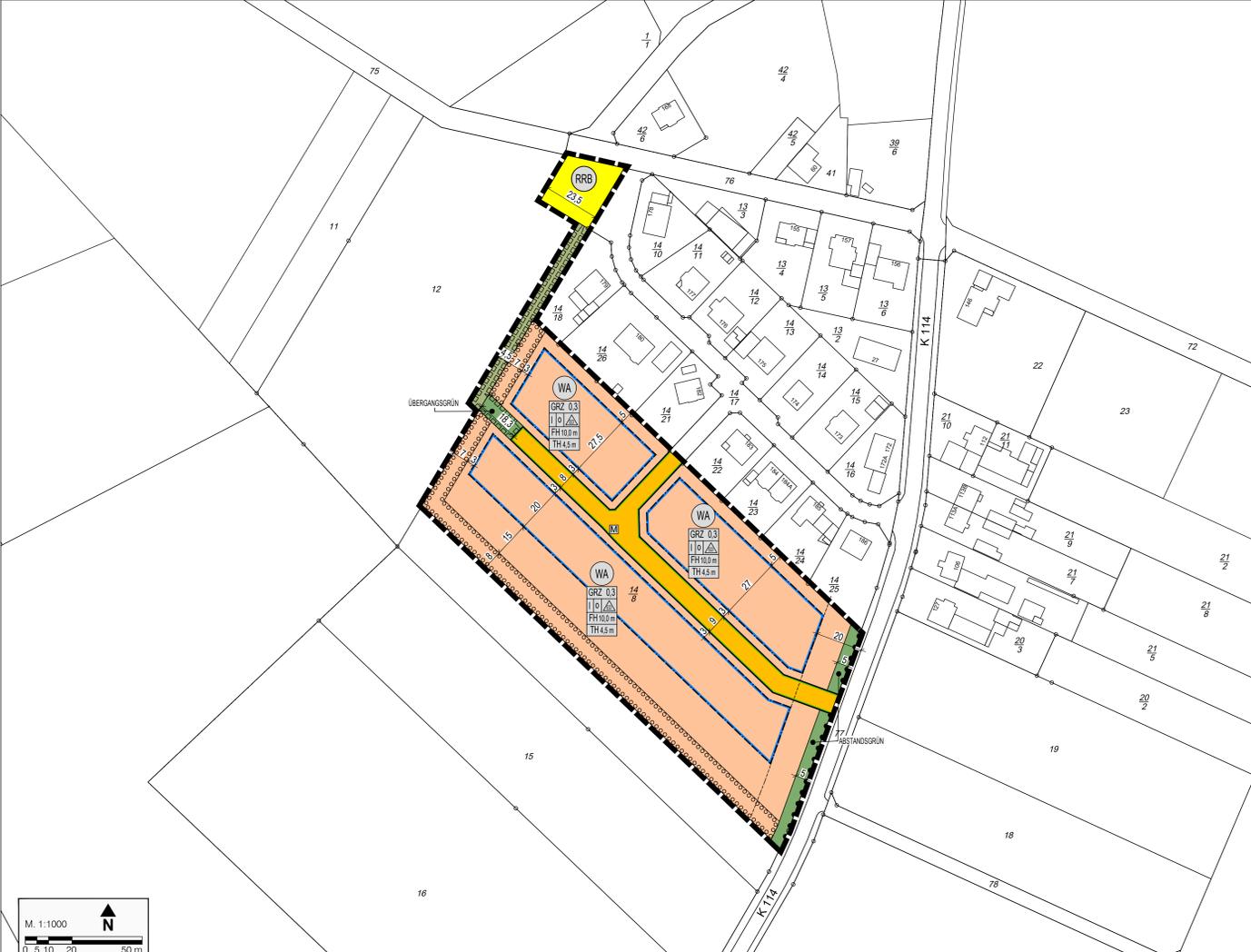


Stadt Walsrode Landkreis Heidekreis. Bebauungsplan Nr. 135 „Am Eilstorfer Wege II“ Ortschaft Kirchboitzen der Stadt Walsrode mit örtlichen Bauvorschriften



ABSCRIFT

Verfahren nach § 13b BauGB. Stand: Satzungsbeschluss, § 10 BauGB 15.06.2021



Externe Kompensationsfläche: Lageplan - vgl. § 8 der textl. Festsetzungen

