


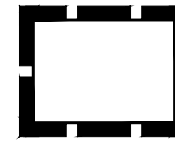
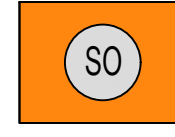

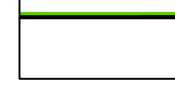

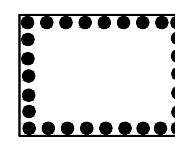
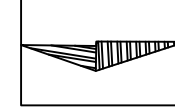




PLANUNTERLAGE

-  Vorhandene Gebäude
-  Flurstücksgrenzen mit Messpunkt
-  Flurstücksnummer

PLANZEICHENLEGENDE

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB)
 -  Sonstige Sondergebiete, hier: Lebensmittelvollversorger (§ 11 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 -  Straßenverkehrsflächen, öffentlich
 -  Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 -  Grünflächen, öffentlich, siehe textl. Festsetzungen §§ 1, 2
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 -  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern, siehe textl. Festsetzungen § 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
 -  Sichtdreieck, siehe allg. Hinweis III

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).
- BauNutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 90 „Sondergebiet Nahversorgung an der Ebbinger Straße“ durchgeführten externen Kompensationsmaßnahmen werden anteilig dem hier vorliegenden Verfahren zugeordnet. Grundlage dafür ist die Bilanzierung in der Begründung, siehe Abschnitt 4.10.

- Betroffen sind:
- Flur 1, Flurstück 221, Gemarkung Walsrode,
 - Flur 4, Flurstück 194, Gemarkung Walsrode,
- jeweils anteilig.

ALLGEMEINE HINWEISE

I. Sonstiges Sondergebiet SO
 Innerhalb der festgesetzten Teilfläche SO werden die Pflanzvorgaben des Bebauungsplans Nr. 90 „Sondergebiet Nahversorgung an der Ebbinger Straße“ der Stadt Walsrode, aufgehoben, um die erforderliche Zuwegung zum Grundstück realisieren zu können. Darüberhinaus ist die Teilfläche SO dem Sonstigen Sondergebiet des B-Plans Nr. 90 zugeordnet und unterliegt dessen Regelungsrahmen - vgl. Anlage 1 zur Begründung.

II. Vorbeugender Artenschutz
 Um Konflikte mit dem allgemeinen Artenschutz (§ 39 BNatSchG) zu vermeiden, ist die Baufeldfreiräumung inkl. Baumfällungen und Gehölzrodungen grundsätzlich nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig.

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

III. Denkmalschutz
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Stadt Walsrode, anzuzeigen.

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

V. Sichtdreiecke
 Die in der Planzeichnung markierten Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Gegenständen und Bepflanzungen oberhalb einer Höhe von 0,8 m über Straßenausbauoberkante frei zu halten. Hochstämmige Einzelbäume sind hiervon ausgenommen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Öffentliche Grünfläche
 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Straßenbegleitgrün“ sind technische Anlagen zur Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser der angrenzenden städtischen Verkehrsfläche in den Untergrund zulässig (z.B. Mulden, Rigolen).

§ 2 Baumschutz
 Die innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Gehölzerhalt“ gelegenen Gehölze sind zu erhalten. Innerhalb der Grünfläche sind bauliche Anlagen / Nebenanlagen jedweder Art unzulässig.

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie für die direkt angrenzenden Gehölze ist im Rahmen sämtlicher Bauarbeiten die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Bei Anwendung der dort berücksichtigten Ausnahmefälle (Arbeiten im Wurzelbereich) ist eine baumfachlich sachkundige Person hinzuzuziehen.

Abgängige Gehölze sind standortnah und artengleich in folgender Qualität zu ersetzen. Bäume: Hochstamm, St.U. 12/14 cm, Sträucher: verpflanzte Ware, 60 - 100 cm hoch.

PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 sowie des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Walsrode den Bebauungsplan Nr. 156 „Verbindungsstraße Wohnbaugelände ‚Sieverdinger Kirchweg‘ - Ebbinger Straße“ der Kernstadt Walsrode, bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Walsrode, den 09.02.2023 L. S. gez. Spöring
Die Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage
 Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1 : 1.000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung.
 © 2021 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen 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 April 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.

Bad Fallingb., den 13.01.2023
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Sulingen-Verden
 - Katasteramt Fallingb. - Stempel
 gez. Schulz

Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 24.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Sondergebiet Nahversorgung an der Ebbinger Straße“, 1. Änderung und Ergänzung, der Kernstadt Walsrode, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In seiner Sitzung am 21.07.2022 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode die Fortsetzung des Verfahrens als Bebauungsplan Nr. 156 „Verbindungsstraße Wohnbaugelände ‚Sieverdinger Kirchweg‘ - Ebbinger Straße“ der Kernstadt Walsrode beschlossen und hierfür einen neuen Aufstellungsbeschluss gefasst. Dieser ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Walsrode, den 09.02.2023 L. S. gez. Spöring
Die Bürgermeisterin

Planverfasser
 Der Bebauungsplan Nr. 156 „Verbindungsstraße Wohnbaugelände ‚Sieverdinger Kirchweg‘ - Ebbinger Straße“ der Kernstadt Walsrode wurde ausgearbeitet von H&P Ingenieure GmbH, Albert-Schweitzer-Straße 1, 30880 Laatzen.

Laatzen, den 06.01.2023 gez. Schneider
Der Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 21.07.2022 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 156 „Verbindungsstraße Wohnbaugelände ‚Sieverdinger Kirchweg‘ - Ebbinger Straße“ der Kernstadt Walsrode und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 156 „Verbindungsstraße Wohnbaugelände ‚Sieverdinger Kirchweg‘ - Ebbinger Straße“ der Kernstadt Walsrode und die Begründung haben vom 06.09.2022 bis einschließlich 07.10.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öff. Belange wurden mit Schreiben vom 29.08.2022 über die Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

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

Walsrode, den 09.02.2023 L. S. gez. Spöring
Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Walsrode hat den Bebauungsplan Nr. 156 „Verbindungsstraße Wohnbaugelände ‚Sieverdinger Kirchweg‘ - Ebbinger Straße“ der Kernstadt Walsrode nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.12.2022 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Walsrode, den 09.02.2023 L. S. gez. Spöring
Die Bürgermeisterin

Bekanntmachung
 Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans Nr. 156 „Verbindungsstraße Wohnbaugelände ‚Sieverdinger Kirchweg‘ - Ebbinger Straße“ der Kernstadt Walsrode ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.02.2023 durch die Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Walsrode auf deren Homepage bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 25.02.2023 in Kraft getreten.

Walsrode, den 27.02.2023 L. S. gez. Spöring
Die Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 156 „Verbindungsstraße Wohnbaugelände ‚Sieverdinger Kirchweg‘ - Ebbinger Straße“ der Kernstadt Walsrode sind

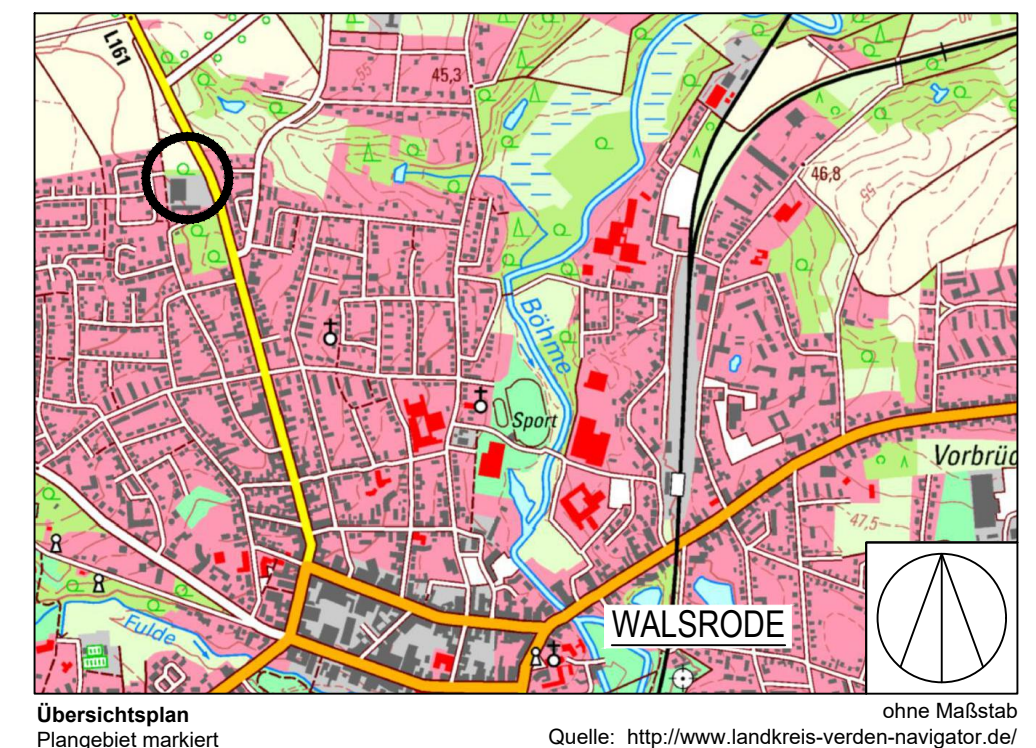
- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerkes gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
- eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche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

Walsrode, den Die Bürgermeisterin



Stadt Walsrode
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 156
„Verbindungsstraße Wohnbaugelände
‚Sieverdinger Kirchweg‘ - Ebbinger Straße“
der Kernstadt Walsrode



ABSCHRIFT

Stand: 27.10.2022
 Satzungsbeschluss, § 10 BauGB