Planzeichnung

Planzeichenerklärung

(Gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I, S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl (GRZ, vgl. TF Nr. 2)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH	Firsthöhe als Höchstmaß
TH	Traufhöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
H	Nur Hausgruppen zulässig
E	Nur Einzelhäuser zulässig
o	Offene Bauweise
a	Abweichende Bauweise (vgl. TF Nr. 3)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

F+R – Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

ö – Öffentliche Grünfläche

p – private Grünfläche

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Abwasser

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

Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. TF Nr. 9)

Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmer (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (hier: Lärmschutzwand) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Mobilfunkmast

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung in den WA-Gebieten

(§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Unzulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO werden nachstehende abweichende Bestimmungen getroffen: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Befestigung im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.

3. Bauweise

(§ 22 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise des allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind gem. § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge von bis zu 30 m mit seitlichem Grenzabstand gem. Landesrecht zulässig. Die Beschränkung der maximalen Hauslänge gilt für Hauptanlagen, sofern diese eine bauliche Verbindung zueinander aufweisen.

In der abweichenden Bauweise des allgemeinen Wohngebietes WA 4 sind gem. § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge von bis zu 18 m mit seitlichem Grenzabstand gem. Landesrecht zulässig. Die Beschränkung der maximalen Hauslänge gilt für Hauptanlagen sowie Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO, sofern diese eine bauliche Verbindung zueinander aufweisen.

4. Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 3, WA 5 und WA 6 sind pro Gebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist pro Gebäude eine Wohneinheit zulässig. Eine Reihenhausscheibe gilt als ein Gebäude.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 sind pro Gebäude max. fünf Wohneinheiten zulässig.

5. Mindestgrundstücksgrößen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Werden im Teilbaugebiet WA 4 mehr als zwei Wohneinheiten pro Gebäude vorgesehen, ist eine Mindestgrundstücksgröße von 900 m² nachzuweisen.

6. Garagen und Nebenanlagen

(§§ 12 und 14 BauNVO)

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

Unterhalb der Geländeoberfläche sind bauliche Anlagen zur Erdwärmenutzung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Grundstückszufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Je Baugrundstück ist nur eine zusammenhängende Zuwegung (Zufahrt inklusive Zugang) mit einer Breite von maximal 7 m zulässig.

8. Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Wird im weiteren Planverfahren ergänzt

9. Pflanzfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.1 Innerhalb des 5 m breiten Pflanzstreifens, der sich im Nordwesten des Plangebiets und westlich des WA 1 befindet, ist eine 3-reihige Bepflanzung gem. Pflanzliste mit Bäumen, Heistern und Sträuchern vorzunehmen (keine Obstgehölze). 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 Stck. zu pflanzen. 10% der Gehölze sind als Heister der Pflanzgröße 100-125 cm zu pflanzen, ansonsten sind Sträucher 70-100 cm (Forstware) zu pflanzen. Alle 15 m ist ein Hochstamm 3. Ordnung zu setzen.

9.2 Innerhalb des 6,5 m breiten Pflanzstreifens, der sich am südlichen Rand des Plangebiets befindet, ist eine 5-reihige Bepflanzung gem. Pflanzliste mit Bäumen, Heistern und Sträuchern vorzunehmen (keine Obstgehölze). 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 Stck. zu pflanzen. 10% der Gehölze sind als Heister der Pflanzgröße 100-125 cm zu pflanzen, ansonsten sind Sträucher 70-100 cm (Forstware) zu pflanzen. Alle 15 m ist ein Hochstamm 3. Ordnung zu setzen.

Die Pflanzflächen sind mind. drei Jahre gegen Verbiss zu schützen.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstige Nutzungen (z.B. Versickerungsmulden) unzulässig.

Die vorgenannten Pflanzmaßnahmen werden als Kompensationsmaßnahmen dem durch diesen Bebauungsplan verursachten Eingriff zugeordnet, § 9 Abs. 1a BauGB. Die Pflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im festgesetzten Pflanzstreifen haben durch die Erschließungsträgerin spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der Haupterschließungsanlagen zu erfolgen. Nach Fertigstellung der Anpflanzung (nach drei Jahren) ist diese durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gem. den festgesetzten Pflanzvorgaben gleichwertig zu ersetzen.

Die Überwachung der Pflanzmaßnahmen erfolgt durch die Stadt Walsrode; Eigentümer können gem. § 178 BauGB durch Bescheid verpflichtet werden, das Grundstück entsprechend der Festsetzung zu bepflanzen.

Die Fertigstellung/Funktionsfähigkeit der Maßnahmenfläche ist der Stadt formlos mitzuteilen.

Pflanzliste

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume 1. und 2. Ordnung	
Tilia cordata	Winterlinde
Acer campestre	Feldahorn
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Betula pendula	Sandbirke
Alnus glutinosa	Roterle
Pinus sylvestris	Kiefer
Salix alba	Silberweide
Prunus avium	Vogelkirsche
Bäume 3. Ordnung	
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus padus	Prunus padus
Malus sylvestris	Holzapfel
Salix caprea	Salweide
Salix aurita	Ohrweide
Salix fragilis	Bruchweide
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus sp.	Weißdorn
Malus Hybriden	Zierapfel (nur Sorten, die mind. 4 m Höhe erreichen)
Sträucher (teilw. auch für Wildhecken geeignet)	
Frangula alnus/Rhamnus frangula	Faulbaum
Corylus avellana	Hasel
Crataegus sp.	Weißdorn
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Waldkirsche, Vogelkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Salix caprea	Salweide
Salix aurita	Ohrweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Heckengehölze (Formhecken)	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche; im Winter blickdicht, da das Laub erst mit dem neuen Austrieb im Frühjahr abgeworfen wird
Crataegus sp.	Weißdorn
Taxus baccata	Eibe; immergrün
Ilex aquifolium	Stechpalme; immergrün
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster; wintergrün
Obstbäume (alles als Hochstamm, Qualität St.U 12/14 cm)	
	Apfelbäume alter Kultursorten
	Birnenbäume alter Kultursorten
	Kirschen / Pflaumen/ Zwetschgen Walnuss

Hinweis: Bei der Auswahl der verwendeten Pflanzen sind die jeweiligen Standortansprüche und Eigenschaften (Licht-,Wasser- und Platzbedarf, Wurzelverhalten) zu beachten. In vorgegebenen Pflanzstreifen sind verschiedene Pflanzenarten zu pflanzen.

10. Naturschützerische /grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

10.1 Pflanzgebot auf den Wohnbaugrundstücken

In den Allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche pro Baugrundstück durch die Grundstückseigentümer ein standortgerechter und heimischer Laubbaum (St.U 12/14 cm) / Obstbaum alter Sorten gem. Pflanzliste unter § 9 als Hochstamm auf dem Grundstück zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

Die Anpflanzung hat nach Fertigstellung der Hauptanlagen des Baugrundstücks innerhalb der nächsten drei Pflanzperioden zu erfolgen. Der Standort ist unter Berücksichtigung der nachbarschaftsrechtlichen Vorgaben frei wählbar, muss jedoch außerhalb des Pflanzstreifens liegen.

10.2 Pflanzgebot entlang der Planstraßen

Im Bereich der neu zu erschließenden Planstraßen ist je 300 m² Verkehrsfläche mindestens ein standortgerechter und heimischer Laubbaum (St.U 16/18 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

11. Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen)

Für die artenschutzrechtliche Kompensation sind vorgezogene und funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. 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.

12. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Wird nachgeliefert, sobald ein vom Schallschutzgutachter konzipierter Festsetzungsvorschlag vorliegt.

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

1. Anwendungsbereich

1.1 Die örtlichen Bauvorschriften gelten in allen Baugebieten des hier vorliegenden Bebauungsplans.

1.2 Sie gelten nicht für Garagen und überdachte Stellplätze bzw. Carports gemäß § 12 BauNVO oder Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie nicht für Eingangsüberdachungen, Wintergärten oder Terrassenüberdachungen.

2. Höhenlage / Gebäudehöhen

2.1 Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF EG) von Gebäuden darf höchstens 50 cm über der mittleren Endausbauhöhe des an das jeweilige Baugrundstück anschließenden Straßenabschnitts der Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) liegen.

2.2 Die Traufhöhe der Hauptdachflächen darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 5 max. 4,5 m über OKFF EG betragen.

Die Traufhöhe der Hauptdachflächen darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4 und WA 6 max. 6 m über OKFF EG betragen.

Die Dachflächen von Frontspießen gelten nicht als Hauptdachflächen.

2.3 Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Hauptdachfläche und der Fassadenwand.

2.4 Die Firsthöhe darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4 und WA 6 max. 12 m über OKFF EG betragen.

Die Firsthöhe darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 max. 10 m über OKFF EG betragen.

Die Firsthöhe darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 max. 6,5 m über OKFF EG betragen.

3. Dächer

3.1 Die Dachneigung der Hauptdachflächen muss in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 6 zwischen 30° und 50° betragen. Intensive und extensive Dachbegrünungen sind von dieser Regelung ausgenommen.

Die Dachneigung der Hauptdachflächen muss im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 zwischen 30° und 45° betragen. Intensive und extensive Dachbegrünungen sind von dieser Regelung ausgenommen.

3.2 Als Dachformen sind für die Hauptdachflächen nur gleichgeneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Pultdächer sind für die Hauptdachflächen ebenfalls zulässig.

3.3 Als Dacheindeckung der Hauptdachflächen sind in Farbtönen gemäß Nr. 6 mit matter Oberfläche sowie begrünte Dächer zulässig.

3.4 Als Dachaufbauten sind Schleppgauben und Satteldachgauben zulässig. Dachaufbauten müssen regelmäßig angeordnet werden und dürfen eine Gesamtlänge von 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen von den seitlichen Begrenzungen der Dachfläche mindestens 1,5 m Abstand halten. Die Dachaufbauten sind mit ihrer Oberkante mind. 2 Dachziegel, jedoch mindestens 90 cm, unterhalb des Firstes der Hauptdachflächen anzuordnen. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche anzubringen. Ein Aufständern der Kollektoren ist unzulässig. Auch unzulässig ist es, die Gaubenwangen mit Metall zu verkleiden.

Definition zu der 2/3 Trauflänge:

Die Dachüberstände des Frontspießes werden nicht berücksichtigt. Gemessen wird die Trauflinie ab der Außenwand des Frontspießes.

3.4.1 Dachfenster (z. B. Balkonfenster) sind zulässig.

Dachfenster müssen regelmäßig angeordnet werden und dürfen in Kombination mit Dachaufbauten eine Gesamtlänge von 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen von den seitlichen Begrenzungen der Dachfläche mindestens 1,5 m Abstand halten.

3.5 Zusätzlich zu den Dachaufbauten sind Frontspieße zulässig. Diese sind von der vorgeschriebenen Dachneigung ausgenommen. Frontspieße dürfen eine Gesamtlänge von 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Frontspieße müssen von den seitlichen Begrenzungen der Dachfläche mindestens 1,5 m Abstand halten. Die Frontspieße sind mit ihrer Oberkante mind. 2 Dachziegel, jedoch mindestens 90 cm, unterhalb des Firstes der Hauptdachflächen anzuordnen.

4. Außenwände

4.1 In dem Plangebiet sind für die Gestaltung der Außenwände die Materialien Klinker, Putz und Holz in Farbtönen gemäß Nr. 6 mit matter Oberfläche zulässig.

4.2 Hochglänzende oder reflektierende Materialien und Metall sowie Glasbausteine sind unzulässig.

5. Fenster

5.1 Fenster sind nur zulässig in stehenden Formaten.

5.2 Glasbausteine und gewölbten Glasscheiben sind unzulässig.

Farbtöne für Fenster:
Weiß: RAL 9010
Braun: RAL 8011, 8012, 8014, 8016, 8017, 8028
Grün: RAL 6007, 6008, 6009, 6012, 6020
Grau: RAL 7011, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026
Holzfenster: Naturfarben

6. Farben

Zulässig im Sinne von Nr. 3 und Nr. 4 dieser Vorschrift sind Farbtöne, die an die folgenden Farben angelehnt sind bzw. dem Farbregister RAL 840 HR entsprechen

Für Klinker- / Verblenderfassaden:
Rot: RAL 2001, 2002, 3000-3003, 3011, 3013, 3016
Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8011, 8012, 8015

Holzfassade:
Naturbelassen
Beige: RAL 1001, 1002, 1011, 1014
Braun: RAL 8001- 8003, 8007, 8008, 8011, 8012, 8015, 8024, 8025, 8028
Grau: RAL 7002, 7003, 7006, 7030, 7032

Für Putzflächen:
Weiß / Beige: RAL 100, 1002, 1013-1015, 9001, 9002, 9018
Grau: RAL 7002, 7003, 7030, 7032

Für Dacheindeckungen:
Rot: RAL 2001, 3003, 3004, 3009, 3011, 3013, 3016
Braun: RAL 8004, 8012, 8015, 8016
Anthrazit: RAL 7015, 7016, 7024

7. Einfriedungen

7.1 Die Höhe der straßenseitigen Einfriedung darf 1,20 m nicht überschreiten (ausgenommen lebende Hecken).

7.2 Für die straßenseitige Einfriedung sind folgende Materialien und Ausführungen / Einfriedungsarten zulässig:

- Lebende Hecken aus standortheimischen Gehölzen gem. Pflanzliste bis 2,00 m Höhe
- Zäune mit senkrechter, sichtdurchlässiger Holzlattung in den Farben gem. Nr. 5
- Trockenmauern aus örtlichen Feldsteinen oder aus bruchrauem Naturstein
- Mauerzäune, d.h. eine Kombination der gem. Nr. 6 zulässigen Klinkersteine oder o.g. Feld- oder Natursteine als Untermauerung mit einem senkrechten, sichtdurchlässigen Holzlattenzaun oder einem schmiedeeisernen Zaun. Einfriedungen aus Kunststoff sowie aus Materialien, die eine Mauerwerks-, oder Holzoptik vortäuschen, sind nicht erlaubt.

7.3 Für die Einfriedungen angrenzend an Grünflächen, Waldflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind, ergänzend zu den gemäß den bodenrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans anzulegenden Strauchhecken, nur sichtdurchlässige Maschendraht-, Metall- und Drahtgitterzäune zulässig. Einfriedungen aus Kunststoff sowie aus Materialien, die eine Mauerwerks-, oder Holzoptik vortäuschen, sind nicht erlaubt.

8. Gestaltung und Begrünung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Erhaltung und Stärkung des Artenbestandes und der Artenvielfalt sind private Gartenflächen gem. § 9 Abs. 2 NBauO möglichst strukturreich und naturnah zu gestalten. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten (flächenhafte Schüttungen) sind unzulässig.

9. Erforderliche Stellplätze

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen (notwendige Einstellplätze).

10. Ordnungswidrigkeit

Verstöße gegen diese örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 Abs. 3 NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 Abs. 5 NBauO geahndet werden.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

2. 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 Zutagetreten durch Baumaß-nahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

3. 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.

4. Erkundigungspflicht

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, Richtfunklinien) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

5. Maßnahmen zur Eingriffsminderung / -vermeidung

Allg. 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.

Besonderer Artenschutz

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.

Pflanzgebot

Bei Nichtrealisierung der unter der textlichen Festsetzungen Nr. 11.1 beschriebenen Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken kann die Gemeinde gem. § 178 BauGB den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Absatz 1 Nummer 25 a BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

6. Einsichtnahme von Normen und Regelwerken

Die im Rahmen der Bauleitplanung angesprochenen Normen und Regelwerke, insbesondere die DIN 45691, liegen im Planungsamt der Stadt Walsrode zur Einsicht bereit.

7. Reduzierung von Lichtimmissionen / Eingriffsminderung

Im Baugebiet ist die regelmäßige Außenbeleuchtung auf ein erforderliches Maß (Wege und Eingänge) zu beschränken. Die Beleuchtung ist zusätzlich über Bewegungsmelder oder zeitlich zu steuern. Zu verwenden sind insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV-Anteil mit einer Farbtemperatur bis max. 2.500 Kelvin und möglichst niedrig angebrachte Lampen mit Richtcharakteristik.

8. Geruchsimmissionen

Das Plangebiet ist durch Geruchsimmissionen des westlich gelegenen Klärwerks sowie durch landwirtschaftliche Betriebe vorbelastet. Maßgeblich bei der Beurteilung ist der nach Ziffer 3.1 der Anlage 1 zur Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL; Nds. MBI. 2009 Nr. 36, S. 794) für Allgemeine Wohngebiete zulässige Immissionswert IW, angegeben als relative Häufigkeiten von Geruchsstunden (= Wahrnehmung eines tierhaltungsanlagenspezifischen Geruchs während mindestens 6 Minuten innerhalb einer Stunde) von 0,1 Geruchsstunden (= 10% der Jahresstunden). Insgesamt wird der genannte Immissionsrichtwert innerhalb des gesamten Plan-gebiets eingehalten (siehe Anlage 2 der Begründung zum Bebauungsplan, Geruchsimmissions-Gutachten).

9. Lärm- und Abgasemissionen durch Truppenübungsplatz

Rund 10 km süd-östlich des Plangebiets liegt der NATO-Truppenübungsplatz Bergen. Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weist darauf hin, dass aufgrund der Lage des Plangebiets zum Übungsplatz mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flug- und Übungsbetrieb zu rechnen ist. Spätere Ersatzansprüche werden nicht anerkannt.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Walsrode den Bebauungsplan Nr. 146 "Neue Schäferei Bomlitz", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften, den Hinweisen und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Walsrode, den ....

Die Bürgermeisterin .... Siegel
- Spöring -

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am .... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 146 "Neue Schäferei Bomlitz" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ....ortsüblich bekannt gemacht worden.

Walsrode, den ....

Die Bürgermeisterin .... Siegel
- Spöring -

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2023 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen - Verden
Herausgeber: **ehrhorn Vermessung GbR**
Neue Finien 2, 28832 Achim

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ 23-60141 Stand vom 01.12.2023). 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.

Achim, den ....

ehrhorn Vermessung .... Siegel

Planverfasserin

Der Bebauungsplan Nr. 146 "Neue Schäferei Bomlitz" wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Verden, Lindhooper Straße 59, 27283 Verden.

Verden, den ....

Planverfasserin .... Stempel
- i. V. M.A. Dörthe Meyer-

Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am .... dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 146 "Neue Schäferei Bomlitz" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO) 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 Bebauungsplans mit der Begründung hat vom .... bis einschließlich .... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .... beteiligt. Gemäß § 4 a Abs. 4 BauGB wurden der Bekanntmachungstext und die Auslegungsunterlagen auf der Homepage der Stadt Walsrode zur Verfügung gestellt

Walsrode, den ....

Die Bürgermeisterin .... Siegel
- Spöring -

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Walsrode hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 146 "Neue Schäferei Bomlitz" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO) und die Begründung in seiner Sitzung am .... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Walsrode, den ....

Die Bürgermeisterin .... Siegel
- Spöring -

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 146 "Neue Schäferei Bomlitz" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .... im elektronischen Amtsblatt der Stadt Walsrode bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am .... in Kraft getreten.

Walsrode, den ....

Die Bürgermeisterin .... Siegel
- Spöring -

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 146 "Neue Schäferei Bomlitz" mit örtlichen Bauvorschriften, sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks 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.

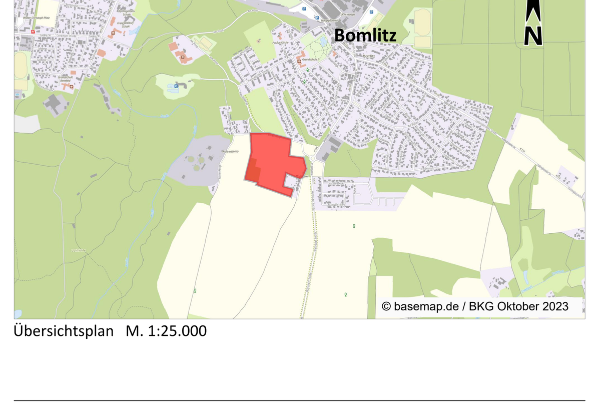
Walsrode, den ....

Die Bürgermeisterin .... Siegel
- Spöring -

Stadt Walsrode
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 146
- Neue Schäferei Bomlitz -

Ortschaft Bomlitz der Stadt Walsrode
mit textlichen Festsetzungen
und örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO



Übersichtsplan M. 1:25.000

Phase:	VORENTWURF
Stand:	25. März 2024
Maßstab:	1:1000

Geschäftsstelle Verden
Lindhooper Straße 59
27283 Verden
info-verden@nlg.de
www.nlg.de

Niedersächsische Landgesellschaft mbH