PLANUNTERLAGE

Vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenzen mit Messpunkt

22/25 Flurstücksnummer

PLANZEICHENLEGENDE

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete, siehe § 1 der textl. Festsetzungen
(§ 4 BauNVO)

2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, siehe § 3 der textl. Festsetzungen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig, siehe § 2 der textl. Festsetzungen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Privatweg

M — Müllsammelplatz

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

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen, hier: zu Gunsten der südlichen Anlieger
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Kastanie Ø0,35 — Planbedingt abgängiger Baum

Sichtdreieck

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Zulässige Nutzungen im WA, § 4 BauNVO

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

1.2 Nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

§ 2 Wohneinheiten, § 9 (1) Nr. 6 BauGB
Pro Gebäude sind im WA-Gebiet max. zwei Wohnungen / Wohneinheiten zulässig.

§ 3 First-/Traufhöhe, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO
In allen Baugebieten WA darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens von Gebäuden nicht mehr als 0,60 m über unterem Bezugspunkt liegen liegen.
Die Traufhöhe der Hauptdachflächen darf das Maß von 4 m über unterem Bezugspunkt nicht überschreiten. Die Firsthöhe darf das Maß von 9,50 m über unterem Bezugspunkt nicht überschreiten.

Als unterer Bezugspunkt für die hier festgesetzten zulässigen Höhen baulicher Anlagen gilt die mittlere Endausbauhöhe des an das jeweilige Baugrundstück anschließenden Straßenabschnitts der privaten Erschließungsstraße.

Als oberer Bezugspunkt Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dacheindeckung. Als oberer Bezugspunkt Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der Hauptdachfläche und der Fassadenwand.

§ 4 Abwasserbeseitigung, § 9 (1) Nr. 14 BauGB
Auf den Grundstücken sowie im Straßenraum anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.

§ 5 Baumerhalt, § 9 (1) Nr. 25b BauGB
Für die gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelgehölze gilt: Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie Bodenverdichtungen (z.B. Zufahrten) sind im Bereich um mind. 2,00 m um den Stamm unzulässig.

Bei allen Baumaßnahmen sind die Bäume im Einwirkungsbereich gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Ausgabe 2002-08) sowie der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4) vor Beschädigungen zu schützen.

§ 6 Maßnahmen zur Eingriffsminderung i.S. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Die Befestigung der privaten Verkehrsfläche erfolgt unter Berücksichtigung der Anforderungen des Wurzelschutzes der wegebegleitenden Bäume. In einem Radius von mind. 3 m um die angrenzenden Bäume ist eine durchgängige Befestigung, sei es als Asphaltierung oder Pflasterung, unzulässig.

In Hinblick auf den Schutz der Erdkröte sind in den Dämmerungs-/Nachtstunden während der Monate März / April keine Bauarbeiten und kein Baustellenverkehr zulässig, es sei denn der Fahrweg wird mittels Amphibienzaun abgesichert und die Tiere werden eingesammelt und umgesetzt. Während des genannten Zeitraums sind Baugruben mit senkrechten Wänden unzulässig. Nicht zu durchwandernde Grundstücks-Einfriedungen / -Zäune sind unzulässig.

Um Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insekten und anderen lichtempfindlichen Tierarten zu verringern, sind bei der Wegebeleuchtung sowie der Außenbeleuchtung an Gebäuden ausschließlich insektenfreundliche Lampen wie z.B. Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST-Lampen) oder LED´s zu verwenden, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Außenbeleuchtung ist nach unten auszurichten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ I - Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift entspricht dem des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 110 - Fortsetzung - mit örtlichen Bauvorschriften.

§ II - Dächer
Die Dachneigung der Hauptdachflächen muss zwischen 30° und 50° betragen. Intensiv begrünte Dächer sind hiervon ausgenommen.

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

Als Dacheindeckung für die Hauptdachflächen sind Tondachziegel / Tondachpfannen in Farbtönen gemäß § V mit matter Oberfläche sowie begrünte Dächer zulässig. Betondachsteine sind unzulässig. Abweichend davon sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Elemente zulässig. Diese sind parallel zur Dachfläche anzubringen. Ein Aufständern ist unzulässig.

Zulässig sind Dachflächenfenster sowie zusätzlich als Dachaufbauten Schleppdachgauben und Satteldachgauben. Dachaufbauten müssen regelmäßig angeordnet werden und dürfen eine Gesamtlänge von 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen von den seitlichen Begrenzungen der Dachfläche mind. 1,5 m Abstand halten. Die Dachaufbautensind mit ihrer Oberkante mind. 2 Dachziegel, jedoch mind. 0,90 m, unterhalb des Firstes der Hauptdachflächen anzuordnen.

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 mind. 1,5 m Absand halten. Die Frontspieße sind mit ihrer Oberkante mind. 2 Dachziegel, jedoch mind. 0,90 m, unterhalb des Firstes der Hauptdachflächen anzuordnen.

§ III - Außenwände
In dem Plangebiet sind ausschließlich zulässig: Klinker / Verblendmauerwerk / Vormauerziegel in Farbtönen gemäß § V mit matter Oberfläche sowie Holzfachwerkbauweise oder naturbelassene Holzverkleidungen. Hochglänzende oder reflektierende Materialien inkl. Metall sowie Glasbausteine sind unzulässig. Wintergärten und gläserne Fassadenvorbauten / -elemente sind von diesen Materialregelungen ausgenommen.

§ IV - Fenster
Zulässig sind ausschließlich stehende Fensterformate. Fenster über 1,10 m Breite müssen mind. vertikal gegliedert werden.

§ V - Farben
Zulässig im Sinne §§ II - IV dieser Vorschrift sind Farbtöne, die den folgenden Farben angelehnt an das 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.

Für Dacheindeckungen:
Rot: RAL 3000-3005, 3009, 3013.
Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8012, 8015, 8016.

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
Sowie Holzfenster: Naturfarben.

§ VI - Einfriedungen
Die Höhe der Einfriedungen zum festgesetzten Privatweg darf 1,20 m nicht überschreiten (ausgenommen lebende Hecken).

Für die Einfriedung zum festgesetzten Privatweg sind folgende Materialien und Ausführungen / Einfriedungsarten zulässig:
- Lebende Hecken aus standortheimischen Gehölzen bis 2,00 m Höhe,
- Zäune mit senkrechter, sichtdurchlässiger Holzlattung in den Farben gem. § V,
- Trockenmauern aus örtlichen Feldsteinen oder aus bruchrauem Naturstein,
- Mauerzäune, d.h. eine Kombination der gem. § III 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.

Für Einfriedungen entlang der südlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs sind nur sichtdurchlässige Maschendraht-, Metall-, Drahtgitter- und Holzlattenzäune zulässig.

§ VII - 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 strukturreich und naturnah zu gestalten. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten (flächenhafte Schüttungen) sind unzulässig.

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

ALLGEMEINE HINWEISE

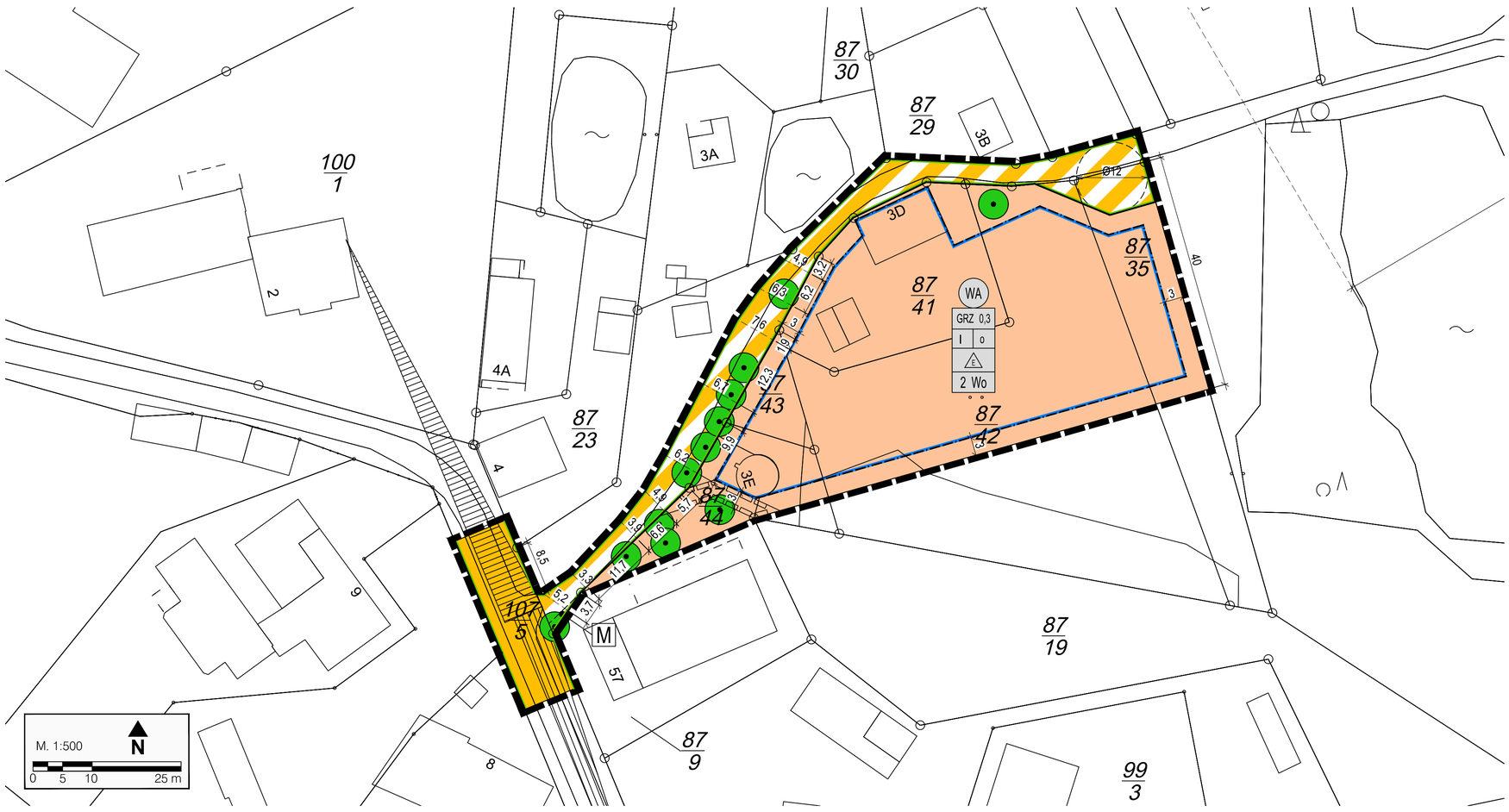
I. Denkmalschutz
Der westliche Teil des Änderungsbereichs liegt innerhalb der Umgrenzung einer Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt, § 5 Abs. 4 BauGB.

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 Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Stadt Walsrode, oder einem Beauftragten für Denkmalpflege, § 22 NDSchG, anzuzeigen.

II. 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.

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).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578).



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 sowie der §§ 10 sowie 13b des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie der §§ 80 und 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Walsrode den Bebauungsplan Nr. 110 „Hinter dem Hofe“ - Fortsetzung - Ortschaft Hollige der Stadt Walsrode mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung 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.

Walsrode, den 24.08.2023

L.S. gez. Spöring
Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage
Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2023 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 06/2023). 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 Fallingbostel, den

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden
- Katasteramt Fallingbostel -

gez. Schwacke

Siegel

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 22.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 110 „Hinter dem Hofe“ - Fortsetzung - Ortschaft Hollige der Stadt Walsrode mit örtlichen Bauvorschriften, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB am 25.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Walsrode, den 24.08.2023

L.S. gez. Spöring
Bürgermeisterin

Planverfasser
Der Bebauungsplan Nr. 110 „Hinter dem Hofe“ - Fortsetzung - Ortschaft Hollige der Stadt Walsrode mit örtlichen Bauvorschriften, wurde ausgearbeitet von H&P Ingenieure GmbH, Albert-Schweitzer-Straße 1,30880 Laatzen.

Laatzen, den 10.07.2023

gez. Schneider
Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 23.03.2023 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 110 „Hinter dem Hofe“ - Fortsetzung - Ortschaft Hollige 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 25.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 110 „Hinter dem Hofe“ - Fortsetzung - Ortschaft Hollige der Stadt Walsrode mit örtlichen Bauvorschriften und die Begründung haben vom 03.05.2023 bis einschließlich 05.06.2023 gemäß § 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 24.08.2023

L.S. gez. Spöring
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Walsrode hat den Bebauungsplan Nr. 110 „Hinter dem Hofe“ - Fortsetzung - Ortschaft Hollige 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 27.06.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Walsrode, den 24.08.2023

L.S. gez. Spöring
Bürgermeisterin

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans Nr. 110 „Hinter dem Hofe“ - Fortsetzung - Ortschaft Hollige der Stadt Walsrode mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 21.06.2025 in Kraft getreten.

Walsrode, den 23.06.2025

L.S. gez. Spöring
Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 110 „Hinter dem Hofe“ - Fortsetzung - Ortschaft Hollige der Stadt Walsrode 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

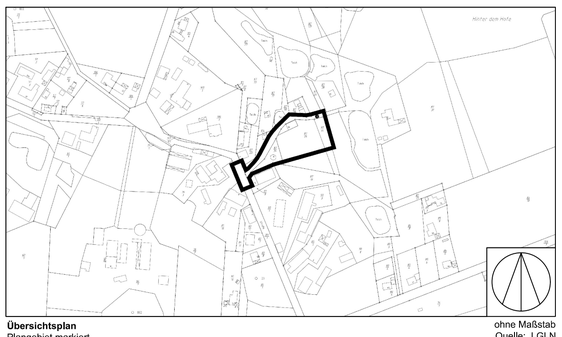
Bürgermeisterin

Stadt Walsrode
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 110
„Hinter dem Hofe“
- Fortsetzung -

Ortschaft Hollige der Stadt Walsrode

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan
Plangebiet markiert

ohne Maßstab
Quelle: LGLN

ABSCHRIFT

Verfahren nach § 13b BauGB

Stand: 05.06.2023
Satzungsbeschluss gemäß 10 BauGB

21037