

VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage
Liegenschaftskarte (ALKIS)
Maßstab 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen
Regionaldirektion Sülingen-Verden
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bestimmten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.06.2023). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Scheffel, den 10.07.2023
L.S. gez. Mittelstädt (Off. best. Verm.-Ing.)
Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 126 "An der Gänseweide" mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von der Planungsgemeinschaft Nord GmbH Große Straße 49 27366 Rotenburg (Wümme) Tel.: 04261 / 92520 Fax: 04261 / 929390 E-Mail: info@gpp-architekten.de
Rotenburg (Wümme), den 05.07.2023
L.S. gez. Diercks (Diercks) Planverfasser

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 23.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126 "An der Gänseweide" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 04.03.2023 ersichtlich bekannt gemacht worden.
Walsrode, den 07.08.2023
L.S. gez. Spöring (Spöring) Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 23.02.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 126 "An der Gänseweide" 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 04.03.2023 ersichtlich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 126 "An der Gänseweide" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung haben vom 14.03.2023 bis einschließlich 14.04.2023 gem. § 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 07.08.2023
L.S. gez. Spöring (Spöring) Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Walsrode hat den Bebauungsplan Nr. 126 "An der Gänseweide" mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.06.2023 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Walsrode, den 07.08.2023
L.S. gez. Spöring (Spöring) Bürgermeisterin

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 126 "An der Gänseweide" mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.06.2023 ersichtlich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 126 "An der Gänseweide" mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 13.06.2023 rechtsverbindlich geworden.
Walsrode, den 18.06.2023
L.S. gez. Spöring (Spöring) Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 126 "An der Gänseweide" mit örtlicher Bauvorschrift sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Walsrode, den _____
L.S. (Spöring) Bürgermeisterin

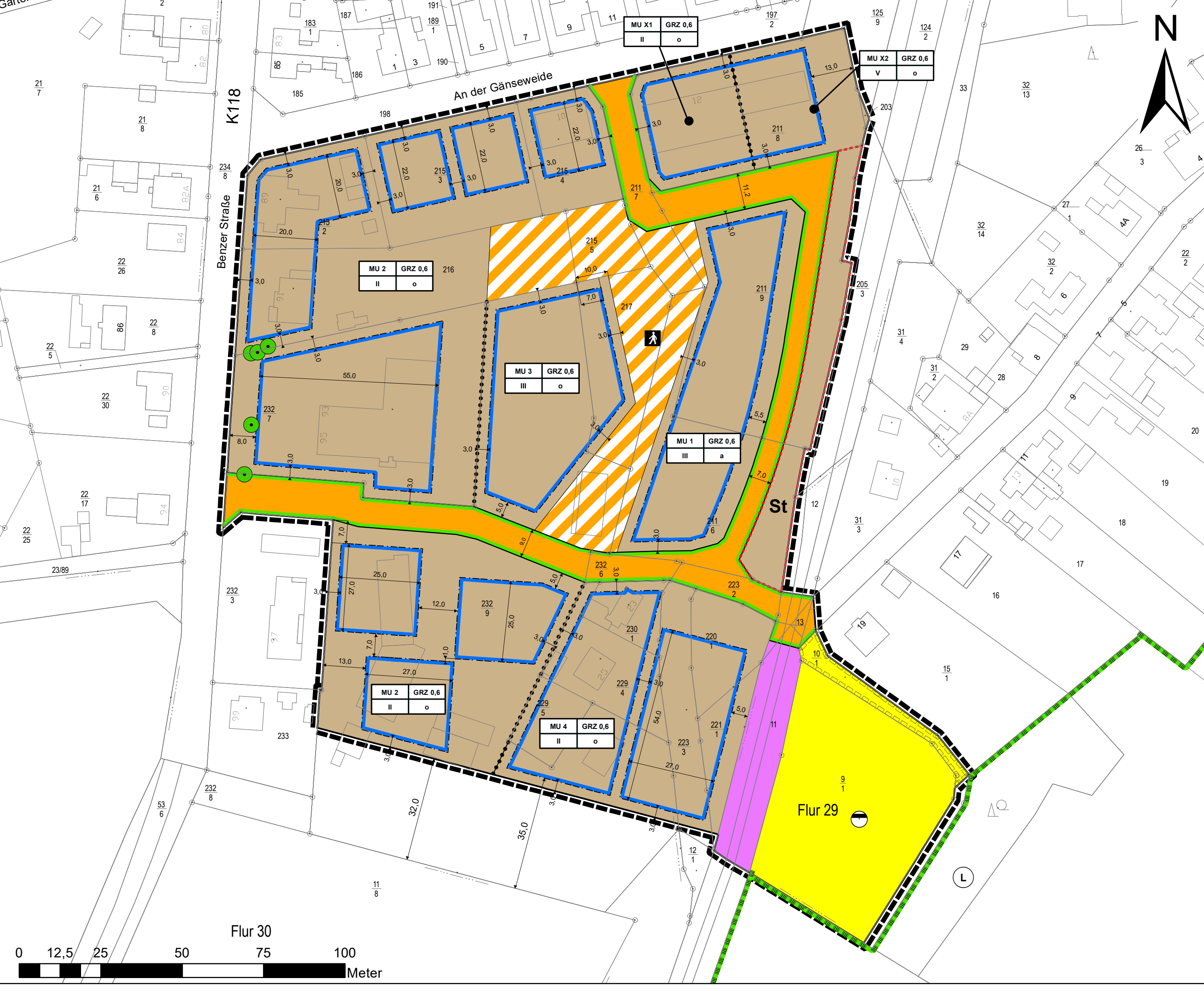
PRÄAMBEL

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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), auf Grund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578), 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 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 48), hat der Rat der Stadt Walsrode diesen **Bebauungsplan Nr. 126 "An der Gänseweide" mit örtlicher Bauvorschrift**, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als **Satzung** sowie die Begründung beschlossen.
Walsrode, den 07.08.2023
L.S. gez. Spöring (Spöring) Bürgermeisterin

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und 6a BauNVO)
Allgemein zulässig sind in den Gebieten MU 1, MU X1, MU 2, MU X2 und MU 3 gem. § 6a Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Unzulässig sind in dem Gebiet MU 4 gem. § 6a Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude.
Unzulässig sind in den Gebieten MU 1 – MU 4 sowie MU X1 und MU X2 gem. § 6a Abs. 3 BauNVO:
- Vergnügungstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 3 BauNVO, § 19 Abs. 4 BauNVO)
Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO werden nachstehende abweichende Bestimmungen getroffen: Die Grundflächenzahl darf innerhalb des Gebietes MU 4 durch die Grundflächen von Befestigungen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO (ausgenommen bei der Realisierung von Reihenhausanlagen) nicht überschritten werden.
3. BAUWEISE
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise sind gem. § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m mit seitlichem Grenzabstand gem. Landesrecht zulässig.
4. AUSSCHLUSS VON WOHNNUTZUNGEN IM ERDGESCHOSS
(§ 9 BauGB i.V.m. § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)
Innerhalb des Gebietes MU 3 ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss an der Straßenseite (hier: öffentliche Verkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) unzulässig.
5. AUSSCHLUSS VON EINZELHANDELSBETRIEBEN IN DEN OBERGESCHOSSEN
(§ 9 BauGB i.V.m. § 1 Nr. 7 Abs. 2 BauNVO)
Innerhalb der Gebiete MU 1- MU 3 sowie MU X1 und MU X2 sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ausschließlich im Erdgeschoss zulässig.
6. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)
6.1 Stellplätze, Fahrradabstellplätze sowie Müllsammelplätze sind im gesamten Plangebiet (MU 1 bis MU 4 sowie MU X1 und MU X2) innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der Fläche für Stellplätze, Nebenanlagen, Carports und Garagen (St) zulässig. Müllsammelplätze müssen zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung einen Abstand von mindestens 3 m einhalten.
6.2 Bauliche Anlagen gem. § 12 BauNVO (Garagen und Carports) sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO müssen zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten. Hiervon ausgenommen sind bauliche Anlagen gem. § 12 BauNVO (Garagen und Carports) sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, die innerhalb der Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen, Carports und Garagen (St) errichtet werden.

7. FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
7.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen müssen für die in der



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und 6a BauNVO)
Allgemein zulässig sind in den Gebieten MU 1, MU X1, MU 2, MU X2 und MU 3 gem. § 6a Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Unzulässig sind in dem Gebiet MU 4 gem. § 6a Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude.
Unzulässig sind in den Gebieten MU 1 – MU 4 sowie MU X1 und MU X2 gem. § 6a Abs. 3 BauNVO:
- Vergnügungstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 3 BauNVO, § 19 Abs. 4 BauNVO)
Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO werden nachstehende abweichende Bestimmungen getroffen: Die Grundflächenzahl darf innerhalb des Gebietes MU 4 durch die Grundflächen von Befestigungen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO (ausgenommen bei der Realisierung von Reihenhausanlagen) nicht überschritten werden.
3. BAUWEISE
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise sind gem. § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m mit seitlichem Grenzabstand gem. Landesrecht zulässig.
4. AUSSCHLUSS VON WOHNNUTZUNGEN IM ERDGESCHOSS
(§ 9 BauGB i.V.m. § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)
Innerhalb des Gebietes MU 3 ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss an der Straßenseite (hier: öffentliche Verkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) unzulässig.
5. AUSSCHLUSS VON EINZELHANDELSBETRIEBEN IN DEN OBERGESCHOSSEN
(§ 9 BauGB i.V.m. § 1 Nr. 7 Abs. 2 BauNVO)
Innerhalb der Gebiete MU 1- MU 3 sowie MU X1 und MU X2 sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ausschließlich im Erdgeschoss zulässig.
6. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)
6.1 Stellplätze, Fahrradabstellplätze sowie Müllsammelplätze sind im gesamten Plangebiet (MU 1 bis MU 4 sowie MU X1 und MU X2) innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der Fläche für Stellplätze, Nebenanlagen, Carports und Garagen (St) zulässig. Müllsammelplätze müssen zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung einen Abstand von mindestens 3 m einhalten.
6.2 Bauliche Anlagen gem. § 12 BauNVO (Garagen und Carports) sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO müssen zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten. Hiervon ausgenommen sind bauliche Anlagen gem. § 12 BauNVO (Garagen und Carports) sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, die innerhalb der Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen, Carports und Garagen (St) errichtet werden.

7. FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
7.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen müssen für die in der

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planzeichnung festgesetzten Nutzungen dauerhaft zur Verfügung stehen, insbesondere sind hochbauliche Anlagen und Anpflanzungen von Sträuchern und Bäumen unzulässig.
7.2 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche dient der Unterhaltung des Versicherungsbeckens sowie der Zuegung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Begünstigt werden Anlieger sowie Ver- und Entsorgungsträger.
8. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN, CARPORTS UND GARAGEN (ST)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplätze, Nebenanlagen, Carports und Garagen (St) sind solche zulässig.
9. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG UND DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das Versicherungsbecken innerhalb der Fläche für die Versorgung mit der Zweckbestimmung "Abwasser" (Versicherungsbecken) ist naturnah zu gestalten.
10. ERHALT VON EINZELBÄUMEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Die in der Planzeichnung, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind durch die Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Baumbestand ist durch eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbäumens zu ersetzen. Die zu verwendende Pflanzqualität ist Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 – 16 cm. Bei allen Hoch- und Tiefbaummaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.
11. ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
11.1 Anpflanzungen innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplätze, Nebenanlagen, Carports und Garagen (St)
Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplätze, Nebenanlagen, Carports und Garagen (St) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je 7 Stellplatzflächen ein heimischer, standortgerechter Laubb Baum (2. oder 3. Ordnung, s. Tabelle) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die zu verwendende Pflanzqualität ist Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 – 16 cm. Die Anpflanzung ist so auszuführen, dass mit den Bäumen eine Gliederung und gleichmäßige Begrünung der Stellplatzanlage erreicht wird.
Die Anpflanzungen müssen spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen fachgerecht durchgeführt sein.
11.2 Anpflanzungen je Baugrundstück
Innerhalb des Plangebietes ist auf den Grundstücken bei Neubaumaßnahmen je vollendete 400 m² Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ein heimischer, standortgerechter Laubb Baum (1. oder 2. Ordnung, s. Tabelle) oder alternativ ein Hochstamm-Obstbaum alter Sorten (z.B. Apfelbäume, Birnenbäume, Kirschen / Pflaumen/ Zwetschggen, Walnuss) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die zu verwendende Pflanzqualität ist bei den Laubbäumen Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 – 16 cm. Die Obstbäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm zu verwenden. Bereits vorhandener Baumbestand kann angerechnet werden. Bei allen Hoch- und Tiefbaummaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.
Die Anpflanzung hat nach Fertigstellung der Hauptanlagen des Baugrundstücks in der darauffolgenden Planperiode fachgerecht zu erfolgen. Der Standort ist unter Berücksichtigung der nachbarschaftsrechtlichen Vorgaben frei wählbar.

Beispiele für heimische standortgerechte Laubbäume:	
Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume 1. Ordnung:	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
Bäume 2. Ordnung:	
<i>Alnus glutinosa</i>	Roterle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
Bäume 3. Ordnung:	
<i>Crataegus sp.</i>	Weißdorn
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - Urbanes Gebiet** (textl. Festsetzung Nr. 1)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - GRZ 0,6** Grundflächenzahl, Höchstmaß (textl. Festsetzung Nr. 2)
 - II - V** Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - offene Bauweise**
 - abweichende Bauweise** (textl. Festsetzung Nr. 3)
 - Baugrenze**
- 4. Verkehrsflächen**
 - öffentliche Verkehrsflächen**
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
 - Straßenbegrenzungslinie**
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen**
 - Flächen für die Abwasserbeseitigung** Zweckbestimmung: Abwasser (Versickerungsbecken) (textl. Festsetzung Nr. 9)
- 6. Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge**
 - Private Bahnanlagen**
- 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Erhalt von Einzelbäumen** (textl. Festsetzung Nr. 10)
- 8. Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (textl. Festsetzung Nr. 7)
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen, Carports und Garagen (St)** (textl. Festsetzung Nr. 6 und 8)
- 9. Nachrichtliche Übernahme**
 - Landesschutzgebiet** hier: LSG HK 50 „Böhmeaue“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

12. REDUZIERUNG VON LICHTIMMISSIONEN / EINGRIFFSMINDERUNG
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Im Baugbiet ist die regelmäßige Außenbeleuchtung auf ein erforderliches Maß (Wege und Eingänge) zu beschränken. Die Beleuchtung ist zusätzlich über Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren zu steuern. Zu verwenden sind insektenfreundliche Leuchtmittel und möglichst niedrig angebrachte Lampen mit Richtcharakteristik.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- ANWENDUNGSBEREICH**
1.1 Die örtlichen Bauvorschriften gelten in allen Baugebieten des hier vorliegenden Bebauungsplanes.
1.2 Sie gelten nicht für Eingangsüberdachungen, Wintergärten, Terrassenüberdachungen oder gläserne Fassadenvorbauten.
- HÖHENLAGE / GEDÄUEHÖHEN**
2.1 Innerhalb der erschießungsfähigen Böden (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 DÄCHER
3.1 Die Dachneigung der Hauptdachflächen muss in dem Gebiet MU 2 zwischen 25° und 50° und in dem Gebiet MU X1 zwischen 7° und 50° betragen. Intensive Dachbegrünungen sind von dieser Regelung ausgenommen.
3.2 Innerhalb des gesamten Plangebietes sind bei der Realisierung von geeigneten Hauptdachflächen ab einer Dachneigung von 25° nur gleichgeneigte Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer zulässig.
3.3 In den Gebieten MU 1, MU 3, MU 4 und MU X2 sind darüber hinaus auch Flachdächer zulässig. Die Dachneigung ist in diesen Gebieten nicht weiter definiert.
3.4 Als Dacheindeckung der Hauptdachflächen sind für geneigte Dächer Dachziegel / Dachpfannen in Farbönen gemäß nachstehender Auflistung mit matter Oberfläche sowie begründete Dächer zulässig. Flachdächer sind zu begrünen. Von einer zwingenden Flachdachbegrünung sind die Hauptdachflächen im Gebiet MU X2 sowie bei Ausführung mit Photovoltaikanlagen bzw. Sonnenkollektoren ausgenommen.
Zulässig sind Farböne, die an die folgenden Farben angelehnt sind bzw. dem Farbrezister RAL 840 HR entsprechen:
Rot: RAL 2001, 3003, 3004, 3009, 3011, 3013, 3016
Braun: RAL 8004, 8012, 8015, 8016
Antrazit: RAL 7015, 7016, 7024
3.5 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 (durchschnittlich 45 cm Länge pro Dachziegel) unterhalb des Firstes der Hauptdachflächen anzuordnen. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind bei geeigneten Dächern parallel zur Dachfläche anzubringen. Ein Aufständern der Kollektoren ist ausschließlich bei Flachdächern zulässig (ausgenommen MU X1). Auch unzulässig ist es, die Gauenwangen mit Metall zu verkleiden.
3.6 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 (durchschnittlich 45 cm Länge pro Dachziegel) unterhalb des Firstes der Hauptdachflächen anzuordnen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- AUBENWADE**
4.1 In dem Plangebiet sind für die Gestaltung der Außenwände die Materialien Klinker, Putz an max. 15 % je Fassadenseite und Holz in Farbönen gemäß nachstehender Auflistung mit matter Oberfläche zulässig.
Zulässig sind Farböne, die an die folgenden Farben angelehnt sind bzw. dem Farbrezister 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: 8001-8003, 8007, 8008, 8011, 8012, 8015, 8024, 8025, 8028
Grau: RAL 7002, 7003, 7006, 7030, 7032
Für Putzflächen an deutlich untergeordneten Gebäudeteilflächenanteilen:
Weiß / Beige: RAL 100, 1002, 1013-1015, 9001, 9002, 9018
Grau: RAL 7002, 7003, 7030, 7032
Im MU X2 ist an einer Gebäudeseite ein Putzflächenanteil bis zu 60 % zulässig.
4.2 Davon abweichend sind in den Gebieten MU X1 und MU X2 bei der Realisierung von Garagen und Nebenanlagen auch Schichtstoppeln in der Farbe Grau (angelehnt an RAL 7037) zulässig.
4.3 Im MU X1 sind darüber hinaus Glasflächenanteile in Form von nicht zu öffnenden Fenstern zulässig.
4.4 Hochglänzende oder reflektierende Materialien und Metall sowie Glasbausteine sind unzulässig.
5. FENSTER
5.1 Fenster sind nur zulässig in stehenden Formaten. Fenster über 1,10 m Breite müssen mind. vertikal gegliedert werden.
5.2 Glasbausteine und gewölbte Glasscheiben sind unzulässig.
5.3 Zulässig sind Farböne, die an die folgenden Farben angelehnt sind bzw. dem Farbrezister RAL 840 HR entsprechen:
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. EINFRIEDRUNGEN
6.1 Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen und der Einfriedungen entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung darf 1,20 m nicht überschreiten (ausgenommen lebende Hecken). Eine Ausnahme der Höhenbegrenzung gilt für die Gebiete MU X1 und MU X2, in dem Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig sind.
Bezugspunkt ist die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen endausgebauten Straßenverkehrsfläche, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.
6.2 Für die straßenseitige Einfriedung sind folgende Materialien und Ausführungen / Einfriedungsarten zulässig:
 - Lebende Hecken aus standortheimischen Gehölzen gem. Pflanzliste bis 2,00 m Höhe
 - Zaune mit senkrechter, sichtlich glatter Holzlatzung in den Farben gem. nachstehender Auflistung
 - Trockenmauern aus örtlichen Feldsteinen oder aus bruchrauem Naturstein
 - Mauerzäune, d.h. eine Kombination der gem. nachstehend aufgelisteter Farbgebung zulässigen Klinkersteine oder o.g. Feld- oder Natursteine als Untermauerung mit einem senkrechten, sichtdurchlässigen Holzlatzenzaun oder einem schmiedeeisernen Zaun
 - Metallzäune mit senkrechter Stabung, Farben: grün und antrazitEinfriedungen aus Kunststoff sowie aus Materialien, die eine Mauerwerk- oder Holzoptik vortäuschen, sind nicht erlaubt.
Farben
Bei der Realisierung von Holzläunen sind Farböne, die an die folgenden Farben angelehnt sind bzw. dem Farbrezister RAL 840 HR entsprechen, zulässig:
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
Bei der Realisierung von Mauerzäunen sind für die zulässigen Klinkersteine Farböne, die an die folgenden Farben angelehnt sind bzw. dem Farbrezister RAL 840 HR entsprechen, zulässig:
Rot: RAL 2001, 2002, 3000-3003, 3011, 3013, 3016
Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8011, 8012, 8015

7. 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.
8. ORDNUNGSWIDRIGKEIT
Verstöße gegen diese örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 Abs. 3 NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 Abs. 5 NBauO geahndet werden.

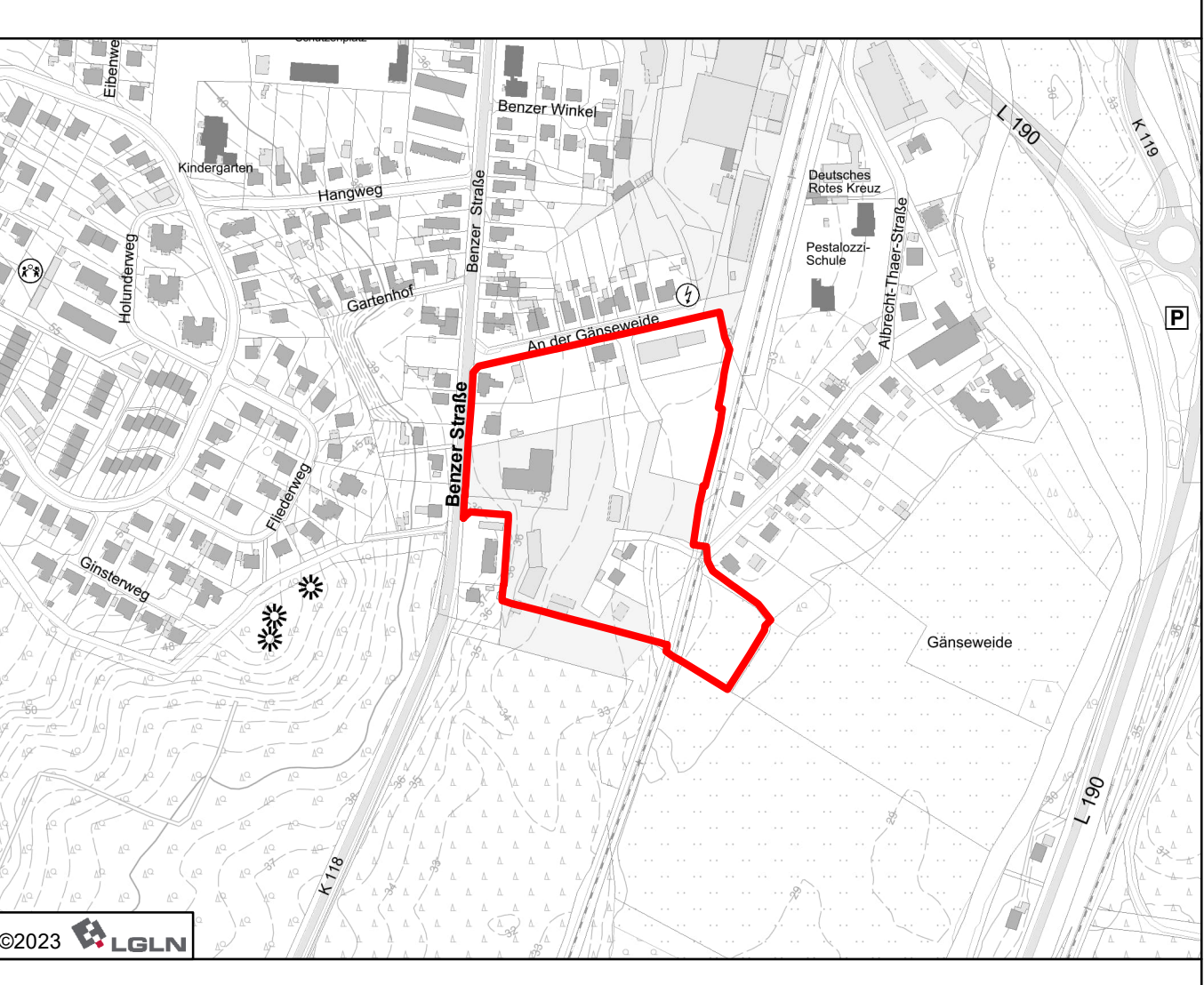
HINWEISE

- RECHTSGRUNDLAGEN**
Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen **BauGB** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
BauNVO - Bauuntersverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3789), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
PlanzV - Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
2. DENKMALSCHUTZ
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. 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 der Stadt Walsrode, anzuzeigen.
3. KULTURDENKMALE
Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.
4. BODENSCHUTZ
Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergräbungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.
5. EINSICHTNAHME IN DIE DIN-VORSCHRIFTEN
Die im Rahmen der Bauleitplanung angesprochenen Normen und Regelwerke liegen im Planungsamt der Stadt Walsrode zur Einsicht bereit.
6. MAßNAHMEN ZUR EINGRIFFSMINDERUNG / - VERMEIDUNG
Abschattung
Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BnatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Die Rodung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden ist außerhalb der Brut- und Setzzeit und gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BnatSchG in der Zeit vom 01.10 bis zum 28.02 durchzuführen. Bei Fällung von Bäumen und zukünftigen Um-, Ausbau- bzw. Abrissmaßnahmen am vorhandenen Gebäudebestand sind die Bäume vor Fällung bzw. Gebäude vor Durchführung von Baumaßnahmen nochmals von einem Gutachter auf Besatz von Fledermäusen bzw. Gebäude zusätzlich auf Besatz von Brutvögeln zu untersuchen.
Durch die Gebäudeabriss wird es zu Verlusten von potenziellen Bruträumen für Vögel und Fledermäuse kommen sein. Zum Ausgleich für den Quartierverlust sollten an geeigneten Stellen im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder im nahen Umfeld mindestens 20 künstliche Höhlenquartiere für Fledermäuse (z. B. Schwelger-Kasten Typ 2FN; 1FF) und 20 künstliche Nisthöhlen für Kleinvogel und Nischenbrüter ausgebracht werden. Aufgrund des Quartierverlustes eines Turmfalke wurden als Ersatzquartier an einem geeigneten Gebäude im Nordosten des Geländes 3 Turmfalkekasten erfolgreich angebracht. Diese sind entsprechend zu erhalten.

Pflanzgebot
Bei Nichtrealisierung der unter Nr. 11.2 der textlichen Festsetzungen beschriebenen Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken kann die Gemeinde gem. § 178 BauGB den Eigentümer durch Beschuldigung, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Absatz 1 Nummer 25 a BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

7. KAMPFMITTEL
Im Rahmen einer Luftbildauswertung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover ergab die Auswertung, dass kein Kampfmittelverdracht besteht und somit kein Handlungsbefehl erforderlich ist. Das LGLN weist darauf hin, dass die vorliegenden Luftbilder nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden konnten. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000



STADT WALSRÖDE
Landkreis Heidekreis
BEBAUUNGSPLAN NR. 126
"An der Gänseweide"
mit örtlichen Bauvorschriften
Kernstadt Walsrode
Abschrift
Maßstab 1 : 1.000
Stand: 01.02.2023