

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

### 2. Anpflanzung von Bäumen

Je 500 qm Grundstücksfläche muss mindestens ein großkroniger Laubbaum angepflanzt werden. Bereits vorhandene Laubbäume, die erhalten werden, können auf die Anzahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet werden. Bei Abgang der erforderlichen Laubbäume sind diese durch gleichartige Laubbäume zu ersetzen.

### 3. Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen nur um 25 % überschritten werden. Eine Überschreitung um bis zu 50 % ist zulässig, wenn die Anlagen so ausgeführt werden, dass sie nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. Dächer

a) Die Dachneigung der Hauptdachflächen muss zwischen 42° und 50° betragen.

b) Als Dachform für die Hauptdachflächen sind gleichgeneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

c) Als Dacheindeckung der Hauptdachflächen sind Pfannen in den Farben rot oder rotbraun vorgeschrieben.

d) Ausgenommen von den unter a) bis c) aufgeführten Bauvorschriften sind Dächer von Wintergärten, Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

e) Als Dachaufbauten sind Schlepperker, Spitzgauben, Frontspieße und Dachflächenfenster zulässig. Dachaufbauten müssen regelmäßig angeordnet werden und dürfen eine Gesamtlänge von 2/3 der Traufhöhe nicht überschreiten.

### 2. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Zulässig sind lebende Hecken, Staketenzäune (senkrechte Latten) und Mauern aus roten Ziegeln sowie Bruchsteinen.

### 3. Außenwände

Außenwände müssen mit rotem Verblendmauerwerk, mit Putz, als Fachwerk mit Ausfachung aus rotem Verblendmauerwerk oder mit senkrechter Holzverkleidung (Deckenschalung) - naturbelassen oder mit dunkelbraunem Anstrich - hergestellt werden.

Ausgenommen sind Wintergärten, Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

## HINWEISE

### 1. Rechtsgrundlagen

#### 1.1 Baugesetzbuch

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

#### 1.2 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

#### 1.3 Planzeichenverordnung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

#### 1.4 Niedersächsische Bauordnung

Es gilt die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012 S. 46).

### 2. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Sollten bei Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z.B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleassemblagen oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zu erfolgen.

### 3. Bergbauberechtigung „Erlaubnisfeld Ahrensheide“

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich der Bergbauberechtigung (Konzession) „Erlaubnisfeld Ahrensheide“ der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. In dem Erlaubnisfeld ist das Unternehmen außerdem verpflichtet, konzessionserhaltende Maßnahmen wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen.

## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 i. V. m. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012 S. 46) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 18.07.2012 (Nds. GVBl. S. 252) hat der Rat der Stadt Walsrode diesen Bebauungsplan Nr. 106 „Deiler Weg II“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 45 „Deiler Weg“, bestehend aus der Planzeichnung, den obenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Walsrode, den 06.11.2013

L.S.

Gez. S. Lorenz  
(S. Lorenz)  
Bürgermeisterin

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 2 bis 11 BauNVO)



allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff BauNVO, § 84 NBauO)

0,25 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

0,4 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

a Der Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss gemäß § 2 Abs. 7 Satz 2 NBauO ist zulässig

DN 42°-50° Dachneigung der Hauptdachflächen (siehe örtliche Bauvorschrift Nr. 1 a)

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 BauNVO)



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

### Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche (öffentlich)

### Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



Sichtdreieck: freizuhalten von Bebauung und Buschwerk über 0,80 m Höhe von Fahrbahnoberkante

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 13.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 106 „Deiler Weg II“ mit örtlichen Bauvorschriften mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 45 „Deiler Weg“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Walsrode, den 06.11.2013

L.S.

Gez. S. Lorenz  
(S. Lorenz)  
Bürgermeisterin

### 2. Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte (ALKIS)  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 31.10.2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bad Fallingb., den 31.10.2013

L.S.

Gez. Arno Wittkugel VmOAR  
Katasteramt Fallingb.

### 3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 106 mit örtlichen Bauvorschriften mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 45 „Deiler Weg“ wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH  
Große Straße 49  
27356 Rotenburg (Wümme)  
Telefon 04261 / 92930 Fax 04261 / 929390  
E-Mail info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den 24.10.2013

Gez. Diercks  
Planverfasser

### 4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 13.06.2013 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 106 mit örtlichen Bauvorschriften mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 45 „Deiler Weg“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 106 mit örtlichen Bauvorschriften mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 45 „Deiler Weg“ und der Begründung haben vom 15.07.2013 bis 16.08.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Walsrode, den 06.11.2013

L.S.

Gez. S. Lorenz  
(S. Lorenz)  
Bürgermeisterin

### 5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Walsrode hat den Bebauungsplan Nr. 106 mit örtlichen Bauvorschriften mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 45 „Deiler Weg“ sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.09.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Walsrode, den 06.11.2013

L.S.

Gez. S. Lorenz  
(S. Lorenz)  
Bürgermeisterin

### 6. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 106 mit örtlichen Bauvorschriften mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 45 „Deiler Weg“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 09.11.2013 in der Walsroder Zeitung und im Internet bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 106 mit örtlichen Bauvorschriften mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 45 „Deiler Weg“ ist damit am 09.11.2013 rechtsverbindlich geworden.

Walsrode, den 11.11.2013

L.S.

Gez. S. Lorenz  
(S. Lorenz)  
Bürgermeisterin

### 7. Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung

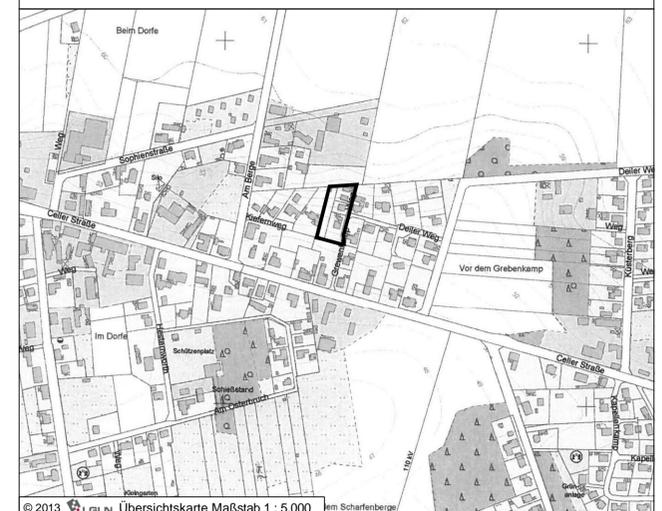
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 106 mit örtlichen Bauvorschriften mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 45 „Deiler Weg“ sind eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Walsrode, den 10.11.2014

L.S.

gez. Spöring  
Spöring  
(S. Lorenz)  
Bürgermeisterin

## ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5.000



© 2013 LGLN Übersichtskarte Maßstab 1 : 5.000 vom Scharfenberge

## STADT WALSRÖDE

### BEBAUUNGSPLAN NR. 106

#### „Deiler Weg II“

mit örtlichen Bauvorschriften

mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 45 „Deiler Weg“

### Abschrift

Maßstab 1 : 1.000  
Stand 17.09.2013

