





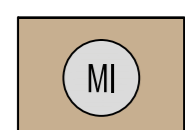
PLANUNTERLAGE

-  Vorhandene Gebäude
-  Flurstücksgrenzen mit Messpunkt
-  Flurstücksnummer

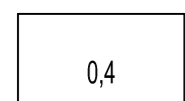
PLANZEICHENLEGENDE

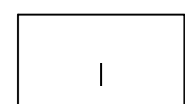
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, § 9 (7) BauGB

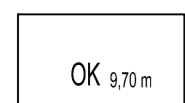
Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB

 Mischgebiet, § 6 BauNVO, siehe § 1 der textl. Festsetzungen

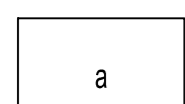
Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB

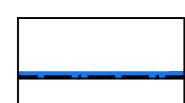
 Grundflächenzahl, GRZ, § 19 (1) BauNVO


 Zahl der Vollgeschosse, max., § 20 (1) BauNVO

 Gebäudeoberkante, max., über Höhen Bezugspunkt (HBP)


Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, § 9 (1) Nr. 2 BauGB

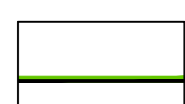
 Abweichende Bauweise, § 22 (4) BauNVO, siehe § 2 der textl. Festsetzungen

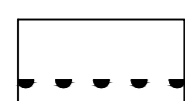
 Baugrenze, § 23 (3) BauNVO

 Überbaubare Grundstückfläche, § 23 (1) BauNVO


Verkehrsflächen, § 9 (1) Nr. 11 BauGB

 Straßenverkehrsflächen, öffentlich

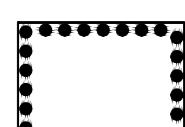
 Straßenbegrenzungslinie

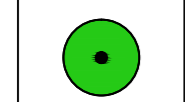
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, geschlossen ohne Tor und Tür

Grünflächen, § 9 (1) Nr. 15 BauGB

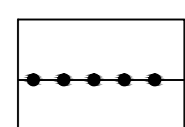
 Private Grünfläche, siehe § 5 der textl. Festsetzungen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern, § 9 (1) Nr. 25 b BauGB, siehe § 3 der textl. Fests.

 Erhaltung: Bäume, § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Sonstige Planzeichen

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

 HBP: Höhenbezugspunkt, hier: Kanaldeckel

 Abgrenzung Bauverbotszone, siehe allg. Hinweis IV

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I 2011, Nr. 39, S. 1509).
- Baunutzungsverordnung, BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung
Es wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

- Zulässig sind:
- 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,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- Nicht zulässig sind:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

§ 2 Abweichende Bauweise
Als abweichende Bauweise wird eine offene Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen bis 67 m definiert.

§ 3 Baumschutz / Anpflanzungen
Innerhalb von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB sind vorhandene Gehölze zu erhalten. Abgrabungen oder Aufschüttungen sind im Stamm- oder Wurzelbereich unzulässig.

Entlang der äußeren Grundstücksgrenzen ist eine Bepflanzung ausschließlich mit standortheimischen Gehölzen zulässig. Koniferen sind generell unzulässig.

§ 4 Regenwasserableitung
Auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser ist zu verwenden oder örtlich zu versickern - siehe dazu auch allg. Hinweis V.

Sollte dies nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem bzw. die sonstige Grundstücksnutzung erheblich einschränkenden Aufwand möglich sein, ist eine Ableitung anfallenden Regenwassers in den Randgraben entlang des Gemeindegeweges zulässig. Dafür sind auf dem Grundstück bauliche Vorrichtungen zu treffen, die eine Pufferung der einzuleitenden Wassermenge auf max. 5 l / s*ha sicherstellen.

Konkrete Berechnungen / Nachweise auf Grundlage der geplanten Versiegelung sind im Zuge des Bauantragsverfahrens vorzulegen.

§ 5 Private Grünfläche
Es wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ festgesetzt. Darin sind mind. drei standortheimische Obstbäume zu pflanzen.

Im Bereich der privaten Grünfläche sind Anlagen und Einrichtungen zur Rückhaltung / Pufferung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

§ 6 Verkehrslärmschutz
Zum Schutz vor verkehrsbedingten Schallimmissionen von der B 209 sind für eine angemessene Berücksichtigung von Schallschutzelangen im Städtebau, DIN 18005, die folgenden Vorkehrungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB, hier: passiver Schallschutz, erforderlich:

Außenbauteile von Gebäuden zu Wohnzwecken, die neu errichtet, umgebaut oder erweitert werden, müssen in Anwendung der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ein erforderliches Schalldämmmaß [res. R'w erf. - dB(A)] erfüllen. Hier entsprechend:

- Lärmpegelbereich III: 35 dB(A) -

Soweit durch vorgelagerte Baukörper / Bauteile, andere Hindernisse oder durch sonstige Maßnahmen (z.B. die Anordnung der Räume und Fenster) wirksame Pegelminderungen gewährleistet werden können, ist der Nachweis ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen verkehrsbedingte Schallimmissionen auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke zulässig.

ALLGEMEINE HINWEISE

I. Bindungen für Bepflanzungen, Baumerhalt
Auf § 213 (1) Nr. 3 BauGB wird hingewiesen. Danach handelt ordnungswidrig, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis 10.000 € geahndet werden.

II. 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 Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

III. 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.

IV. Belange des Straßenverkehrs, hier: B 209
Die im Plan nachrichtlich übernommene Bauverbotszone nach § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) ist in einem Abstand von 20 m vom äußeren Fahrbahnrand der B 209 von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Nebenanlagen Lager- und Aufstellflächen sowie von Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs frei zu halten.

Innerhalb der Bauverbotszone und auch der Baubeschränkungszone gemäß § 9 (1, 2) FStrG, 40 m Abstand zum äußeren Fahrbahnrand, dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 209 zu beeinträchtigen.

V. Oberflächenwasserableitung
Im Umfeld des Plangebietes wurden in Hinblick auf eine Versickerung von Niederschlagswasser problematische Bodenverhältnisse festgestellt (Bodenuntersuchung für Kanalbauarbeiten 1984). Zur Klärung der Potentiale einer örtlichen Versickerung im Rahmen der Bauantragstellung wird eine kleinräumige Bodenuntersuchung empfohlen.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und der §§ 10, 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Walsrode am 25.09.2012 diesen Bebauungsplan Nr. 100 „Nördlich der B 209“ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Walsrode, den 12.12.2012
i. V. gez. Andre Reutzel
Erster Stadtrat
Die Bürgermeisterin
L. S.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 26.04.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Nördlich der B 209“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB am 30.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Walsrode, den 12.12.2012
i. V. gez. Andre Reutzel
Erster Stadtrat
Die Bürgermeisterin
L. S.

Kartengrundlage
Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2012
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.11.2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Bad Fallingb., den 30.11.2012

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Verden
- Katasteramt Fallingb. -
Siegel

gez. Arno Wittkugel VmAR
Unterschrift

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 100 „Nördlich der B 209“ der Stadt Walsrode wurde ausgearbeitet von der H&P Ingenieure GbR, Albert-Schweitzer-Straße 1, 30 880 Laatzen.

Laatzen, 18.10.2012
gez. Gerd Schneider
Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 26.04.2012 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 100 „Nördlich der B 209“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 100 „Nördlich der B 209“ und der Begründung haben vom 09.07.2012 bis 09.08.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Walsrode, den 12.12.2012
i. V. gez. Andre Reutzel
Erster Stadtrat
Die Bürgermeisterin
L. S.

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Walsrode hat den Bebauungsplan Nr. 100 „Nördlich der B 209“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB in seiner Sitzung am 25.09.2012 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Walsrode, den 12.12.2012
i. V. gez. Andre Reutzel
Erster Stadtrat
Die Bürgermeisterin
L. S.

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans Nr. 100 „Nördlich der B 209“ der Stadt Walsrode ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 19.01.2013 in Kraft getreten.

Walsrode, den 21.01.2013
i. V. gez. Andre Reutzel
Erster Stadtrat
Die Bürgermeisterin
L. S.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 100 „Nördlich der B 209“ 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 20.01.2014
L. S.
gez. A. Reutzel
Die Bürgermeisterin (Lorenz) i. V. A. Reutzel
Erster Stadtrat





Stadt Walsrode
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 100
„Nördlich der B 209“
in Kirchboitzen



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

ABSCHRIFT

Verfahren nach § 13 a BauGB
Satzungsbeschluss, § 10 BauGB

Stand: 16.08.2012