

## Planzeichenerklärung

Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannahals (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

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

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmittelvollversorger" (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

VK max. Verkaufsfäche (in m<sup>2</sup>)

### Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

### Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

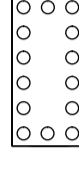
Straßenbegrenzungslinie

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### Sonstige Planzeichen

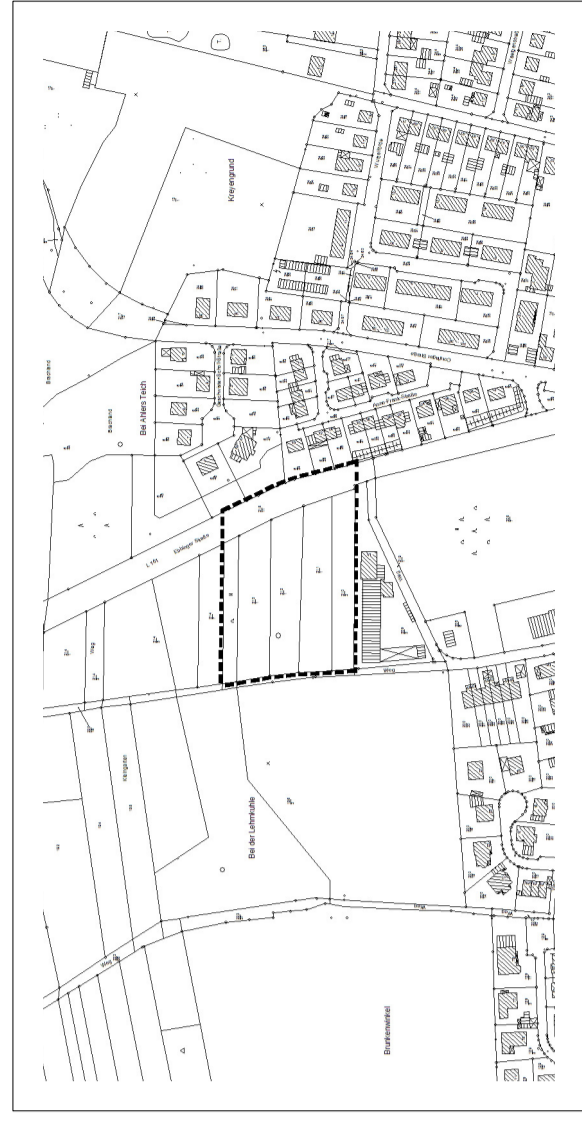
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



# STADT WALSRÖDE

Landkreis Sothau-Fallingbosten

## Bebauungsplan Nr. 90 „Sondergebiet Nahversorgung - An der Ebbinger Straße“



Übersichtsplan M 1:5000

Der Bebauungsplan wurde erarbeitet von:  
(Verfasser)

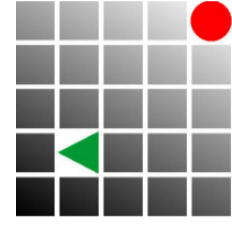
### Architektur + Stadtplanung

Thorsten Müller

Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Architekt AKN

Südstraße 3, 37603 Holzminde

Tel. 05531/ 60425 Fax 140489



### Fassung

§ 3 (1) BauGB - Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

§ 4 (1) BauGB - Frühz. Beteiligung Behörden/ sonst. Träger öffentl. Belange

§ 4 (2) BauGB - Beteiligung Behörden/ sonst. Träger öffentl. Belange

§ 3 (2) BauGB - Öffentliche Auslegung

§ 10 BauGB - Sitzungsbeschluss

### Verfahrensstand

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 06.02.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Die Stellungnahme gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist am 16.02.2008 erteilt bekannt gemacht.

Walsrode, 23.04.2009

### Die Bürgermeisterin

gez. S. Lorenz

### Öffentliche Auslegung mit Einschränkungen

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 09.12.2008 dem geltenden Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt, und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4 Abs. 3, Satz 2 BauGB beschlossen.

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Walsrode hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.03.2009 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen. Der Bebauungsplan ist damit am 25.04.2009 in Kraft getreten.

Walsrode, 23.04.2009

### Die Bürgermeisterin

gez. S. Lorenz

### Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung/der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.04.2009 im In-Walroder Zeitung bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 25.04.2009 in Kraft getreten.

Walsrode, 27.04.2009

### Die Bürgermeisterin

gez. S. Lorenz

### Planunterlagen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1.000

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichtlegene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nur mit Erlaubnis der Kartographiebehörde zulässig. § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG).

### Die Planunterlagen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Stand vom Jahr 2008. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei beschleunigt.

Walsrode, den 22.04.2009

### gez. Selz

(öffentl. best. Verm.-Ing.)

### Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig handelt gem. § 213 Abs. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauplanrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 5.9 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 213 Abs. 2 mit einer Geldbuße bis zu 10.000 EUR geahndet werden.

### Hinweis Sichtdreiecke gemäß RAS-K-1

Auf die Anforderung der Richtlinien zur Anlage von Straßen (RAS-K-1) bezüglich der freizuhaltenden Sichtdreiecke wird hingewiesen.

Die Sichtdreiecke sind von jeglichen Sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m freizuhalten.

### Füllschema der Nutzungsschablonen

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Verkaufsfäche (m<sup>2</sup>)

Grundflächenzahl



## Bebauungsplan Nr. 90 "Sondergebiet Nahversorgung - An der Ebbinger Straße"

M 1 : 1000

### Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

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

§ 1 Das Sondergebiet (SO) dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel. Zulässig sind Läden und großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung "Lebensmittelvollversorger mit Getränkemarkt".

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

§ 2 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die gem. § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

§ 3 Die Verkaufsfäche (VK) darf insgesamt maximal 1600 m<sup>2</sup> betragen. Auf den Bereich Getränkemarkt müssen dabei mindestens 400 m<sup>2</sup> der Verkaufsfäche entfallen.

#### Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 u. Nr. 25a BauGB i.V.m. § 8 BNatSchG u. § 9 Abs. 1a BauGB)

§ 4 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu begrünen.

Auf den mit G1 bezeichneten an die westliche Plangebietsgrenze angrenzenden Flächen ist eine artenreiche und mehrschichtige Anpflanzung aus standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen in Gruppen in einer Tiefe von mindestens 3 m zu entwickeln und zu erhalten. Auf den an die südliche Plangebietsgrenze angrenzenden Flächen ist eine artenreiche Anpflanzung aus standortgerechten Sträuchern in Gruppen in einer Tiefe von mindestens 3 m zu entwickeln und zu erhalten.

Auf den mit G2 bezeichneten an die Verkehrsflächen angrenzenden Flächen sind insgesamt mindestens 12 standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung in gleichmäßigen Abständen zu pflanzen.

Innerhalb der Flächen ist die Ausbildung von unversiegelten begrünten Mulden zur Regenwasserückhaltung bzw. -versickerung zulässig. Darüber hinaus sind eine Grundstückszufahrt sowie Fußgängerwege mit einer Breite von insgesamt maximal 25 m zur Erschließung der Bauflächen zulässig.

#### § 5 Innerhalb der Sonderbaufläche sind als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft zusätzlich zu den unter § 4 genannten Anpflanzungen im Bereich von

begünstigten Flächen mindestens 10 standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen.

#### § 6 Für Anpflanzungen mit Laubbäumen 1. Ordnung sind standortgerechte Arten mit der

Mindestqualität 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm in 1 m Höhe zu verwenden (siehe Liste zu verwendender Gehölze im Anhang der Begründung zum B-Plan).

#### § 7 Für Anpflanzungen mit Laubbäumen 2. Ordnung sind standortmische Arten mit

der Mindestqualität 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm in 1 m Höhe, mit Ballen zu verwenden (siehe Liste zu verwendender Gehölze im Anhang der Begründung zum B-Plan).

#### § 8 Für Anpflanzungen mit Sträuchern sind Arten mit der Mindestqualität 4,5 Triebe,

Höhe 100-150 cm zu verwenden (siehe Liste zu verwendende Gehölze im Anhang der Begründung zum B-Plan).

#### Externe Kompensationsmaßnahmen

§ 9 Die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die ökologische Aufwertung von externen Flächen ausgeglichen:

- Gemarkung Walsrode, Flur 4, Flurstück 194
- Umwandlung von 3.138 m<sup>2</sup> intensivem Ackerland in eine extensive Streulandschaft mit mindestens 30 hochstammigen Obstbäumen
- Gemarkung Walsrode, Flur 1, Flurstück 221:
- gereichten Gehölzen auf einem 220m langen und 10 m breiten Streifen auf einem 2.185 m<sup>2</sup> großen Flurstück
- Kompensationspool der Stadt Walsrode, der im Rahmen des Freibadrückbaus für die verbleibenden Flächen auf dem Freibadgelände außerhalb der Renaturierungsmaßnahmen der Fuldiederung erstellt worden ist.

Aus diesem Kompensationspool mit einem Flächenanteil von 8.303 m<sup>2</sup> sind 2.410 m<sup>2</sup> abzurechnen.

Die Durchführung der Maßnahmen wird durch einen gesonderten städtebaulichen Vertrag geregelt.

#### Zeitpunkt und Umfang der Kompensationsmaßnahmen

§ 10 Eingriffe, die zu einer Verschlechterung der ökologischen Wertigkeit der betreffenden Flächen führen, sind durch Kompensationsmaßnahmen spätestens in der auf den Baubeginn der verursachenden Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode auszugleichen.

#### Erhalt von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

§ 11 Bäume, Sträucher und sonstige Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind dauerhaft zu erhalten.

#### Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 56 Abs. 1 Nr. 8 NBauO)

§ 12 Anfallendes Niederschlagswasser ist zu versickern.

#### Vorkerhalten zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

§ 13 Zur Begrenzung der Schallemissionen sind die Oberflächen der Grundstücks- und Stellplatzzufahrten sowie der Anlieferungszone ausschließlich asphaltiert auszuführen.