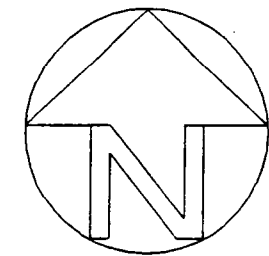
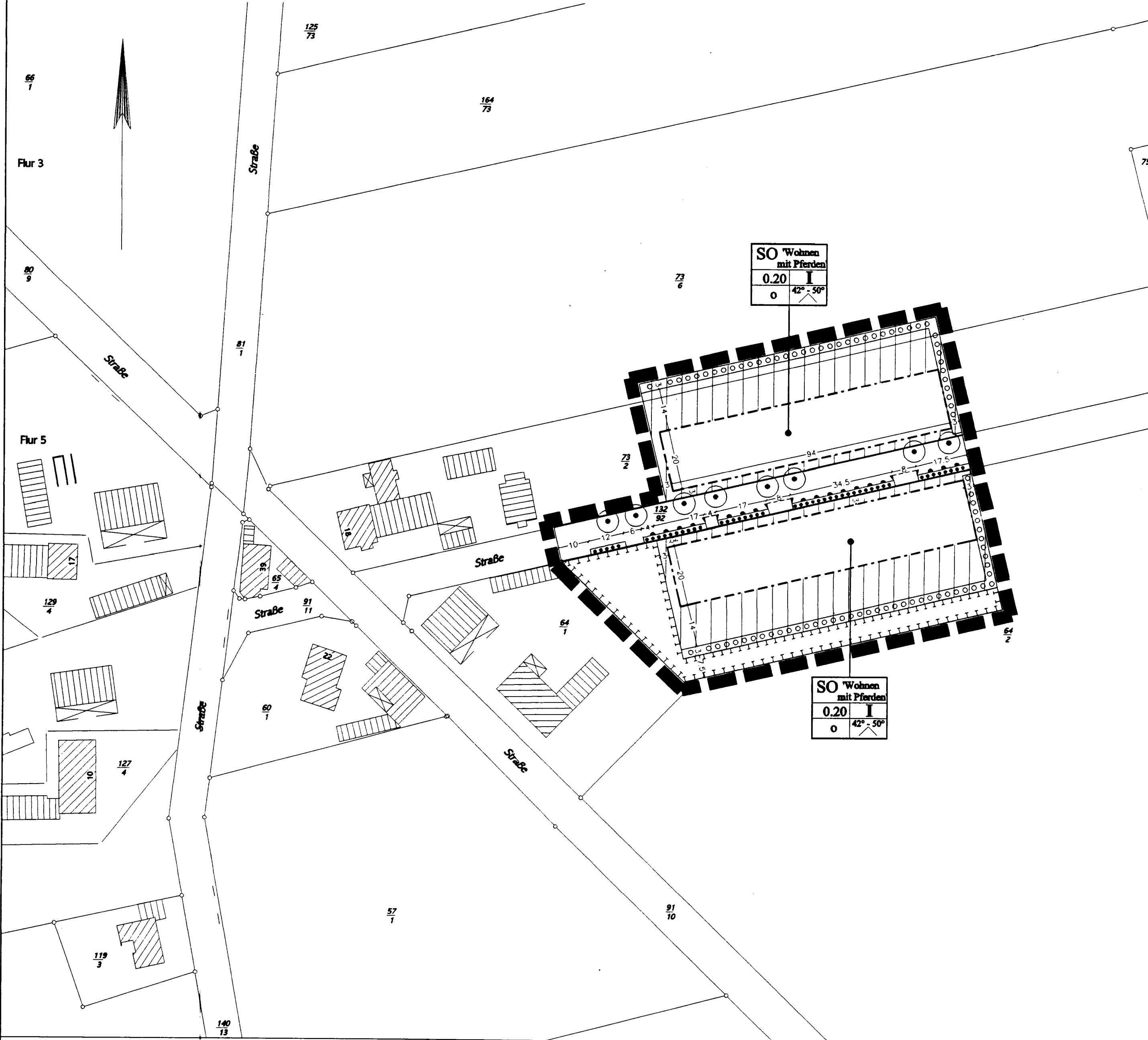


Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 81 "Fulde" mit Örtlichen Bauvorschriften



M. 1: 1000



Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 1 Nutzungen in den Sondergebieten 'Wohnen mit Pferden'
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO

"In den Sondergebieten 'Wohnen mit Pferden' sind zulässig:
- Wohngebäude,
- Wohngebäude mit Nebenanlagen für die Hobby-Pferdehaltung,
- sowie nicht störende Handwerksbetriebe."

Textliche Festsetzung Nr. 2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

"In den SO-Gebieten ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit 2 festgesetzt."

Textliche Festsetzung Nr. 3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Regelungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 (1) Nr. 20, 25 a u. b BauGB

3. 1 "Die im Plangebiet festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie zu erhaltenden Laubbäume sind dauerhaft zu sichern und zu pflegen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen der gleichen Art am ungefähr gleichen Standort vorzunehmen."

3. 2 "In den SO-Gebieten sind außerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen je Baugrundstück 2 Laubbäume der Pflanzenliste 1 als Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten."

3. 3 "Auf den in den SO-Gebieten festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen sind standortgerechte heimische Gehölze der Pflanzenlisten 1 und 2 in den angegebenen Qualitäten und Pflanzdichten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 30 % jeder Einzelfläche sind mit Gehölzen der Pflanzenliste 1 (als Heister oder Hochstamm) zu bepflanzen. Von der Bepflanzung können ausnahmsweise Abschnitte für erforderliche Durchgänge zu angrenzenden außerhalb des Plangebietes genutzten Flächen (z.B. Pferdehaltung) bis zu 2 m je Baugrundstück ausgenommen werden."

Pflanzenlisten:

Pflanzenliste 1: Bäume und baumartige Gehölze
Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Birke (Betula pendula), Eiche (Fraxinus excelsior), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Sissel-Eiche (Quercus robur), Winter-Linde (Tilia cordata), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos) und Obstbäume als Hochstämme.

Pflanzenliste 2: Sträucher und strauchartige Gehölze
Faulbaum (Rhamnus frangula), Feldahorn (Acer campestre), Hasel (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Trauben-Holunder (Sambucus racemosa), Hainbuche (Carpinus betulus), Rote Johannisbeere (Ribes rubrum), Traubenkirsche (Prunus padus), Echter Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Pfaffenhütchen (Eurosium europaeus), Quitte (Cydonia oblonga), Hands-Rose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Grau-Weide (Salix cinerea), Oberrheinweide (Salix aurita), Weißdorn (Crataegus monogyna), Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus).

Pflanzqualitäten, Pflanzdichten, Abstände (Mindestangaben)
Heister (Pflanzenliste 1): 2 x verpflanzt, 100-125, 1 Stk/2,5 m²
Hochstämme (Pflanzenliste 1): 3 x verpflanzt, 10-12, 1 Stk/5 m²
Obstbäume (Pflanzenliste 1): Stammumfang 8-10, 1 Stk/5 m²
Sträucher (Pflanzenliste 2): 2 x verpflanzt, 100-125, 1 Stk/1,5 m²

Textliche Festsetzung Nr. 4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

"Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das von der südlich angrenzenden Grünlandfläche anfallende Oberflächenwasser in naturnah gestalteten Mulden zu sammeln und in Spitzenzeiten gedrosselt dem Graben im Straßenraum zuzuführen. Die Flächen sind durch Reduzierung der Nutzungsintensität zu einem artenreichen Grünland zu entwickeln."

Textliche Festsetzung Nr. 5 Ausnahmen von den festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereichen
§ 31 (1) BauGB

"Von den festgesetzten Einfahrtbereichen können Ausnahmen gemäß § 31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn
- die Breite der Zufahrten von 4,0 m je Baugrundstück nicht überschritten wird, und
- durch den beantragten Einfahrtbereich keine größeren Eingriffe in den zu erhaltenden Gehölzstreifen erforderlich werden, als bei den festgesetzten Einfahrtbereichen."

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB
SO Sondergebiet: 'Wohnen mit Pferden' (siehe TF Nr. 1 - 3) § 11 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstfestsetzung § 20 BauNVO
0,20 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
- Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen** § 9 (1) Nr. 2 BauGB
O offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
--- Baugrenze § 23 (3) BauNVO
--- überbaubare Grundstücksflächen innerhalb der durch Baugrenzen umschlossenen Bereiche § 23 BauNVO
- Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrtbereiche** § 9 (1) Nr. 11 BauGB
--- Straßenbegrenzungslinie
--- Straßenverkehrsfläche
--- Einfahrtbereiche (siehe TF Nr. 5)
--- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (siehe TF Nr. 5)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 (1) Nr. 20, 25a und b BauGB
● Zu erhaltender Laubbaum (siehe TF Nr. 3.1)
●●●●● Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (siehe TF Nr. 3.1 und Nr. 5)
○●○●○ Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen (siehe TF Nr. 3.3)
--- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe TF Nr. 4)
- Sonstige Planzeichen** § 9 (7) BauGB
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Planzeichenerklärung der örtlichen Bauvorschriften § 56, 97, 98 NBauO

42° - 50° nur geneigte Dächer zulässig mit angegebenen Neigungswinkel (siehe ÖB Nr. 1)

Örtliche Bauvorschriften § 9 (4) BauGB i.V. m §§ 56, 97 und 98 BauO

Örtliche Bauvorschrift Nr. 1
"Die Dachneigung der Hauptdachflächen muss zwischen 42° und 50° betragen. Die Giebel sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Überdachungen von optisch untergeordneten Dachelementen wie Erker, Dachgauben, Krüppelwalme und Quergiebel, sowie von Wintergärten, Nebengebäuden und Garagen."

Örtliche Bauvorschrift Nr. 2
"Als Dacheindeckungen der Hauptdachflächen sind Hohlpfannen in den Farben Rot und Rotbraun vorgeschrieben. Zulässig sind auch der Hohlpfanne nachgebildete Betondachsteine in den genannten Farben. Die Oberfläche muss matt sein. Nicht zulässig sind Reetdächer.
Als Dachaufbauten sind Schlepperker, Spitzgauben, Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren zulässig. Dachaufbauten müssen regelmäßig angeordnet sein und dürfen eine Gesamtlänge von 2/3 der Traufhöhe nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen von den seitlichen Begrenzungen der Dachfläche mindestens 1,5 m Abstand halten."

Örtliche Bauvorschrift Nr. 3
"Außenwände der Hauptgebäude sind ausschließlich in Sichtmauerwerk aus matten roten und braunroten Ziegelmaterialelementen oder senkrechter Holzverkleidung mit naturfarbener Oberflächenbeschichtung, naturbelassen (grau verwittert) oder mit dunkelbraunem Anstrich, sowie Fachwerk zulässig.
Bei Garagen und Nebengebäuden sind darüber hinaus alle Materialien bzw. Anstriche mit einem unauffälligen Farbton zulässig. Lediglich auffällige (Vollton, grelle, glänzende und reflektierende) Farbtöne sind bei Garagen und Nebengebäuden ausgeschlossen."

Örtliche Bauvorschrift Nr. 4
"Straßenseitige Einfriedungen sind nur als lebende Hecken, Staketenzäune und aus Natursteinen zulässig.
Für neu anzulegende Hecken dürfen nur die Arten Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare), Rotbuche (Fagus sylvatica) und Weißdorn (Crataegus spec.) verwendet werden."

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der VA der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 14.02.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 81 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 14.02.2003 ortsblich bekanntgemacht worden.
Walsrode, den 14.02.2003 L.S. gez. Reuwardt (Bürgermeister)

Planunterlagen
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte M. 1:1000
Stadt Walsrode, Gemarkung Fulde
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für die Stadt Walsrode erteilt

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskartens und weisen die städtebaulich bedeutsamen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Walsrode, den 14.02.2003 L.S. gez. Reuwardt (Bürgermeister)
Dipl.-Ing. Uwe Reuwardt (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Öffentliche Auslegung
Der VA der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 22.08.2002 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 81 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.09.2002 ortsblich bekanntgemacht.
Die Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 81 und der Begründung haben vom 12.09.2002 bis 14.10.2002 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen.
Walsrode, den 08.04.2003 L.S. i.V. Reichentrog (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Walsrode hat den Bebauungsplan Nr. 81 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3(2) BauGB in seiner Sitzung am 19.12.2002 als Satzung nach § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.
Walsrode, den 08.04.2003 L.S. i.V. Reichentrog (Bürgermeister)

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB am 12.01.2003 ortsblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 81 ist damit rechtskräftig geworden.
Walsrode, den 14.04.2003 L.S. i.V. Reichentrog (Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 81 ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 81 nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).
Walsrode, den 14.04.2004 L.S. gez. Fillbrunn (Bürgermeister)

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 81 sind Mängel in der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).
Walsrode, den 11.06.2010 L.S. gez. S. Lorenz (Bürgermeister)

Planverfahren
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 81 wurde ausgearbeitet von:
Bremen, den 12.07.2002 Plan Werk Stadt, Bremen
ergänzt: November 2002 Stadt Walsrode
Amt für Planung und Umwelt
Walsrode, den 08.04.2003 L.S. gez. Rögner (Dipl.-Ing.)

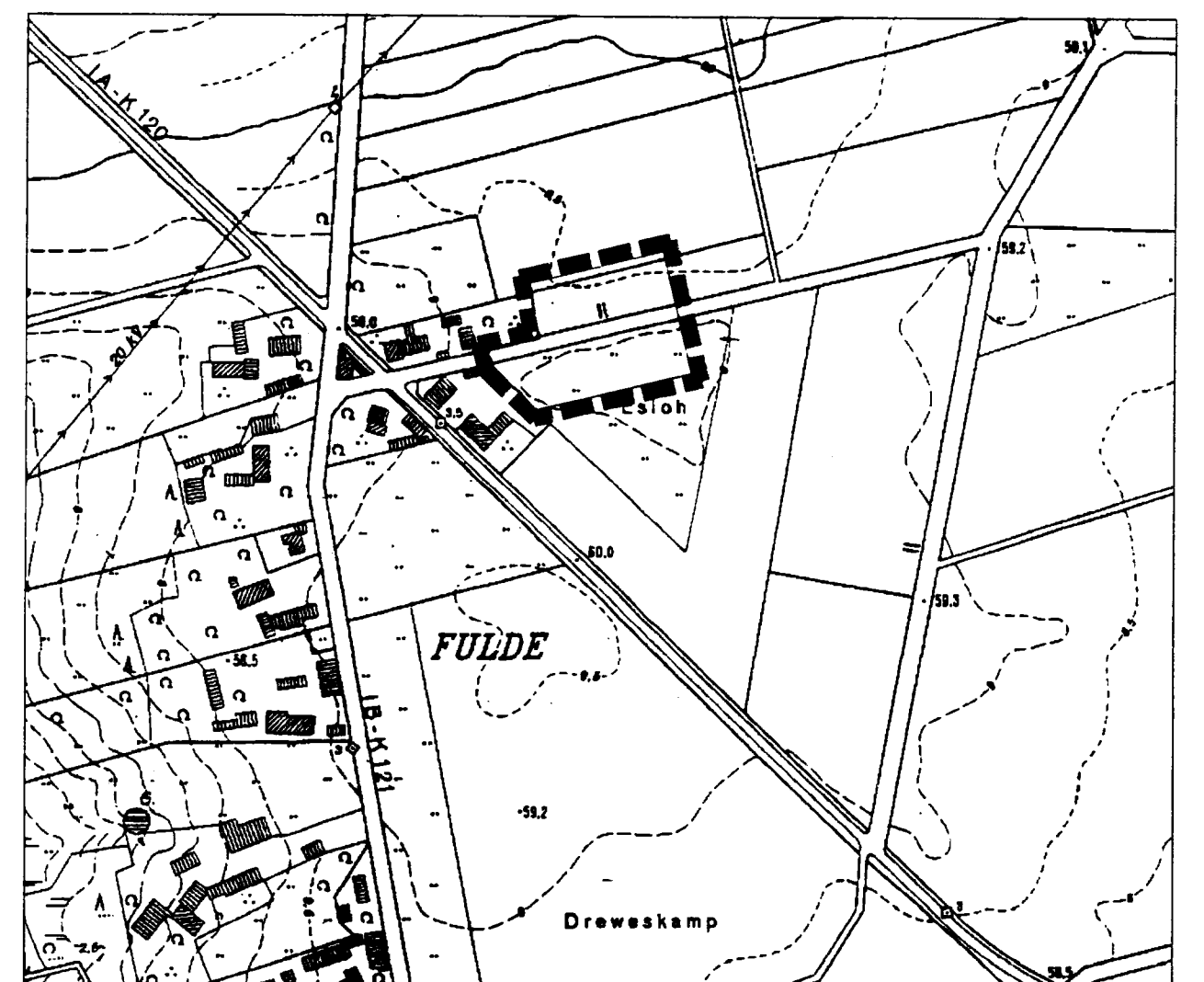
PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V. mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Walsrode den Bebauungsplan Nr. 81 "Fulde", bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften als Satzung und die Begründung zum Bebauungsplan beschlossen.

Walsrode, den 08.04.2003 L.S.

i.V. Reichentrog (Bürgermeister)

Übersichtplan M. 1: 5000



Stadt Walsrode

Bebauungsplan Nr. 81 "Fulde" mit Örtlichen Bauvorschriften

M 1: 1000