

PLANUNTERLAGE

- Vorhandene Gebäude
Flurstücksgrenzen mit Messpunkt
Flurstücknummer

PLANZEICHENLEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Art der baulichen Nutzung
Allgemeine Wohngebiete
Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl, GRZ
Zahl der Vollgeschosse
Firsthöhe, als Höchstmaß
Traufhöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Bauformen, Baugrenzen

- Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
Verkehrflächen
Straßenverkehrsflächen, öffentlich
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- RRB Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
Grünflächen
Grünflächen, öffentlich, mit Zweckbestimmung

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
Müllsammelplatz

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
BauNutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanpläne und die Darstellung des Planinhaltes

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ I - Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift entspricht dem des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 135 „Am Eilstorfer Wege II“ der Stadt Walsrode mit örtlichen Bauvorschriften.

§ II - Dächer

Die Dachneigung der Hauptdachflächen muss zwischen 32° und 50° betragen.

Als Dachformen sind für die Hauptdachflächen Sattel- und Krüppelwalmdächer sowie versetzte Puttdächer zulässig - Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind davon ausgenommen, ebenso Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

Als Dachendeckung für die Hauptdachflächen sind Dachziegel / Dachpfannen in Farbönen gemäß § IV mit matter Oberfläche sowie begrünte Dächer zulässig.

Zulässig sind Dachflächenfenster, Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sowie zusätzlich als Dachaufbauten Schleppe-/Satteldachgauben.

Zusätzlich zu den Dachaufbauten sind Frontspieße zulässig. Diese sind von der vorgeschriebenen Dachneigung ausgenommen.

§ III - Außenwände

In dem Plangebiet sind ausschließlich zulässig Klinker / Verblenderfassaden in Farbönen gemäß § IV. Hochglänzende oder reflektierende Materialien sowie Glasbausteine sind unzulässig.

§ IV - Farben

Zulässig im Sinne § II und § III dieser Vorschrift sind Farböne, die den folgenden Farben angelehnt an das Farbreigster RAL 840 HR entsprechen:

Für Klinker- / Verblenderfassaden:

- Rot: RAL 2001, 2002, 3000-3003, 3011, 3013, 3016
Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8011, 8012, 8015

Als Unter- oder Zwischentöne (Rot- und Brauntöne haben zu dominieren) zusätzlich zulässig sind:

Grau: RAL 7011, 7013, 7015, 7024.

Für Dachendeckungen:

- Rot: RAL 3000-3005, 3009, 3013
Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8012, 8015, 8016

§ V - Einfriedigungen

Als Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

Hecken aus standortheimischen Gehölzen gem. Pflanzliste bis 1,80 m Höhe, Holz-Staketenzäune oder gemauerte Einfriedigungen bis 1,20 m Höhe, letztere in Farbgebung analog der Fassadenmaterialien gem. § IV der ÖBV oder aus örtlichen Feldsteinen.

§ VI - Gestaltung und Begrünung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Erhaltung und Stärkung des Artenbestandes und der Artenvielfalt sind private Gartenflächen gem. § 9 (2) NBauO möglichst strukturell und naturnah zu gestalten.

§ VII - Ordnungswidrigkeit

Verstöße gegen diese örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 (3) NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 (5) NBauO geahndet werden.

ALLGEMEINE HINWEISE

I. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen.

II. Bodenschutz

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten.

III. Artenschutz

Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) sowie die Baufeldfreiräumung haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 30 (5) 1. BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Zulässige Nutzungen im WA, § 4 BauNVO

- 1.1 Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

§ 2 Wohneinheiten, § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Pro Gebäude sind im WA-Gebiet max. zwei Wohneinheiten zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

§ 3 Bezugspunkte First-Traufhöhe, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte zulässige Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe /Firsthöhe) gilt die mittlere Endausbauhöhe des an das jeweilige Baugrundstück anschließenden Straßenabschnitts der Erschließungsstraße.

Als oberer Bezugspunkt Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachendeckung. Als oberer Bezugspunkt Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der Hauptdachfläche und der Fassadenwand.

§ 4 Abwasserbeseitigung, § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird den westlich / nordwestlich des Plangebietes festgelegten Anlage zur Oberflächenwässerung zugeführt und von dort gedrosselt in das Kanalnetz abgeführt.

§ 5 Grundstückszufahrten, § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Pro Grundstück ist eine Zufahrt mit einer Breite von max. 5,0 m zulässig. Ausnahmeweise ist einzelfalbezogen eine weitere Zufahrt als Sondernutzungserlaubnis zulässig, sofern deren Erfordernis begründet dargelegt werden kann.

§ 6 Pflanzliste, § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Innhalb der festgesetzten Pflanzzeilen sind folgende Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten:

Es ist eine mind. dreireihige Bepflanzung gem. Pflanzliste mit Bäumen und Heistern / Sträuchern vorzunehmen (keine Obsthölzer). Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1 bis 1,50 m, in den Reihen 1,25 bis 1,50 m.

Die vorgenannten Pflanzungen haben durch den Erschließungsträger spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung (hier: Bezug) der baulichen Hauptanlagen zu erfolgen.

Die Pflanzflächen sind gegen Verbleib zu schützen (mind. 3 Jahre). Einfriedigungen sind nur auf der Innenseite, d.h. den Grundstücken zugewandten Seite, der Pflanzflächen zulässig.

Für die Baugrundstücke ohne anteilige Flächen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB gilt: Je Wohnbaugrundstück ist spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung (hier: Bezug) der baulichen Hauptanlage ein standortheimischer Laubbaum (StL 12/14 cm) / Obstbaum als Hochstamm gem. Pflanzliste aller Sorten zu setzen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

Sämtliche Pflanzungen sind durch den Grundstückseigentümer zu erhalten und bei Abgang gem. den festgesetzten Pflanzvorgaben gleichwertig zu ersetzen.

- Pflanzliste
Bäume: Hochstämme (Bäume 1. und 2. Ordnung)
Tilia cordata (Winterlinde)
Acer campestre (Feldahorn)
Quercus robur (Stieleiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Carpinus betulus (Hainbuche)

Hochstämme (Bäume 3. Ordnung)

- Malus sylvestris (Holzapfel)
Salix caprea (Salweide)
Corylus avellana (Hasel)
Acer campestre (Feldahorn)
Quercus robur (Stieleiche)
Prunus padus (Traubeneisiche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)

Sträucher / Heister

- Rhamnus frangula (Faulbaum)
Crataegus sp. (Weißdorn)
Prunus spinosa (Schlehe)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Hecke

- Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)

Obstbäume (Hochstämme)

- Apfel
Kriegers Dickstiel
Danziger Kantapfel
Kasseler Renette
Aderleber Calvill
Sulinger Grünlung

Birnen

- Bosc's Flaschenbirne
Geltler Butterbirne
Gute Luise
Köstliche von Chameux

Kirschen / Pflaumen

- Dollesppler
Brennkirsche
Frühzwetsche

§ 7 Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Die öffentliche Grünfläche Abstandsgrün entlang der K 114 ist als Ruderarfläche zu entwickeln und 2x jährlich zu mähen. Gehölzaufwuchs ist zu unterbinden.

§ 8 Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen)

Für die artenschutzrechtliche Kompensation sind Maßnahmen zum Artenschutz erforderlich (CEF-Maßnahmen), hier:

Bruthabitat Feldvögel (Feldlerche): Schaffung eines geeigneten Ersatzhabitats.

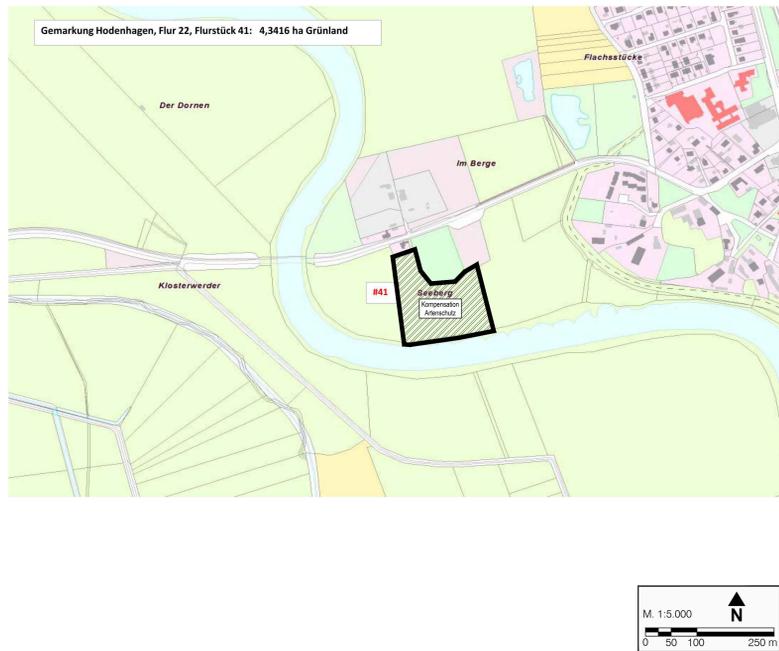
Vorgesehen ist die Anrechnung der Maßnahme auf der folgenden, über die Nds. Landgesellschaft, NLG, Verden, bereit gestellten Fläche, anteilig auf 2 ha Flächengröße, siehe folgende zeichnerische Abgrenzung: Landkreis Heidekreis, Gemeinde Hodenhagen, Gemarkung Hodenhagen, Flur 22, Flurstück 41. Dabei erfolgt mittels geeigneter Einsatz (z.B. initiale Schlitzeinsaat unter Verwendung von kräuterreichem Reigiosaatgut) und extensiver Pflege die Aufwertung des in schlechter Ausprägung vorliegenden Biototyps Flutrasen.

Mittels Mahd oder Beweidung ist zu gewährleisten, dass die Fläche zu Beginn der Brutzeit der Feldlerche (Mitte April) möglichst kurzrasig ist. Dementsprechend sollte spät im Jahr ein Pflegeschnitt vorgenommen werden. Das Schnittgut ist zu entfernen. Ziel sollte ein nährstoffarmer Zustand sein. Die erste Mahd im Jahr erfolgt ab Mitte Juni. Zwischen 15.03. und erster Mahd erfolgt kein Walzen, Schleppen oder Striegeln der Fläche. Die Beweidung erfolgt mit max. 2 Stück. Vieh pro Hektar.

Es erfolgt ein jährliches Monitoring zur Überprüfung des Ansiedlungserfolges durch einen Fachgutachter (inkl. Dokumentation und Vortage bei der UNB, Landkreis Heidekreis. Im Einzelnen (vgl. Sübbeck et al.) 3 Begehungen pro Jahr zwischen Anfang / Mitte April und Mitte / Ende Mai in den ersten drei Jahren nach Durchführung der Maßnahme. Erforderlichenfalls werden Maßnahmen zur Nachsteuerung ergriffen (insb. Anpassung der Pflege). Sollte sich kein Bruterfolg einstellen, ist eine Alternativfläche zu suchen.

Die Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege der Fläche sowie die genannten Vorgaben zum Monitoring werden im Zuge eines städtebaulichen Vertrags vor dem Satzungsbeschluss verbindlich abgesichert.

Externe Kompensationsfläche: Lageplan - vgl. § 8 der textl. Festsetzungen



PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 sowie der §§ 10 sowie 13b des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 45) hat der Rat der Stadt Walsrode den Bebauungsplan Nr. 135 „Am Eilstorfer Wege II“, Ortschaft Kirchboitzen der Stadt Walsrode, mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie die Begründung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren, § 13b BauGB, ohne frühzeitige Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Auf eine formelle Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde verzichtet.

Walsrode, den

Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage

- Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019
LGLN Landesamt für Geoformalen und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ... 2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit neu zu bildender Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bad Fallingbommel, den

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Regionaldirektion Sulingen-Verden

- Katasteramt Fallingbommel -



Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 „Am Eilstorfer Wege II“, Ortschaft Kirchboitzen der Stadt Walsrode, mit örtlichen Bauvorschriften, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Walsrode, den

Bürgermeisterin

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 135 „Am Eilstorfer Wege II“, Ortschaft Kirchboitzen der Stadt Walsrode, mit örtlichen Bauvorschriften, wurde ausgearbeitet von H&P Ingenieure GmbH, Albert-Schweitzer-Straße 1, 30880 Laatzen.

Laatzen, den

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 135 „Am Eilstorfer Wege II“, Ortschaft Kirchboitzen der Stadt Walsrode, mit örtlichen Bauvorschriften, und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 135 „Am Eilstorfer Wege II“, Ortschaft Kirchboitzen der Stadt Walsrode, mit örtlichen Bauvorschriften, und der Begründung haben vom ... bis einschließlich ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden der Bekanntmachungstext und die Auslegungunterlagen auf der Homepage der Stadt Walsrode zur Verfügung gestellt.

Walsrode, den

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Walsrode hat den Bebauungsplan Nr. 135 „Am Eilstorfer Wege II“, Ortschaft Kirchboitzen der Stadt Walsrode, mit örtlichen Bauvorschriften, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 b BauGB in seiner Sitzung am ... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Walsrode, den

Bürgermeisterin

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes Nr. 135 „Am Eilstorfer Wege II“, Ortschaft Kirchboitzen der Stadt Walsrode, mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ... in Kraft getreten.

Walsrode, den

Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

- Innhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 135 „Am Eilstorfer Wege II“, Ortschaft Kirchboitzen der Stadt Walsrode, mit örtlichen Bauvorschriften, 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 Flächenutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Walsrode, den

Bürgermeisterin



Stadt Walsrode
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 135
„Am Eilstorfer Wege II“

Ortschaft Kirchboitzen
der Stadt Walsrode

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan (vorkünftig) Plangebiet markiert. Quelle: http://www.landkreis-verden-navigator.de/ ohne Maßstab

Verfahren nach § 13b BauGB

Stand: Satzungsbeschluss, § 10 BauGB
01.06.2021