

PLANUNTERLAGE

- Vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen mit Messpunkt
- Flurstücksnummer

PLANZEICHENLEGENDE

Legende für Planzeichen: Grenzlinie des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB), Art der baulichen Nutzung (WA, GRZ, FH, TH), Bauweise, Bauflächen, Verkehrsflächen, Wasserflächen, Flächen für Aufschüttungen, Flächen für Aufschüttungen und Wald, Flächen für die Landwirtschaft.

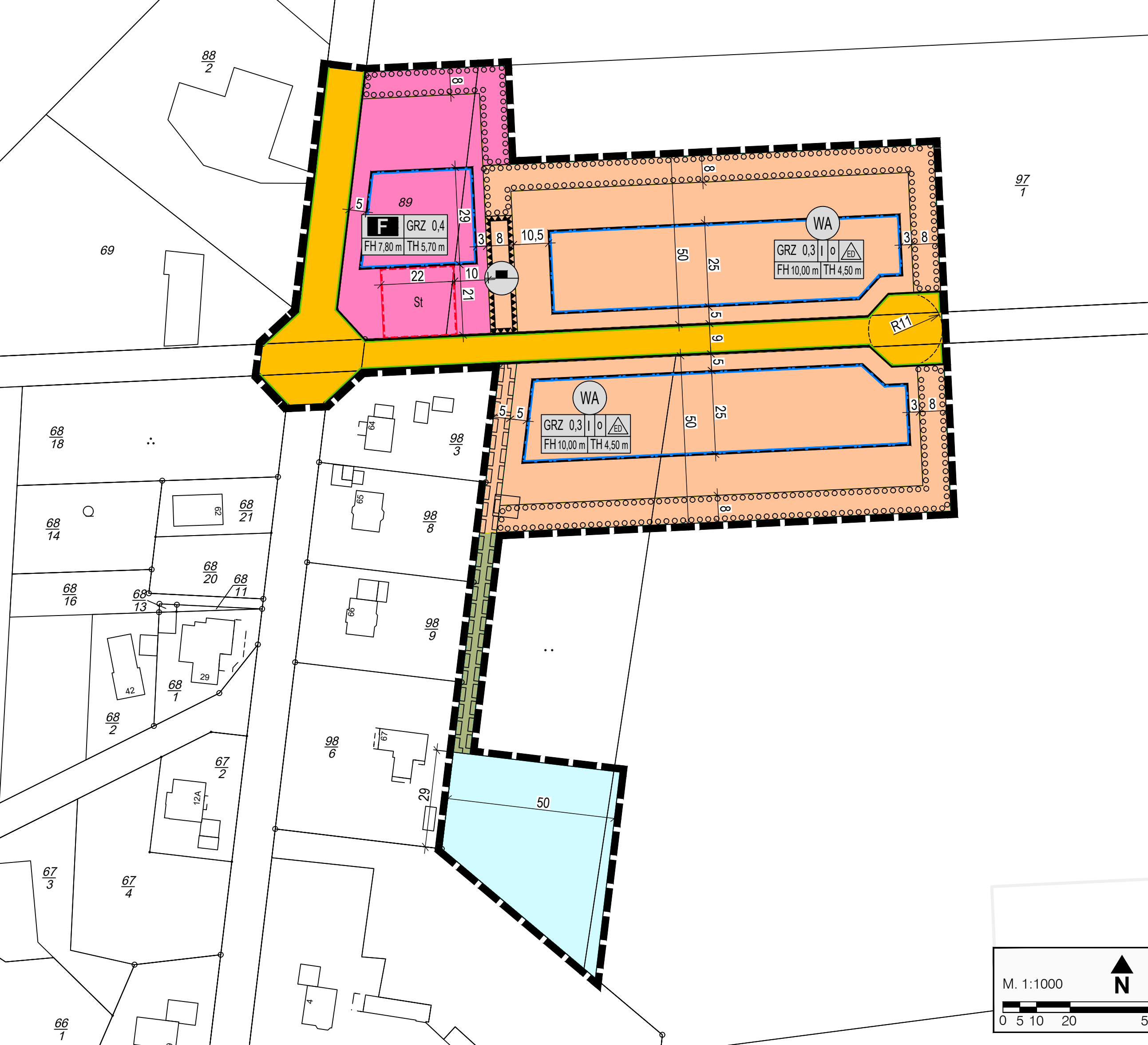
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Sonstige Planzeichen (St: Umgrenzung von Flächen für Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

ALLGEMEINE HINWEISE

- I. **Denkmalschutz**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erfordernisse“ 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**
Um Beeinträchtigungen von Brutvögeln zu vermeiden, ist die Baudefreiräumung grundsätzlich nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar (28./29. Februar außerhalb der Vogelbrutzeit) zulässig.
- V. **Lärmfalschichten**
Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Lärmgutachten unterstellt die Anordnung des geplanten Feuerwehrraumes entlang der festgesetzten örtlichen Baugrenze der Gemeinbedarfsfläche. Bei anderweertiger Anordnung des Feuerwehrraumes bedarf es einer erneuten lärmtechnischen Überprüfung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Abfälle (auch Boden), die bei der Erschließung des Baugelbietes anfallen sind durch den Erschließungsträger ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.
- § 9 Pflanzfläche, § 9 (1) Nr. 25a BauGB**
9.1 Innerhalb des 8 m breiten Pflanzstreifens im WA-Gebiet und der Gemeinbedarfsfläche ist eine linienförmige Bepflanzung gem. Pflanzliste mit Bäumen und Heistern / Sträuchern vorzunehmen (keine Obstgehölze). Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1 bis 1,50 m, in den Reihen 1,25 bis 1,50 m.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1 Zulässige Nutzungen im WA, § 4 BauNVO**
Es wird ein allgemeines Wohngebiet, WA, nach § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO), mit folgenden (einheitlichem) Katalog zulässiger Nutzungen festgesetzt.
- § 2 Flächen für den Gemeinbedarf - Feuerwehr, § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**
Als Art der baulichen Nutzung wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Nutzungen zulässig, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind.
- § 3 Wohnheilmittel, § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
Pro Gebäude sind im WA-Gebiet max. 2 Wohnheilmittel zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.
- § 4 Höhenlage**
Generell: Als oberer Bezugspunkt Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dacheindeckung.
- § 5 Grundstückszufahrten**
Pro Grundstück im WA-Gebiet ist nur eine Zufahrt mit einer Breite von max. 5,0 m zulässig.
- § 6 Garagen und Nebenanlagen, §§ 12, 14 BauNVO**
Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze sind innerhalb des WA-Gebietes zwischen Straßenbegrenzungslinie und parallel verlaufender Baugrenze, sowie in Bereichen ohne Baugrenze bei einem Abstand von unter 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie, nicht zulässig.
- § 7 Oberflächennasserwasserverwaltung, § 9 (1) Nr. 14 BauGB**
Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird der südlich des Plangebietes festgesetzten Anlage zur Oberflächenwasserung zugeführt und von dort gedrosselt zur Versicherung gebracht.
- § 8 Immissionsschutz (aktiv), § 9 (1) Nr. 26 BauGB**
Innerhalb der festgesetzten Fläche ist ein Lärmfalschutzwall mit einer Höhe von 2,5 m herzustellen.
- § 9 Pflanzfläche, § 9 (1) Nr. 25a BauGB**
9.1 Innerhalb des 8 m breiten Pflanzstreifens im WA-Gebiet und der Gemeinbedarfsfläche ist eine linienförmige Bepflanzung gem. Pflanzliste mit Bäumen und Heistern / Sträuchern vorzunehmen (keine Obstgehölze).

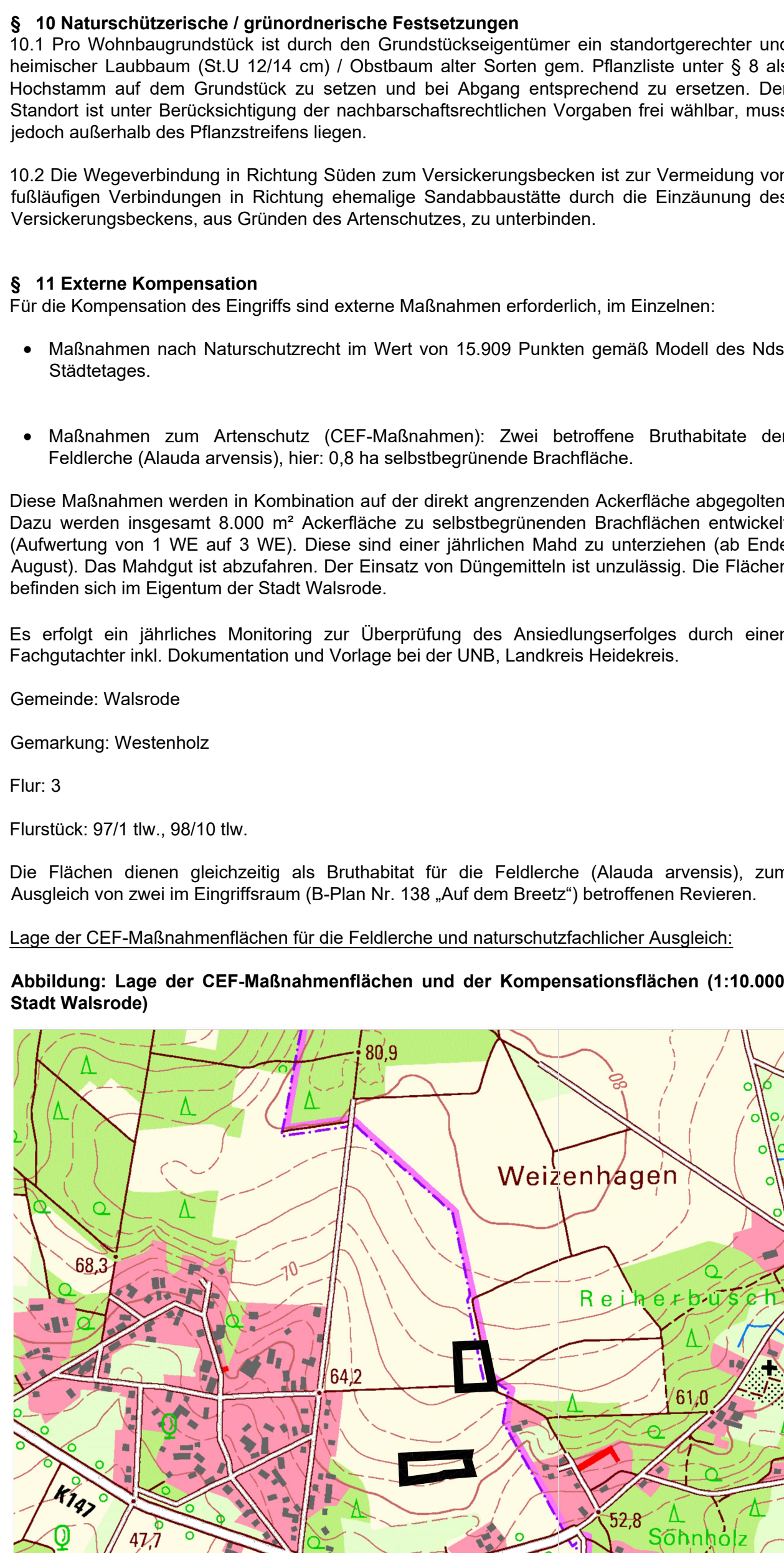
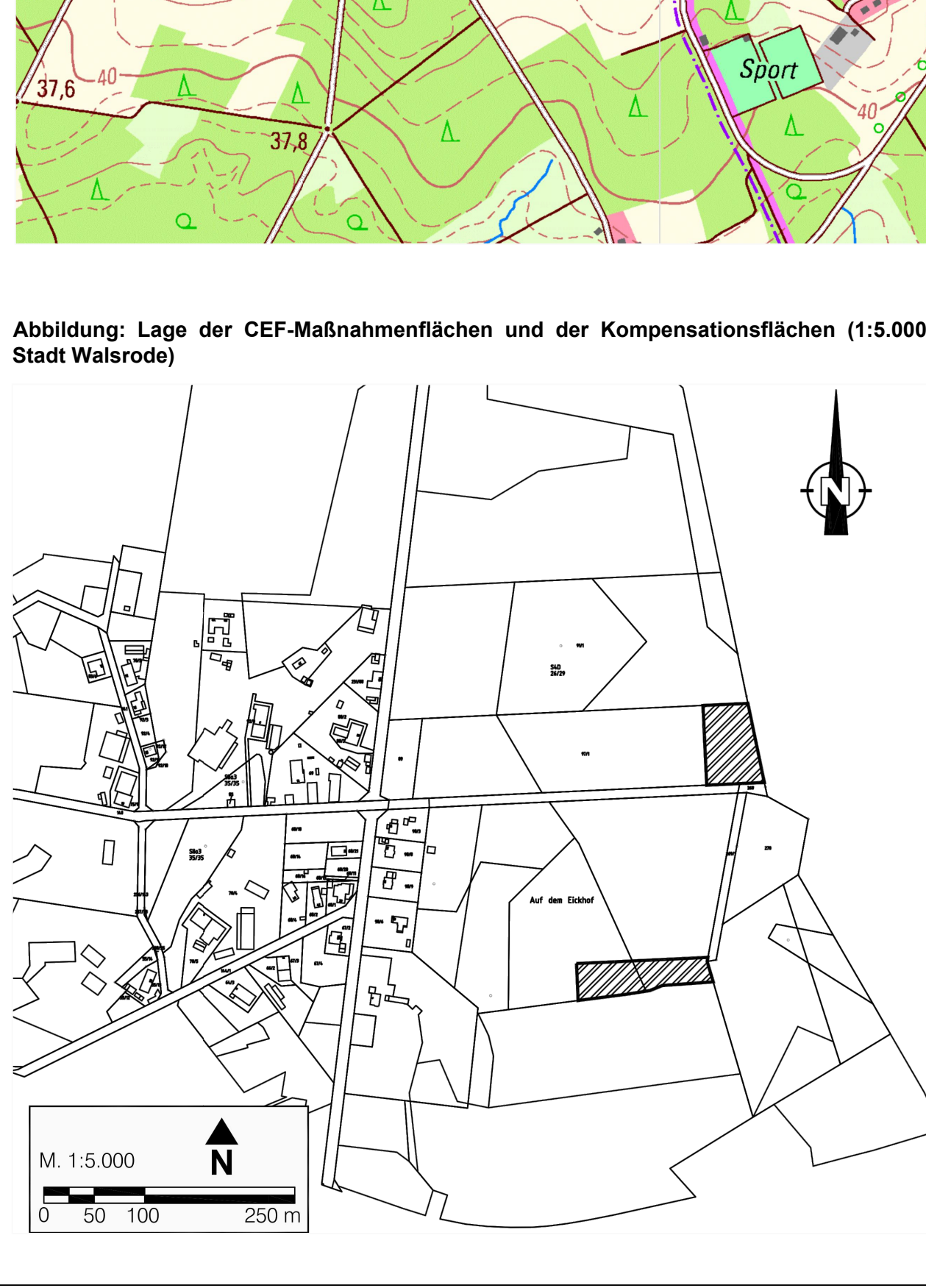


Abbildung: Lage der CEF-Maßnahmenflächen und der Kompensationsflächen (1:5.000, Stadt Walsrode)



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

- § 1 - Räumlicher Geltungsbereich**
Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift entspricht dem des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 138 „Auf dem Breetz“ mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Westenholz der Stadt Walsrode, mit Ausnahme der Garagen (§ 12 NBauO) und Nebenanlagen (§ 14 NBauO), hier das Allgemeine Wohngebiet (WA).
- § 2 - Höhenlage**
Für das Baugeliet WA gilt: Die Dachneigung der Hauptdachflächen muss zwischen 36° und 50° betragen. Für Gründächer ist eine Mindestneigung von 25° vorgesehen.
- § 3 - Dachneigung**
Als Dachneigung für die Hauptdachflächen sind Dachziegel / Dachpflannen in Farbtönen gemäß § V in matten Tönen sowie begrünte Dächer zulässig.
- § 4 - Außenwände**
Für die Außenwandgestaltung im Geltungsbereich der Gemeinbedarfsfläche sind ausschließlich zulässig:
Klinker / Verblendermauerwerk in Farbtönen gem. § IV
Holzverkleidung (naturbelassen)

- Hochglänzende oder reflektierende Materialien sowie Glasbausteine sind unzulässig. Wintergärten und gläserne Fassadenverbauten / -elemente sind von diesen Materialregelungen ausgenommen.
- § IV - Farben**
Zulässig im Sinne § II und § III dieser Vorschrift sind Farbtöne, die den folgenden Farben angelehnt an das Farbregistrier RAL 840 HR entsprechen:
- für Klinker- / Verblenderfassaden: Rot, Braun, Rotbraun, Braun, Rot, RAL 2001, 2002, 3000-3003, 3011, 3013, 3016, Braun: RAL 8002-8004, 8007, 8011, 8012, 8015, 8016, 8017, 8024.
- § V - Einfriedungen**
Die Höhe der straßenseitigen Einfriedung darf 1,20 m nicht überschreiten (ausgenommen lebende Hecken).
Zulässig sind als straßenseitige Einfriedung nur lebende Hecken, Staketenzäune/sichtdurchlässige senkrecht strukturierte Holzzäune sowie aus örtlichen Feldsteinen, Einfriedungen aus Kunststoff sowie aus Materialien, die eine Mauerwerks-, oder Holzoptik vortauschen, sind nicht erlaubt.
- § VI - Gestaltung und Begründung der unbauten Flächen der bebauten Grundstücke**
Für die Einfriedungen angrenzend an Grünflächen und an landwirtschaftliche Nutzflächen im Außenbereich sind ergänzend zu den gemäß den bodenrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans anzulegenden Strauchhecken nur sichtdurchlässige Maschendraht-, Metall-, Drahtgitter- und Staketenzäune zulässig.

PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) und §§ 80, 84 Abs. 3 der Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 45) hat der Rat der Stadt Walsrode den Bebauungsplan Nr. 138 „Auf dem Breetz“ mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Westenholz der Stadt Walsrode, bestehend aus der Flanzzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Walsrode, den 14.04.2022 L. S. gez. Spöring
Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2021 LGL LGL Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Sulingen-Verden

Der Bebauungsplan Nr. 138 „Auf dem Breetz“ mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Westenholz der Stadt Walsrode, wurde ausgearbeitet von:
H&P Ingenieure GmbH
Albert-Schwitzer-Straße 1
30880 Laatzen
gez. Schneider
Planverfasser

Abaufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 23.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 138 „Auf dem Breetz“ mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Westenholz der Stadt Walsrode, beschlossen.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 22.07.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 138 „Auf dem Breetz“ mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Westenholz der Stadt Walsrode und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Walsrode, den 14.04.2022 L. S. gez. Spöring
Bürgermeisterin

Örtliche Bauvorschrift

- § I - Räumlicher Geltungsbereich**
Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift entspricht dem der Gemeinbedarfsfläche Feuerweh innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 138 „Auf dem Breetz“ mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Westenholz der Stadt Walsrode, hier die Flächen der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ (Garagen § 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind von der örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.
- § II - Dächer**
Die Dachneigung der Hauptdachflächen muss zwischen 10° und 40° betragen. Die Giebel sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Die Firsthöhe darf max. 7,80 m bezogen auf OKFF EG betragen.
- Satzungsbeschluss**
Der Rat der Stadt Walsrode hat den Bebauungsplan Nr. 138 „Auf dem Breetz“ mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Westenholz der Stadt Walsrode, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.03.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.
- Walsrode, den 14.04.2022 L. S. gez. Spöring
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 138 „Auf dem Breetz“ mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Westenholz der Stadt Walsrode, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.04.2022 otsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 23.04.2022 in Kraft getreten.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 138 „Auf dem Breetz“ mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Westenholz der Stadt Walsrode, 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 Flächennutzungsplans und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

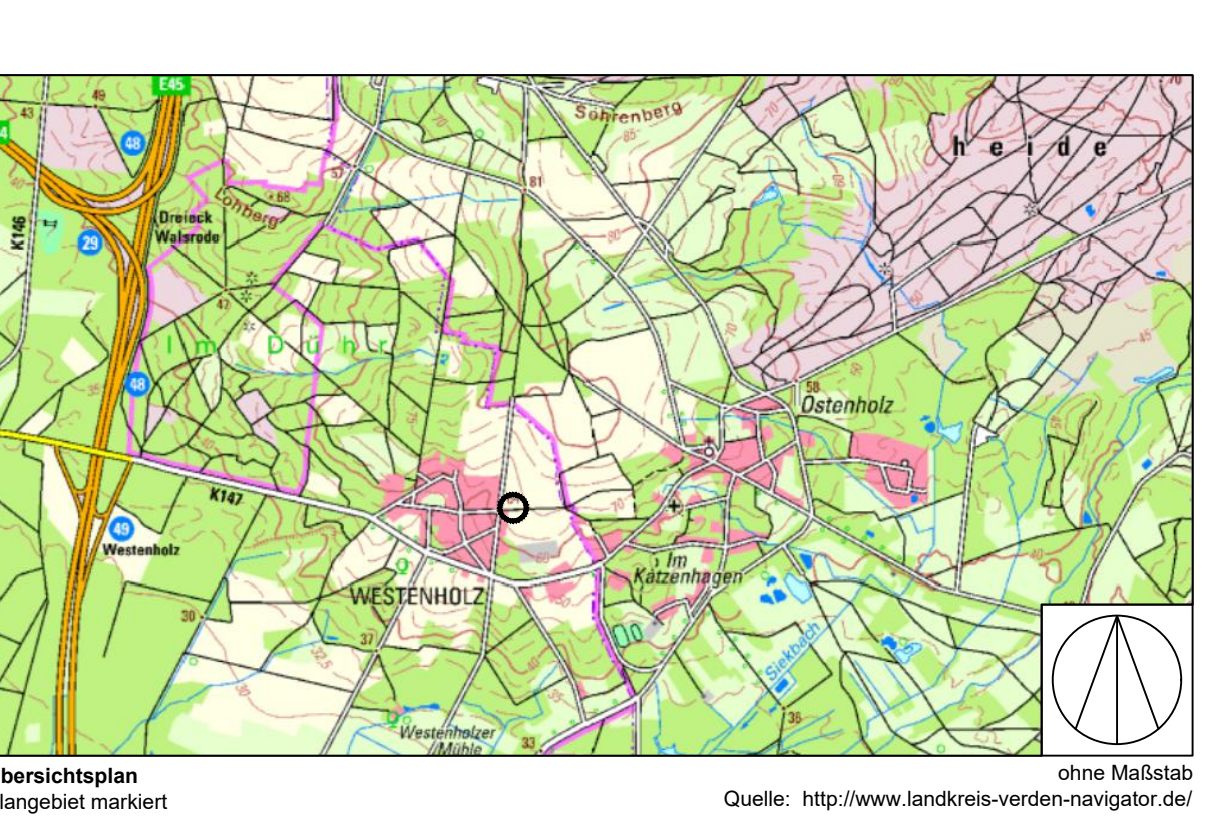
Walsrode, den 14.04.2022 L. S. gez. Spöring
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Stand: 07.02.2022



**Stad Walsrode
Landkreis Heidekreis
Bebauungsplan Nr. 138
„Auf dem Breetz“
mit örtlicher Bauvorschrift
Ortschaft Westenholz
der Stadt Walsrode**



ABSCHRIFT