

Exposé 1985

Wohnbaugrundstücke in Walsrode - Kirchboitzen "Am Eilstorfer Wege II"



Eckdaten: Baugrundstücke voll erschlossen,
Größen von ca. 781 m² - 1.859 m²,
Bebauungsrichtlinie: Bebauungsplan, Geschossflächenzahl: 1,
Grundflächenzahl: 0,30

Sonstiges: Bebaubar ab ca. April 2023
Bebauungsfrist 4 Jahre

Kaufpreis: **Ab 83.900,00 EUR**
- keine Käufercourtage



S-Immobilien
Moorstr. 1
29664 Walsrode
www.ksk-walsrode.de/immobilien




Cord Bösenberg
Telefon: 05161 601-224
Mobil: 0151 40526105
s-immobilien@ksk-walsrode.de

-  Geltungsbereich
-  Baugrundstück
-  Straßenverkehrsfläche
-  RRB / Landwirtschaft
-  Grünfläche/ -streifen

Brutto	19.134 m ²
Verkehrsfläche	1.867 m ²
Grünstreifen öff.	594 m ²
RRB / Landwirtschaft	1.014 m ²
Netto	15.659 m ²
(davon Pflanzflächen)	2.170 m ²

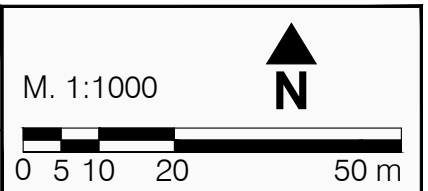




Bebauungs- und Erschließungsvorschlag
Bebauungsplan Nr. 135
„Am Eilstorfer Wege II“
Ortschaft Kirchboitzten

November 2020

HP H&P INGENIEURE GmbH
 Beratende Ingenieure VBI für Bauwesen
Dipl.-Ing. Jochen Bass Dipl.-Ing. Gerd Schneider



Baugrundstücke in Kirchboitzen "Am Eilstorfer Wege II"

GS Nr.	Obj.Nr.	Grundstücksgröße (in qm)	Kaufpreis (in €)*
1	1985 - 01	1.158	124.900,00
2	1985 - 02	782	83.900,00
3	1985 - 03	781	83.900,00
4	1985 - 04	843	90.900,00
5	1985 - 05	858	91.900,00
6	1985 - 06	858	91.900,00
7	1985 - 07	1.066	114.900,00
8	1985 - 08	1.859	174.900,00
9	1985 - 09	879	98.900,00
10	1985 - 10	879	98.900,00
11	1985 - 11	879	98.900,00
12	1985 - 12	880	98.900,00
13	1985 - 13	882	97.000,00
14	1985 - 14	890	98.900,00
15	1985 - 15	890	98.900,00
16	1985 - 16	1.291	144.900,00

Für alle Grundstücke gilt:

WA GRZ 0,3 offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser

Stand: 15.05.2024

PLANUNTERLAGE

- Vorhandene Gebäude
Flurstücksgrenzen mit Messpunkt
Flurstücksnummer

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 Abfallsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallsorgung und Abwasserbeseitigung
Grünflächen
Grünflächen, öffentlich, mit Zweckbestimmung
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
Müllsammlerplatz

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 Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ 1 - 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 Farbtönen gemäß § IV mit matter Oberfläche sowie begrünte Dächer zulässig.

Zulässig sind Dachflächenfenster, Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sowie zusätzlich als Dachaufbauten Schlepp-/Satteldachgauben. Dachaufbauten müssen regelmäßig angeordnet werden und dürfen eine Gesamtlänge von 50% der Traufhöhe nicht überschreiten.

Zusätzlich zu den Dachaufbauten sind Frontspieße zulässig. Diese sind von der vorgeschriebenen Dachneigung ausgenommen. Frontspieße dürfen eine Gesamtlänge von 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten.

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

§ IV - Farben
Zulässig im Sinne § II und § III dieser Vorschrift sind Farbtöne, 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 Braüntöne 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 Einfriedungen 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.

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

III. Artenschutz
Alle Arten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) sowie die Baufeldfreiräumung haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 (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.

- 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.

§ 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 Straßenschnitts der Erschließungsstraße.

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

§ 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.

§ 6 Pflanzliste, § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Innerhalb der festgesetzten Pflanzreifen 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 / Sträuichern 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). Einfriedungen 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: Hochstämmige (Bäume 1. Und 2 Ordnung)
Hochstämmige (Bäume 3. Ordnung)
Straucher / Heister

- Hecke
Obstbäume (Hochstämmig)
Apfel
Kirschen / Pflaumen

§ 7 Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB
Die öffentliche Grünfläche Abstandsgrün entlang der K 114 ist als Ruderastfläche zu entwickeln und 2x jährlich zu mähen.

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

Vorgesehen ist die Anrechnung der Maßnahme auf der folgenden, über die Nds. Landesgesellschaft, NtG, Verden, bereit gestellten Fläche, anteilig auf 2 ha Flächengröße, siehe folgende zeichnerische Abgrenzung.

Es erfolgt ein jährliches Monitoring zur Überprüfung des Ansiedlungserfolges durch einen Fachgutachter inkl. Dokumentation und Vorträge bei der UNB, Landkreis Heidekreis.

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.

PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 sowie der §§ 10 sowie 13b des Baugesetzbuches (BauGB), des § 59 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.

Walsrode, den ...
Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

- Kartengrundlage
Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ... 2019).

Bad Fallingbommel, den ...
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden

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.

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 ... ortsbekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 135 „Am Eilstorfer Wege II“, Ortschaft Kirchboitzen der Stadt Walsrode, mit örtlichen Bauvorschriften, und die Begründung haben vom ... bis einschließlich ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden der Bekanntmachungstext und die Auslegungsunterlagen 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 ... ortsbekannt gemacht worden.

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

Walsrode, den ...
Bürgermeisterin

- Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerehalb 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 Flächenutzungsplans und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Walsrode, den ...
Bürgermeisterin



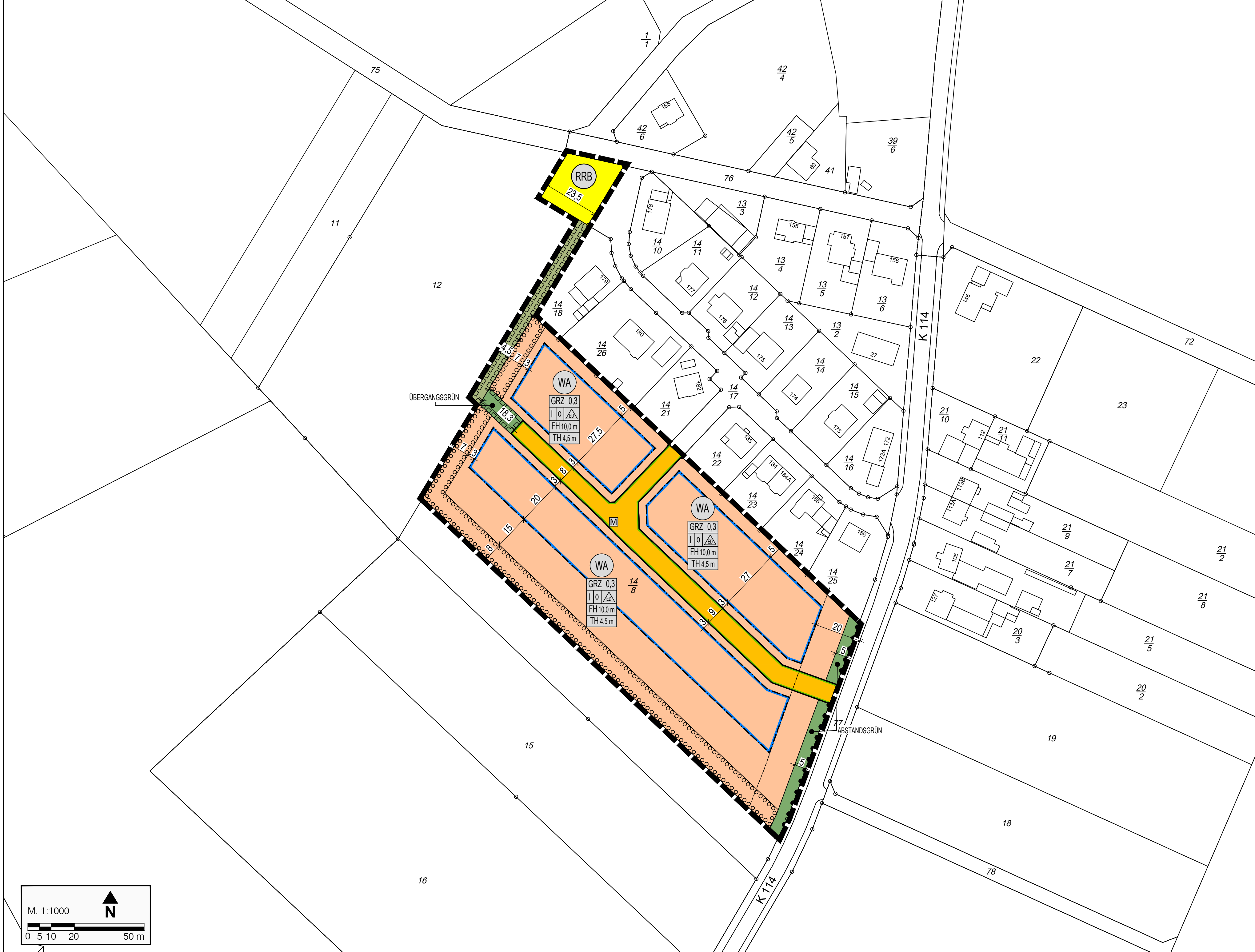
Stadt Walsrode
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 135
„Am Eilstorfer Wege II“
Ortschaft Kirchboitzen
der Stadt Walsrode
mit örtlichen Bauvorschriften

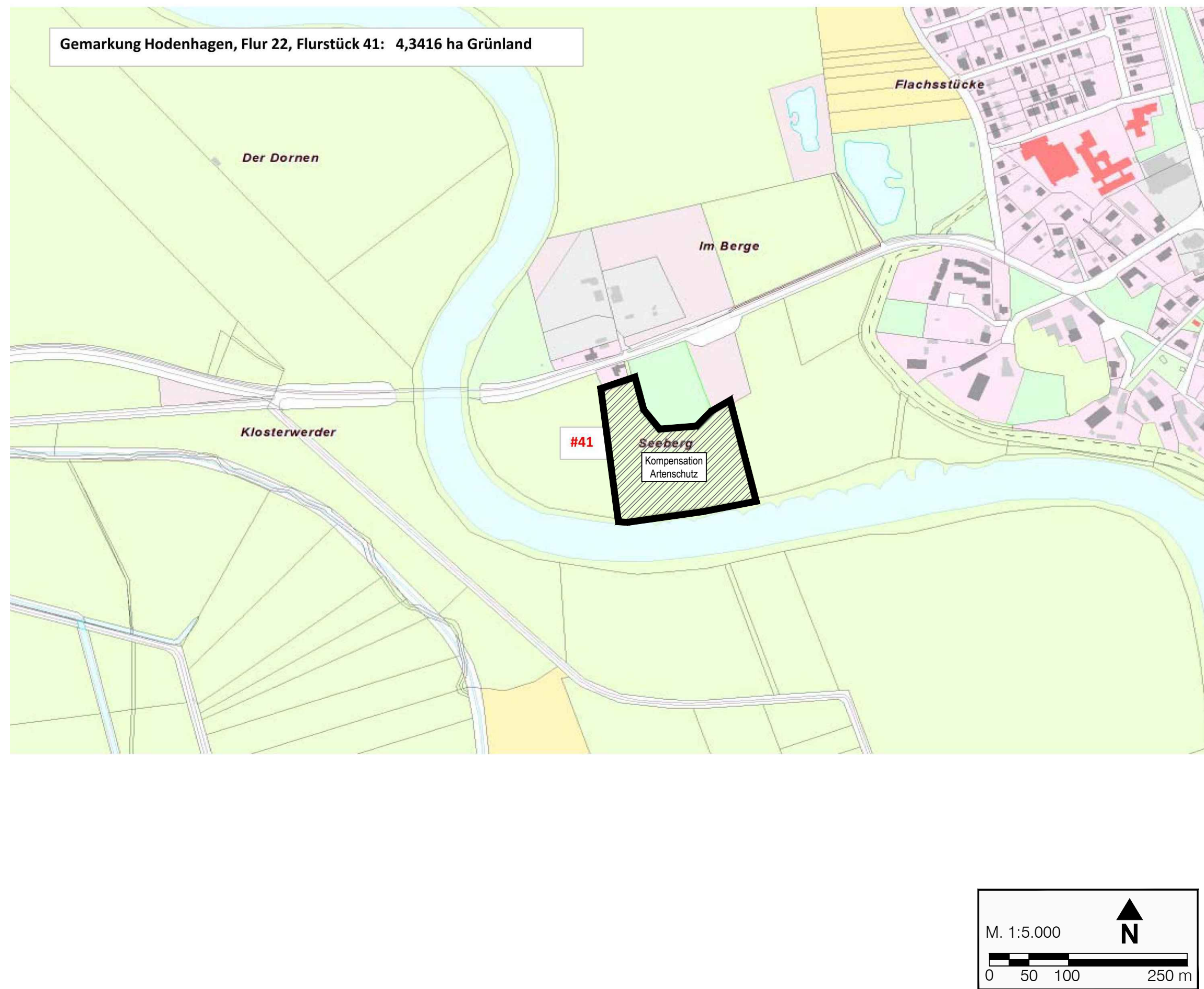


Übersichtsplan (vorkünftig) Plangebiet markiert

Verfahren nach § 13b BauGB
Stand: Satzungsbeschluss, § 10 BauGB
01.06.2021



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





Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Walsrode, Stadt
Gemarkung: Kirchboitzen
Flur: 7 Flurstück: 14/50

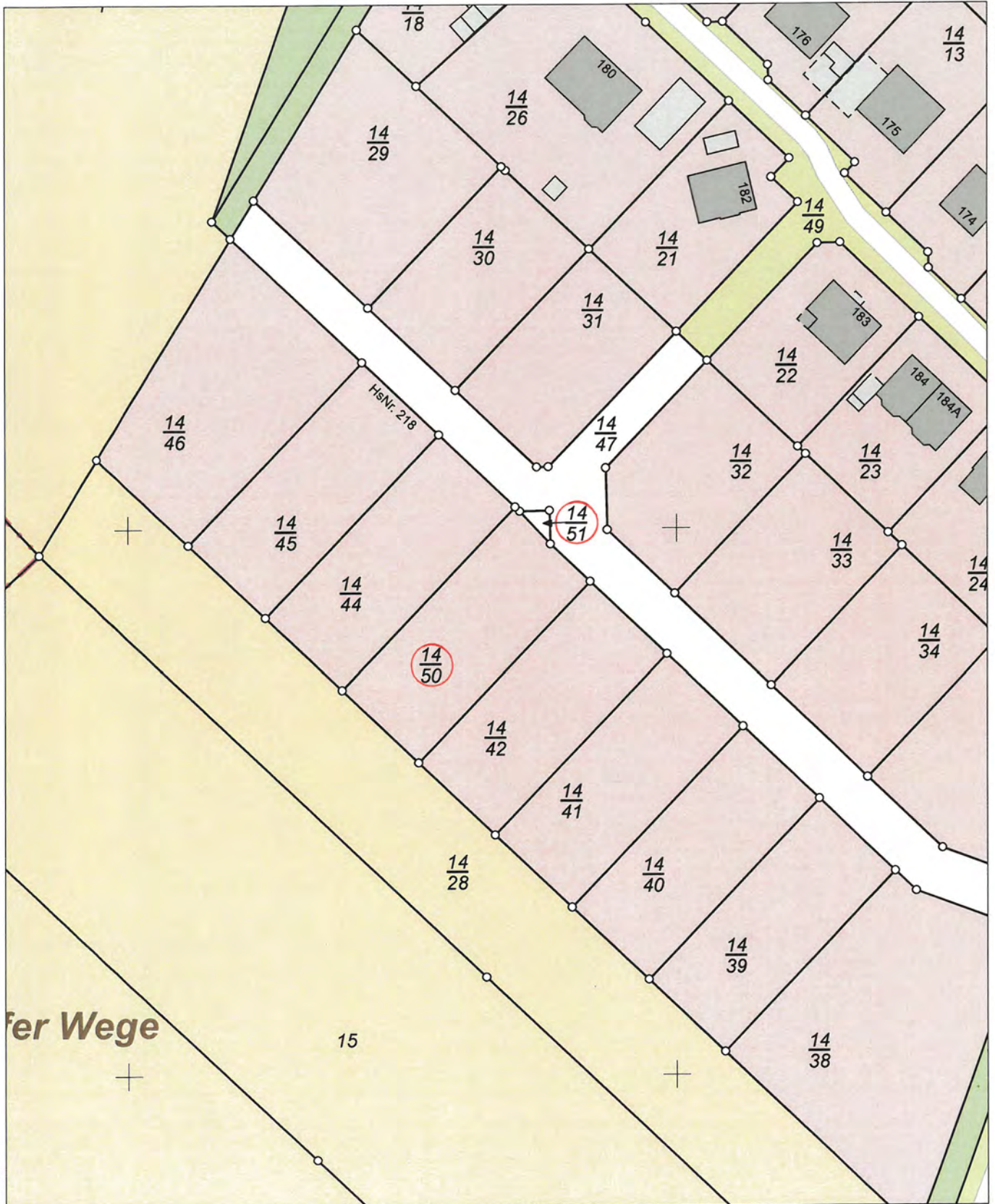
Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 25.04.2024
Aktualität der Daten 20.04.2024

N = 5852896

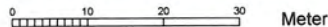
E = 32632957



E = 32632777

N = 5852676

Maßstab 1:1000



Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden - Katasteramt Fallingbostal -
Vogteistraße 6
29683 Bad Fallingbostal

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Fallingbostal -
Vogteistraße 6
29683 Bad Fallingbostal

Zeichen: 083-V2-163/2024

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

Zuständigkeiten

Anschriften von Behörden und Versorgungsträgern für das Baugebiet Kirchboitzen "Am Eilstorfer Wege II"

Stadt Walsrode Lange Str. 22 29664 Walsrode	Allgemeine Bauinformationen Entwässerungsantrag Erschließung des Baugebietes (Zufahrten ect.) Bauantrag / Bauanzeige Bauordnungsamt, Baugenehmigungsbehörde (Baugebühren, Grenzabstände ext.)	Tel.: 05161/977-0
Stadtwerke Böhmetal Poststraße 4 29664 Walsrode	Hausanschlusskosten Gas, Strom Hausanschlusskosten Trinkwasser	Tel.: 05161/6001-0
T-M-Net (Fa. Bungalski) Clärenore-Stinnes-Str. 2 27283 Verden (Aller)	Glasfaseranschluss	Tel.: 04231/766999-0
Finanzamt Soltau Rühberg 16 29614 Soltau	Grunderwerbsteuerstelle	Tel: 05191/807-0
Amtsgericht Walsrode Lange Str. 29-33 29664 Walsrode	Grundbuchangelegenheiten	Tel.: 05161/48620
Katasteramt Vogteistr. 6 29683 Bad Fallingbostel	Qualifizierter Lageplan, ect.	Tel.: 05162/45-0



Cord Bösenberg

**Grundstücks-
finanzierung
für 3,00%
Zinsen p.a.***



Baugebiet in Kirchboitzen: „Am Eilstorfer Wege II“

Telefon 05161 601-224 · ksk-walsrode.de/immobilien
s-immobilien@ksk-walsrode.de



Gültig für die Grundstücksfinanzierung im Baugebiet „Am Eilstorfer Wege II“ in Kirchboitzen, bonitätsabhängig, für Darlehensbeträge ab 20.000,00 € bis zur vollen Kaufpreishöhe, Sollzinsbindungsfrist 60 Monate, gebundener Sollzinssatz 3,00 % p.a.

*Beispiel: 3,04 % effektiver Jahreszins und 2,00 % Tilgung p.a. bei 100.000,00 € Nettodarlehensbetrag, 60 Monate Sollzinsbindungsfrist und einem Sollzinssatz von 3,00 % p.a.