## PLANUNTERLAGE

Vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenzen mit Messpunkt

22/25 Flurstücksnummer

## PLANZEICHENLEGENDE

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

Art der baulichen Nutzung

WA – Allgemeine Wohngebiete, siehe § 1 der textl. Festsetzungen
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,3 – Grundflächenzahl, GRZ
(§ 19 BauNVO)

I – Zahl der Vollgeschosse
(§ 16 BauNVO)

TH 6,0 m – Traufhöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o – Offene Bauweise
(§ 22 BauNVO)

E – nur Einzelhäuser zulässig, siehe §§ 2, 3 der textl. Festsetzungen

ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, siehe § 2 der textl. Festsetzungen

Baugrenze
(§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich

Rad- und Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Elektrizität, hier: Trafo

Abwasser, hier: Sickerbecken, Sickermulden, siehe § 6 der textl. Festsetzungen

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, siehe § 8 der textl. Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

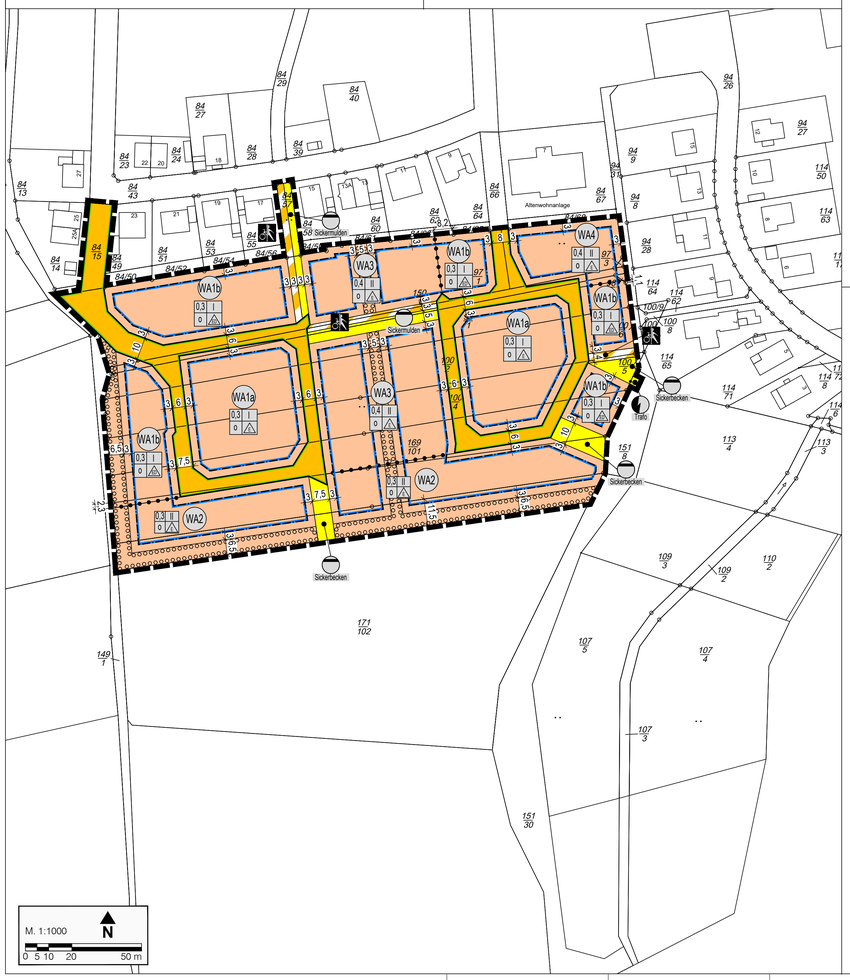
- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020,
- Baunutzungsverordnung, BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBL. I. S. 1057).

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt im festgesetzten Wasserschutzgebiet Walsrode, Schutzzone III. Bei jedem einzelnen Bauvorhaben ist die Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Walsrode der Stadtwerke Walsrode GmbH (WSG-VO Walsrode) sowie das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 52 Abs. 1 zu beachten, hier: Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Walsrode der Stadtwerke Walsrode GmbH im LK SFA vom 28.01.1983 sowie die 1. Änderung vom 15.03.2001.

Gemäß der Schutzgebietsverordnung bedarf es für das Hindurchleiten von Abwasser und die Errichtung einer geschlossen Wohnbausiedlung einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde des Landkreises Heidekreis. Diese ist mind. einen Monat vor Beginn der Erschließungsarbeiten durch den Erschließungsträger zu beantragen.

Abfälle (auch Boden), die bei der Erschließung des Baugebietes anfallen sind durch den Erschließungsträger ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Boden, der keiner baustellenseitigen Verwertung zugeführt werden kann, ist auf die Parameter der LAGA M20 zu untersuchen. Der Einbau von Ersatzbaustoffen hat unter den Vorgaben der LAGA M20 mit den entsprechenden technischen Regeln zu erfolgen. Insbesondere sind hier durch den Erschließungsträger die Anforderungen an Verwertungsmaßnahmen in Wasserschutzgebieten einzuhalten. Die untere Abfallbehörde ist einzubeziehen.




## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ I Anwendungsbereich
Die örtlichen Bauvorschriften gelten in allen Baugebieten WA. Sie gelten nicht für Garagen oder Nebenanlagen gemäß §§ 12, 14 BauNVO sowie nicht für Wintergärten oder gläserne Fassadenvorbauten / -elemente.

§ II Höhenlage / Gebäudehöhen
In allen Baugebieten WA darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (oberer Bezugspunkt) von Gebäuden nicht mehr als 0,60 m über der mittleren gewachsenen Geländehöhe des jeweiligen Einzelgrundstücks liegen (unterer Bezugspunkt) liegen. Die mittlere gewachsene Geländehöhe wird unter Bezug auf die Höhenangaben gemäß Straßenausbauplan, Büro Woltmann, Stand vom 29.04.2020 (Anlage 4 zur Begründung) grundstücksbezogen wie folgt festgelegt:

| Grundstücksnr. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Geländehöhe in m ü NHN | 56,0 | 55,5 | 54,8 | 53,0 | 52,8 | 52,8 | 53,0 | 54,3 | 55,0 |

| Grundstücksnr. | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Geländehöhe in m ü NHN | 56,0 | 56,3 | 56,5 | 55,5 | 54,5 | 54,3 | 55,5 | 50,0 | 48,5 |

| Grundstücksnr. | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Geländehöhe in m ü NHN | 47,0 | 45,7 | 45,7 | 45,7 | 46,9 | 48,5 | 50,0 | 50,5 | 50,5 |

| Grundstücksnr. | 28 | 29 | 30 | 31 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Geländehöhe in m ü NHN | 48,5 | 47,8 | 47,5 | 48,5 | | | | | |

Bei einer anderweitigen Parzellierung oder der Zusammenlegung von Grundstücken ist ein gemitteilter Wert als unterer Bezugspunkt zu bilden.

Die Traufhöhe der Hauptdachflächen darf bei Eingeschossigkeit das Maß von 4 m über Erdgeschossfertigfußboden nicht überschreiten, bei Zweigeschossigkeit von 6 m. Die Dachflächen von Frontspießen gelten nicht als Hauptdachflächen.

Die Firsthöhe / Gebäudespitze darf - unbenommen der Regelungen zu § III - folgende Höhen nicht überschreiten:
WA 1 und WA 2: 10 m,
WA 3 und WA 4: 12 m.

§ III Dächer / Dachaufbauten
Für das Baugebiet WA 1 gilt: Zulässig sind ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer mit einer Mindestneigung von 30 Grad. Für begrünte Dächer ist eine Mindestneigung von 25 Grad vorzusehen.

Für das Baugebiet WA 2 gilt: Zulässig sind ausschließlich Zeltdächer mit einer Neigung zwischen 15 und 25 Grad.

Für die Baugebiete WA 3 und WA 4 gilt: Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Mindestneigung von 30 Grad. Für begrünte Dächer ist eine Mindestneigung von 25 Grad vorzusehen.

Dachaufbauten (Gauben etc.) sind ausschließlich zulässig in den Baugebieten WA 1, WA 3 und WA 4 in einem Abstand von mind. 0,5 m unterhalb der Firstlinie sowie einem seitlichen Abstand von mind. 1,5 m vom jeweiligen Dachrand.

§ IV Materialien
In allen Baugebieten WA sind für Außenwände ausschließlich zulässig: Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen, Klinker, Putz und Holzverkleidungen in Farbtönen gemäß § V. Hochglänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig.

Als Dacheindeckung bei geneigten Dächern sind Dachziegel / Dachpfannen in Farbtönen gemäß § V sowie begrünte Dächer zulässig. Abweichend davon sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Elemente, parallel zur Dachfläche montiert, zulässig. Unzulässig sind glasierte oder reflektierende Eindeckungen.

§ V Farben
Zulässig im Sinne § IV dieser Vorschrift sind Farbtöne, die an die folgenden Farben angelehnt sind bzw. dem Farbregister RAL 840 HR entsprechen:

- für Klinker- und Putzfassaden:
Weiß / Beige: RAL 1013-1015, 9001, 9010, 9016, 9018.
Grau: RAL 7032, 7035, 9002.

- zusätzlich für Klinker und Ziegelsteinfassaden:
Rot: RAL 2002, 3000-3003, 3011, 3013, 3016.
Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8011, 8012, 8015.

- für Dacheindeckungen:
Rot: RAL 2001, 3003, 3004, 3009, 3011, 3013, 3016.
Braun: RAL 8004, 8012, 8015, 8016.
Anthrazit: RAL 7015, 7016, 7024.

§ VI Einfriedungen
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 1,10 m hoch sein. Dies gilt nicht für Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen.

§ VII Gestaltung und Begrünung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
Zur Erhaltung und Stärkung des Artenbestandes und der Artenvielfalt sind private Gartenflächen gem. § 9 Abs. 2 NBauO möglichst strukturreich und naturnah zu gestalten. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten (flächenhafte Schüttungen) sind unzulässig.

§ VIII Erforderliche Stellplätze
Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen (notwendige Einstellplätze).

§ IX Ordnungswidrigkeit
Verstöße gegen diese örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 Abs. 3 NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 Abs. 5 NBauO geahndet werden.

## ALLGEMEINE HINWEISE

I. Immissionsschutz
Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Fassung 07/2016, erforderlich sind.
Alle Teile der DIN 4109 sind beim Beuth-Verlag / Berlin erschienen und können dort bezogen werden. Auch können die relevanten Teile der Norm im Planungsamt der Stadt Walsrode eingesehen werden.
Da der Orientierungswert der DIN 18005-1, Beiblatt 1, für Allgemeine Wohngebiete von nachts 45 dB(A) erreicht oder überschritten werden kann, ist zur Schaffung ruhiger Schlafverhältnisse zu empfehlen, in Schlafräumen und Kinderzimmern eine separate Belüftung zu installieren. Dies betrifft Räume, die in Richtung der Schallquellen orientiert sind, d.h. nach Süden und Westen.

II. Denkmalschutz
Im Umfeld des Vorhabens sind sehr viele archäologische Fundstellen bekannt. Dazu gehören mehrere Grabhügel im Bereich Eckernworth. Daher ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es erforderlich, den Erdarbeiten Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen. Hierfür sollten auf der betroffenen Fläche mit Hilfe eines Hydraulikbaggers mit flacher Grabenschaufel im Abstand von 10 m parallel verlaufende Prospektionsschnitte von 2 bis 3 m Breite angelegt werden, die bei Bedarf seitlich zu erweitern sind.

Die archäologischen Arbeiten müssen durch einen Sachverständigen in Abstimmung mit der UDSchB und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Gebietsreferat Lüneburg, (NLD) durchgeführt werden. Die archäologischen Untersuchungen sind mindestens 2 Wochen vor Beginn schriftlich der UDSchB und dem NLD, Regionalreferat Lüneburg, anzuzeigen.

Die Durchführung der Prospektion obliegt dem Erschließungsträger ebenso die Kostentragung der fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation (§ 6 Abs. 3 NDSchG).

III. Bodenschutz
Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

IV. Richtfunktrasse
Das Plangebiet wird von Südwest nach Nordost von einer Richtfunktrasse der E-Plus-Gruppe gequert, vgl. dazu Lageplan in der Begründung, Abschnitt 3.7. Der Untere Rand der Fresnelzone liegt bei 18 m über Grund. Bauliche Anlagen werden daher nicht eingeschränkt. Zu beachten ist die Freihaltung der Fresnelzone bei der Aufstellung von Baukränen oder dergleichen. Bei Anlagen > 18 m über Grund ist der Trassenbetreiber E-Plus-Gruppe, Nürnberg, zu kontaktieren.

V. Grundstückszufahrten
Die Herstellung der Grundstückszufahrten inkl. Zuwegungen wird im Erschließungsvertrag geregelt. Es ist max. eine Zufahrt inkl. Zuwegung von bis zu 5 m Breite pro Grundstück zulässig, vgl. textl. Festsetzung § 5. Ausnahmen von dieser Regelung sind nicht möglich.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung
Es wird ein allgemeines Wohngebiet, WA, nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), gegliedert in die Teilbaugebiete WA 1 bis WA 4, mit folgendem (einheitlichem) Katalog zulässiger Nutzungen festgesetzt.
Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

§ 2 Gebäudeeinheiten / Wohneinheiten
In den Teilbaugebieten gelten folgende Beschränkungen zulässiger Wohneinheiten pro Gebäude:
- WA 1a/b, WA 2: Pro Einzelhaus bzw. pro Doppelhaushälfte sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.
- WA 3, WA 4: Pro Einzelhaus sind max. 4 Wohneinheiten zulässig.

§ 3 Mindestgrundstücksgrößen
Werden im Teilbaugebiet WA 3 mehr als zwei Wohneinheiten pro Gebäude vorgesehen, ist eine Mindestgrundstücksgröße von 780 m² nachzuweisen.

§ 4 Garagen und Nebenanlagen
Garagen gemäß § 12 BauNVO sind ausschließlich zulässig innerhalb der überbaubaren Flächen. Dies gilt auch für Carports. Diese Regelung gilt nicht für die Teilbaugebiete WA 3 und WA 4.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind unzulässig innerhalb der an die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen angrenzenden nicht überbaubaren Flächen (vorderer Bauwich).

§ 5 Grundstückszufahrten
Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt mit einer Breite von max. 5,0 m zulässig. Darin muss auch die Zuwegung liegen.

§ 6 Regenwasserableitung
Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser ist unter Berücksichtigung der Anforderung des Wasserschutzgebietes, vgl. nachrichtliche Übernahme, örtlich zu versickern.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist über straßenbegleitende Mulden sowie die im Plangebiet festgesetzten Sickerbecken, Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, zu versickern. Für festgesetzte Fuß-/Radwege kann alternativ eine örtliche Versickerung durch Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen (wassergebundene Decke o.ä.) vorgenommen werden.

§ 7 Immissionsschutz
Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Innerhalb des gesamten Plangebietes gilt Lärmpegelbereich III. Bei Neubau und Sanierung von schutzbedürftigen Räumen sind gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" (Fassung 7/2016) Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem bewerteten Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ entsprechend folgender Angaben zu gewährleisten:

**Tabelle 1: Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109**

| Lärm-pegel-bereich | „Maßgeblicher Außenlärmpegel" [in dB(A)] | Raumarten | |
|---|---|---|---|
| | | A | B |
| | | erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB | |
| III | 61 bis 65 | 35 | 30 |

In der Tabelle verwendete Abkürzungen:
A. ... Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches
B. ... Büroräume und ähnliches

Von den Festsetzungen des vorhergehenden Punktes kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass - z.B. durch Eigenabschirmung der Baukörper - ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109, Fassung 07/2016) vorliegt.

§ 8 Naturschützerisch-grünordnerische Festsetzungen:
Pro angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist unter Beachtung der Grenzabstände ein standortheimischer Laubbaum (StU 12/14 cm) / Obstbaum alter Sorten als Hochstamm auf dem Grundstück zu setzen. Kugel- und säulenförmige Sorten sind unzulässig.

Die festgesetzten Pflanzflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind mit standort- und gebietsheimischen Gehölzen in ausgewogenem Mischungsverhältnis gemäß folgender Pflanzliste zu bepflanzen (s.u.). Die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstigen Nutzungen (z.B. Versickerungsmulden) ist unzulässig.

Entlang der Süd- und Westkante des Plangebietes ist eine mind. dreireihige, plangebietsintern eine zweireihige, Bepflanzung vorzunehmen. Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1 bis 1,50 m, in den Reihen 1,25 bis 1,50 m. Die einzelnen Gehölzarten sind in Gruppen zu je 5-7 Stck. zu pflanzen. 10% der Gehölze sind als Heister der Pflanzgröße 100-125 cm zu pflanzen, ansonsten sind Sträucher 70-100 cm (Forstware) zu pflanzen. Kugel- und säulenförmige Sorten sind unzulässig.

Die vorgenannten Pflanzmaßnahmen werden als Kompensationsmaßnahmen dem durch diesen Bebauungsplan verursachten Eingriff zugeordnet, § 9 Abs. 1a BauGB. Die Maßnahmen sind in einem Zuge in der ersten Pflanzperiode nach Beginn der grundstücksbezogenen Baumaßnahmen auszuführen. Die Pflanzmaßnahmen werden durch den Eingriffsverursacher (Erschließungsträger) hergestellt und durch die künftigen Grundstückseigentümer gepflegt und dauerhaft erhalten. Im Übergang zur freien Landschaft sind die Pflanzungen zum Schutz vor Verbiss mit einer Einzäunung zu versehen. Die Überwachung der Pflanzmaßnahmen erfolgt durch die Stadt Walsrode. Auf Grundlage von § 178 BauGB kann die Stadt Walsrode den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb der gesetzten Frist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

Im Sinne des vorbeugenden Artenschutzes dürfen das Freimachen des Baufeldes sowie etwaige Erschließungsarbeiten nicht im Zeitraum vom 15.02. bis 15.08. erfolgen.

Darüber hinaus sind externe Kompensationsmaßnahmen mit einem Flächenwert von 33.400 Wertpunkten (gemäß Städtetagsmodell) durchzuführen. Dabei sind die Lebensraumansprüche der Feldlerche zu berücksichtigen, indem ein mind. 2 ha großer Ersatzlebensraum geschaffen wird. Die externen Kompensationsmaßnahmen finden statt auf
der folgenden, über die Nds. Landgesellschaft, NLG, Verden, bereit gestellten Fläche: Landkreis Heidekreis, Gemeinde Hodenhagen, Gemarkung Hodenhagen, Flur 22, Flurstück 41 - siehe gesonderte Kartendarstellung.

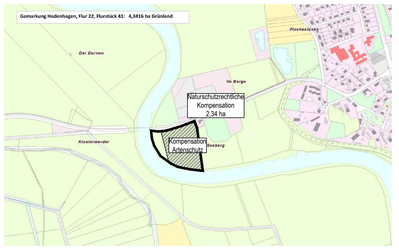
Hinsichtlich der naturschutzrechtlich begründeten Maßnahme ist Zielsetzung die Aufwertung des in schlechter Ausprägung vorliegenden Biotoptyps 3223-015 „Flutrasen" durch geeignete Einsaat (z.B. initiale Schlitzeinsaat unter Verwendung von kräuterreichem Regiosaatgut) sowie extensive Pflegemaßnahmen auf 2,34 ha, siehe zeichnerische Markierung in der gesonderten Kartendarstellung. Der östliche, 2 ha große Teil der 2,34 ha großen Fläche, siehe zeichnerische Markierung in der gesonderten Kartendarstellung, wird als artenschutzrechtlich begründete CEF-Maßnahme angerechnet.

Mittels Mahd oder Beweidung ist zu gewährleisten, dass die gesamte Fläche zu Beginn der Brutsaison 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 erst 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 Stck. Vieh pro Hektar.

Es erfolgt ein jährliches Monitoring zur Überprüfung des Ansiedlungserfolges durch einen Fachgutachter inkl. Dokumentation und Vorlage bei der UNB, Landkreis Heidekreis. Im Einzelnen (vgl. Südbeck 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.

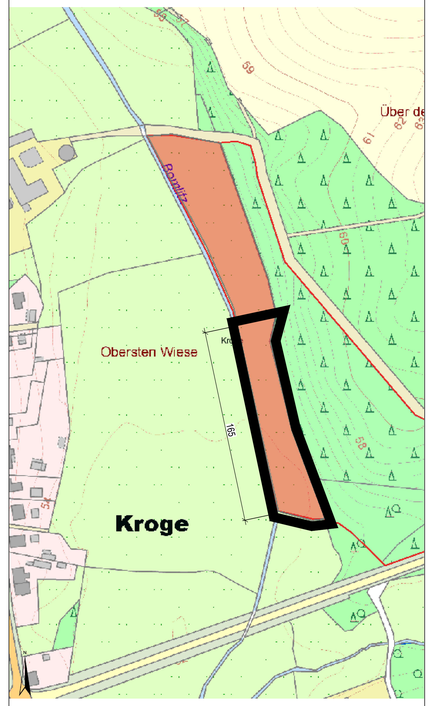
**Abbildung: Lage der Kompensationsfläche Hodenhagen**




Darüber hinaus werden 10.000 Werteinheiten durch Umwandlung von Intensivgrünland zu bachnahem mesophilen Extensivgrünland erzielt auf Flurstück 16/2, Flur 3, Gemarkung Kroge, Gemeinde Bomlitz.

Es handelt sich um eine Fläche aus dem Flächenpool der Naturschutzstiftung Heidekreis. Die Maßnahme und Zuordnung zu diesem Verfahren wird über einen bis zum Satzungsbeschluss abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Naturschutzstiftung und dem Erschließungsträger abgesichert.

**Abbildung: Lage der Kompensationsfläche Bomlitz**




§ 9 Pflanzliste: Standortheimische Gehölze
Sträucher:
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Weißdorn (Crateagus monogyna)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
- Salweide (Salix caprea `Mas`)
- Kornelkirsche (Cornus Mas)
- Faulbaum (Rhamnus frangula)

Bäume/Heister:
- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Vogelkirsche (Prunus avium)_keine gefüllt blühende Sorte
- Stieleiche (Quercus robur)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Obstbäume (alte/lokale Sorten) und Wildobst (z.B. Wildbirne, Wildapfel, Vogelkirsche)

## 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) hat der Rat der Stadt Walsrode den Bebauungsplan Nr. 122 „Wohngebiet - Südlich Lohbergs Kamp" der Kernstadt Walsrode mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 62 „Meirehmer Berg" mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Walsrode, den 08.09.2021 L. S. gez. Spöring
Die Bürgermeisterin

## VERFAHRENSVERMERKE

**Kartengrundlage**
Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation 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 30.08.2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit neu zu bildender Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bad Fallingbostel, den 04.08.2021

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden
- Katasteramt Fallingbostel - Siegel
gez. Arno Wittkugel

**Planverfasser**
Der Bebauungsplan Nr. 122 „Wohngebiet - Südlich Lohbergs Kamp" der Kernstadt Walsrode mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 62 „Meirehmer Berg" mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:
H&P Ingenieure GmbH
Albert-Schweitzer-Straße 1
30880 Laatzen
gez. Schneider
Laatzen, den 30.07.2021 Planverfasser

**Aufstellungsbeschluss**
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 25.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 122 „Wohngebiet - Südlich Lohbergs Kamp" der Kernstadt Walsrode mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 62 „Meirehmer Berg" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Walsrode, den 08.09.2021 L. S. gez. Spöring
Die Bürgermeisterin

**Öffentliche Auslegung**
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 122 „Wohngebiet - Südlich Lohbergs Kamp" der Kernstadt Walsrode mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 62 „Meirehmer Berg" mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 122 „Wohngebiet - Südlich Lohbergs Kamp" der Kernstadt Walsrode mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 62 „Meirehmer Berg" mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung haben vom 07.07.2020 bis einschließlich 07.08.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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

Walsrode, den 08.09.2021 L. S. gez. Spöring
Die Bürgermeisterin

**Erneute öffentliche Auslegung**
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 17.12.2020 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 122 „Wohngebiet - Südlich Lohbergs Kamp" der Kernstadt Walsrode mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 62 „Meirehmer Berg" mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 09.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 122 „Wohngebiet - Südlich Lohbergs Kamp" der Kernstadt Walsrode mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 62 „Meirehmer Berg" mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung haben vom 19.01.2021 bis einschließlich 19.02.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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

Walsrode, den 08.09.2021 L. S. gez. Spöring
Die Bürgermeisterin

**Satzungsbeschluss**
Der Rat der Stadt Walsrode hat den Bebauungsplan Nr. 122 „Wohngebiet - Südlich Lohbergs Kamp" der Kernstadt Walsrode mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 62 „Meirehmer Berg" mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.06.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Walsrode, den 08.09.2021 L. S. gez. Spöring
Die Bürgermeisterin

**Inkrafttreten**
Der Bebauungsplan Nr. 122 „Wohngebiet - Südlich Lohbergs Kamp" der Kernstadt Walsrode mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 62 „Meirehmer Berg" mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 25.09.2021 in Kraft getreten.

Walsrode, den 04.10.2021 L. S. gez. Spöring
Die Bürgermeisterin

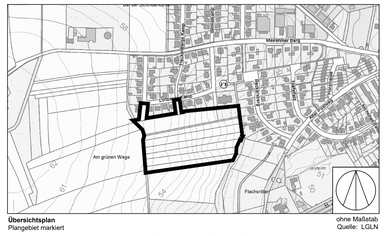
**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 122 „Wohngebiet - Südlich Lohbergs Kamp" der Kernstadt Walsrode mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 62 „Meirehmer Berg" mit örtlicher Bauvorschrift sind
- die Verletzung von Verfahrens- 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 Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Walsrode, den
Die Bürgermeisterin

Stadt Walsrode
Landkreis Heidekreis

# Bebauungsplan Nr. 122 „Wohngebiet - Südlich Lohbergs Kamp"

**mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 62 „Meirehmer Berg" mit örtlicher Bauvorschrift**




Übersichtsplan
Plangebiet markiert
ohne Maßstab
Quelle: LGLN

**ABSCHRIFT**

**Stand: Satzungsbeschluss, § 10 BauGB**
15.06.2021

18106