VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am __________ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 168 „Wohngebietsentwicklung Schneeheide entlang der Schulstraße“, Ortschaft Schneeheide mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

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

Walsrode, den __________

____
Bürgermeister

---

2. Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (ALKIS)
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2025
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 __________). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Scheeßel, den __________

____
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

---

3. Der Bebauungsplan Nr. 168 „Wohngebietsentwicklung Schneeheide entlang der Schulstraße“, Ortschaft Schneeheide mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den __________

____
Planverfasser

---

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am __________ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 168 „Wohngebietsentwicklung Schneeheide entlang der Schulstraße“, Ortschaft Schneeheide mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am __________ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 168 „Wohngebietsentwicklung Schneeheide entlang der Schulstraße“, Ortschaft Schneeheide mit örtlichen Bauvorschriften und die Begründung wurde vom __________ bis zum __________ gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Die Veröffentlichung wurde im Internet unter der Internetadresse www.walsrode.de/auslegung zur Verfügung gestellt.

Walsrode, den __________

____
Bürgermeister

---

5. Der Rat der Stadt Walsrode hat den Bebauungsplan Nr. 168 „Wohngebietsentwicklung Schneeheide entlang der Schulstraße“, Ortschaft Schneeheide mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am __________ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Walsrode, den __________

____
Bürgermeister

---

6. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 168 „Wohngebietsentwicklung Schneeheide entlang der Schulstraße“, Ortschaft Schneeheide mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am __________ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 168 „Wohngebiet Schneeheide“, Ortschaft Schneeheide mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am __________ in Kraft getreten.

Walsrode, den __________

____
Bürgermeister

---

7. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 168 „Wohngebietsentwicklung Schneeheide entlang der Schulstraße“, Ortschaft Schneeheide mit örtlichen Bauvorschriften sind
- eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
- eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder
- gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel der Abwägung

nicht geltend gemacht worden.

Walsrode, den __________

____
Bürgermeister

PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) – in der jeweils der zuletzt geltenden Fassung - hat der Rat der Stadt Walsrode den **Bebauungsplan Nr. 168 „Wohngebietsentwicklung Schneeheide entlang der Schulstraße“, Ortschaft Schneeheide mit örtlichen Bauvorschriften**, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschrift **als Satzung** sowie die Begründung **beschlossen**.

Walsrode, den __________

____
Bürgermeister

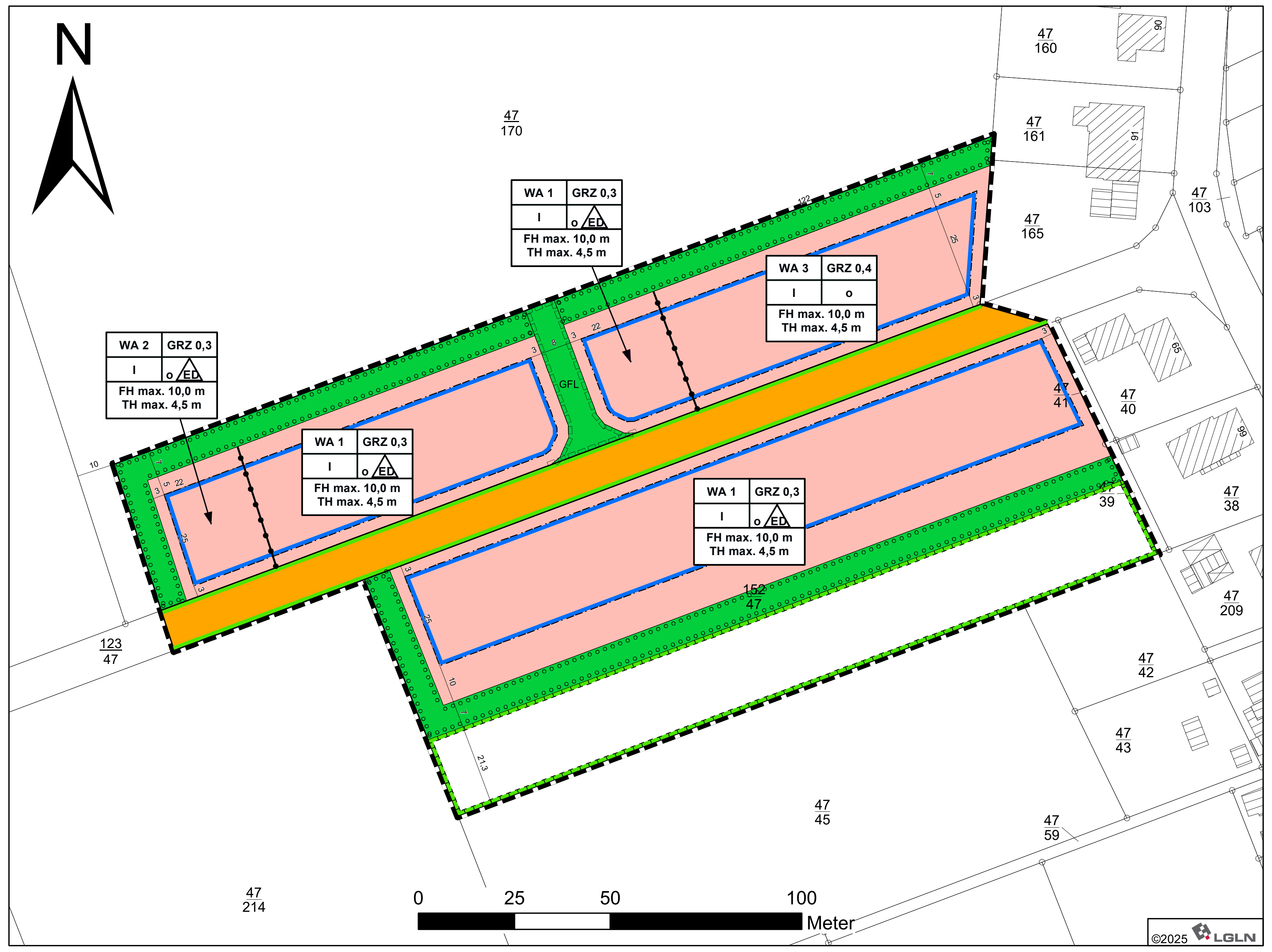
RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten folgende Rechtsgrundlagen:

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

PlanZV - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Innerhalb des Baugebietes **WA2** sind außerdem Einzelhäuser mit einer Grundfläche bis max. 50 m² ausschließlich als Wohngebäude zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind:
-Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
-sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
-Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:
-Gartenbaubetriebe,
-Tankstellen.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die zulässige Grundfläche darf bei Einzelhäusern als Wohngebäude mit einer Grundfläche bis max. 50 m² durch überdachte sowie nicht überdachte Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen) um bis zu 20 m² überschritten werden. Die Obergrenze der je Baugrundstück zulässigen Grundfläche für die gem. § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO bezeichneten Anlagen beträgt 25 m². Ausgenommen sind Anlagen gem. § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauNVO (Stellplätze und Garagen/Carports mit ihren Zufahrten).

§ 3 Wohneinheiten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der Baugebiete **WA1** und **WA2** sind pro Gebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

Für Einzelhäuser mit einer Grundfläche bis max. 50 m² innerhalb des Baugebietes **WA2** ist max. eine Wohneinheit zulässig.

Innerhalb des Baugebietes **WA3** sind pro Gebäude max. sechs Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

Bei Hausgruppen innerhalb des Baugebietes **WA3** ist pro Hausgruppenelement max. eine Wohnung zulässig.

§ 4 Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

Garagen, Stellplätze und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

§ 5 Grundstückszufahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Je Baugrundstück ist nur eine zusammenhängende Zuwegung (Zufahrt inklusive Zugang) mit einer Breite von max. 5,0 m zulässig.

§ 6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist von jeglicher Bebauung sowie Anpflanzungen freizuhalten. Die Fläche dient einer möglichen Erschließung rückwärtig gelegener Flächen. Bis dahin ist sie als Grünfläche zu belassen.

§ 7 Pflanzfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der 7 m breiten Pflanzstreifen ist eine 3-reihige Bepflanzung gem. Pflanzliste unter § 9 mit Bäumen, Heistern und Sträuchern vorzunehmen (keine Obstgehölze). Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1,00 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. Alle 12 m ist ein Hochstamm 3. Ordnung zu setzen. Zwischen Pflanzung und den Anliegergrundstücken wird die Fläche mit Extensivrasen eingesät und zu einem Saum- und Pflegestreifen entwickelt. Das bedarfsweise Mähen ist zulässig

Die Pflanzflächen sind gegen Verbiss mit einem Wildschutzzaun (Höhe mind. 1,60 m) zu sichern und dieser ist frühestens nach 5 Jahren zurückzubauen. Eine dauerhafte Einzäunung ist nur auf der zum Wohngebiet liegenden Seite der Pflanzflächen zulässig.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstige Nutzungen (z.B. Versickerungsmulden) unzulässig.

Die vorgenannten Pflanzmaßnahmen werden als Kompensationsmaßnahmen dem durch diesen Bebauungsplan verursachten Eingriff zugeordnet, § 9 Abs. 1a BauGB. Die Pflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im festgesetzten Pflanzstreifen haben durch den Erschließungsträger spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der Haupterschließungsanlagen zu erfolgen. Nach Fertigstellung der Anpflanzung (nach drei Jahren) ist diese durch die Stadt Walsrode dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gem. den festgesetzten Pflanzvorgaben gleichwertig zu ersetzen.

Die Fertigstellung / Funktionsfähigkeit der Maßnahmenfläche ist der Stadt formlos mitzuteilen.

§ 8 Anpflanzung von Einzelbäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pro Baugrundstück ist durch den Grundstückseigentümer ein standortgerechter und heimischer Laubbaum (St.U 12/14 cm) / Obstbaum alter Sorten gem. Pflanzliste unter § 9 als Hochstamm auf dem Grundstück zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

Die Anpflanzung hat nach Fertigstellung der Hauptanlagen des Baugrundstücks in der darauffolgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Der Standort ist unter Berücksichtigung der nachbarschaftsrechtlichen Vorgaben frei wählbar, muss jedoch außerhalb des Pflanzstreifens liegen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Pflanzlisten

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume 1. und 2. Ordnung	
Tilia cordata	Winterlinde
Acer campestre	Feldahorn
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Betula pendula	Sandbirke
Alnus glutinosa	Roterle
Pinus sylvestris	Kiefer
Salix alba	Silberweide
Prunus avium	Vogelkirsche

Botanischer Name	Deutscher Name
Sträucher (teilw. auch für Wildhecken geeignet)	
Frangula alnus	Faulbaum
Rhamnus frangula	
Corylus avellana	Hasel
Crataegus sp.	Weißdorn
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Waldkirsche
	Vogelkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Salix caprea	Salweide
Salix aurita	Ohrweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Rhamnus frangula	Echter Faulbaum

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume 3. Ordnung	
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus padus	Frühe Traubenkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide
Crataegus sp.	Weißdorn

Botanischer Name	Deutscher Name
Heckengehölze (Formhecken)	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche; im Winter blickdicht
Crataegus sp.	Weißdorn
Taxus baccata	Eibe; immergrün
Ilex aquifolium	Stechpalme; immergrün
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster; wintergrün

Obstbäume (alles als Hochstamm, Qualität St.U 12/14 cm)
Apfelbäume alter Kultursorten
Birnenbäume alter Kultursorten
Kirschen / Pflaumen/ Zwetschgen
Walnuss

Bei der Auswahl der verwendeten Pflanzen sind die jeweiligen Standortansprüche und Eigenschaften (z.B. Licht-, Wasser- und Platzbedarf, Wurzelverhalten) zu beachten.

§ 10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Baugebiet ist die regelmäßige Außenbeleuchtung auf ein erforderliches Maß (Wege und Eingänge) zu beschränken. Zu verwenden sind insektenfreundliche Leuchtmittel und möglichst niedrig angebrachte Lampen mit Richtcharakteristik.

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein mesophiles Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Ziel ist es, auf der Fläche den Boden auszuhagern und durch Bewirtschaftungsauflagen eine naturnahe, an Kräutern und Hochstauden, Süß- und Sauergräsern reiche Grünlandvegetation zu entwickeln. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt in der ersten Bewirtschaftungsperiode nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet.
Zur Erstinstandsetzung der Fläche hat eine Einsaat mit zertifiziertem Regio-Saatgut für Extensives Grünland fachgerecht zu erfolgen.

Bewirtschaftungsbedingungen:

1. Das Grünland darf erst ab dem 15. Juni eines jeden Jahres gemäht und maximal als zweischürige Mähwiese bewirtschaftet werden. Mulchen ist nicht gestattet.
   - Alternativ ist eine Beweidung, ab dem 01. Juni eines jeden Jahres als Standweide mit maximal 2 Großvieheinheiten pro Hektar zulässig.
     oder
   - ab dem 15. Juni gemäht und anschließend mit maximal 2 Großvieheinheiten pro Hektar nachbeweidet werden (Mähweide)
     Eine Zufütterung der Weidetiere ist nicht gestattet. Die Weidetiere sind bis zum 20. Okt. eines jeden Jahres von der Nutzfläche zu nehmen (keine Winterweide). Einzäunung nur mit ortsüblichem festen Weidezaun oder mobilem Elektrozaun. Portionsweide ist nicht gestattet. Keine Errichtung von Viehunterständen.
2. Zum Schutze der Tierwelt darf beim ersten Schnitt nur von einer Seite aus oder von innen nach außen gemäht werden.
3. Das Mähgut ist im Laufe des Bewirtschaftungsjahres vollständig abzufahren und muss für den Fall einer Nichtverwertung ordnungsgemäß entsorgt werden.
4. Walzen, Schleppen oder sonstige Maßnahmen zur Grünlandpflege sind nur bis zum 20.03. und nach dem 15.06. eines jeden Jahres gestattet.
5. Umbruch und/oder Fräsen mit Neuansaat, Schlitzeinsaat u.ä. sind nicht gestattet. Zulässig bleibt die Nachsaat als Übersaat ab dem 15. Juni.
6. Ein Ausmähen der Nutzflächen zur Grünlandpflege ist nach dem 01.09. eines jeden Jahres gestattet. Kleinere Mengen des dabei anfallenden Mähgutes können liegen bleiben. Größere Mengen sind abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Nutzfläche sollte kurzrasig in den Winter gehen.
7. Die Oberflächengestalt des Bodens (Bodenrelief) darf nicht verändert werden. Kuppen und Senken (auch zeitweilig wasserführend) sind im derzeitigen Zustand zu belassen.
8. Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen dürfen nicht durchgeführt werden. Die ordnungsgemäße Unterhaltung bestehender Grüppen und Gräben per Hand bleibt zulässig in der Zeit vom 01.09. bis 01.03 eines jeden Jahres.
9. Eine Beregnung der Nutzflächen ist unzulässig.
10. Eine Entzugs-Düngung mit mineralischen Düngestoffen mit 50 kg N/ 20 kg P/ 40 kg K pro Hektar und Jahr oder mit Festmist ist bis zum 20.03. und nach dem 15.06. gestattet.
11. Silage- und Futtermieten dürfen nicht angelegt werden. Kein Lagern von Rundballen u.ä.
12. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zugelassen. Bei extremem Befall kann nach vorheriger Abstimmung mit der Stadt Walsrode eine Tipula-Bekämpfung durchgeführt werden.
13. Eine Änderung der Nutzungstermine und/oder Bewirtschaftungsauflagen ist nur in begründeten Fällen und nur ausnahmsweise möglich, wenn die Unbedenklichkeit durch vorherige Abstimmung mit der Stadt Walsrode festgestellt wurde.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. ANWENDUNGSBEREICH

1.1 Die örtlichen Bauvorschriften gelten in allen Baugebieten des hier vorliegenden Bebauungsplanes, insofern keine weiteren Bestimmungen getroffen wurden. Auf die Sonderregelungen für sog. Kleinsthäuser (auch genannt Microhäuser, Minihäuser, Tiny-Häuser o.ä.) unter Punkt 8 der örtlichen Bauvorschriften wird hingewiesen.

1.2 Sie gelten nicht für Garagen und überdachte Stellplätze bzw. Carports gemäß § 12 BauNVO oder Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie nicht für Eingangsüberdachungen, Wintergärten, Terrassenüberdachungen oder gläserne Fassadenvorbauten / -elemente.

2. HÖHENLAGE / GEBÄUDEHÖHEN

2.1 Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF EG) von Gebäuden darf höchstens 50 cm über der Endausbauhöhe, im Bereich der Grundstückszufahrt, des an das jeweilige Baugrundstück anschließenden Straßenabschnitts der Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) liegen.

2.2 Die Traufhöhe der (Haupt-)Dachflächen darf 4,5 m über OKFF EG nicht überschreiten. Die Traufhöhe von Frontspießen/Zwerchhäusern darf max. 5,5 m betragen.

2.3 Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der Außenkante der (Haupt-)Dachfläche und der Fassadenwand.

2.4 Die Firsthöhe darf max. 10,0 m über OKFF EG betragen.

3. DÄCHER

3.1 Die Dachneigung der Hauptdachflächen muss zwischen 30° und 50° betragen. Intensive Dachbegrünung ist von dieser Regelung ausgenommen.

3.2 Als Dachformen sind für die Hauptdachflächen nur gleichgeneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

3.3 Als Dacheindeckung der Hauptdachflächen sind Tondachziegel / Tondachpfannen in S-Form in den Farbtönen gemäß nachstehender Auflistung mit matter Oberfläche sowie begrünte Dächer zulässig. Nicht zulässig sind Betondachsteine.

Zulässig sind Farbtöne, die an die folgenden Farben angelehnt sind bzw. dem Farbregister RAL 840 HR entsprechen:

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

3.4 Als Dachaufbauten sind Schleppgauben und Satteldachgauben zulässig. Dachaufbauten müssen regelmäßig angeordnet werden und dürfen eine Gesamtlänge von 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen von den seitlichen Begrenzungen der Dachfläche mindestens 1,5 m Abstand halten. Bei Ausbildung eines Walmdaches gilt der Mindestabstand von 1,5 m zum Grat nicht. Die Dachaufbauten sind mit ihrer Oberkante mind. 2 Dachziegel, jedoch mindestens 90 cm, unterhalb des Firstes der Hauptdachflächen anzuordnen. Unzulässig ist es, die Gaubenwangen mit Metall zu verkleiden.

Definition zu der 2/3 Trauflänge:
Die Dachüberstände des Frontspießes werden nicht berücksichtigt.
Gemessen wird die Traufline ab der Außenwand des Frontspießes/Zwerchhauses.

3.5 Solartechnische Anlagen dürfen nur als zusammenhängende Flächen ausgestaltet werden und nicht über die Dachabschlusskante bzw. den Ortgang der jeweiligen Dachfläche hinausragen. Der Zusammenhang darf bei Errichtung auf Dachgauben unterbrochen werden. Der Neigungswinkel der solartechnischen Anlage ist dem Neigungswinkel des Daches identisch, auf der die solartechnische Anlage installiert ist anzupassen. Ein Aufständern der Kollektoren ist unzulässig.

3.6 Dachfenster (z.B. Dachfenster und Balkonfenster) sind zulässig. Sie müssen regelmäßig angeordnet werden und dürfen in Kombination mit Dachaufbauten eine Gesamtlänge von 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Dachfenster müssen von den seitlichen Begrenzungen der Dachfläche mindestens 1,5 m Abstand halten.

3.7 Zusätzlich zu den Dachaufbauten sind Frontspieße/Zwerchhäuser zulässig. Diese sind von der vorgeschriebenen Dachneigung ausgenommen. Frontspieße/Zwerchhäuser dürfen eine Gesamtlänge von 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Sie müssen von den seitlichen Begrenzungen der Dachfläche mindestens 1,5 m Abstand halten. Die Frontspieße sind mit ihrer Oberkante mind. 2 Dachziegel, jedoch mindestens 90 cm, unterhalb des Firstes anzuordnen.

4. AUSSENWÄNDE

4.1 In dem Plangebiet sind für die Gestaltung der Außenwände die Materialien Klinker, Putz und Holz in Farbtönen gemäß nachstehender Auflistung mit matter Oberfläche zulässig. Es können maximal zwei Materialien kombiniert werden.

Zulässig sind Farbtöne, die an die folgenden Farben angelehnt sind bzw. dem Farbregister RAL 840 HR entsprechen:

Für Klinker- / Verblenderfassaden:
Rot: RAL 2001, 2002, 3000-3003, 3011, 3013, 3016
Braun: RAL 8001, 8003, 8004, 8007, 8011, 8012, 8015

Holzfassaden
Naturbelassen
Beige: RAL 1001, 1002, 1011, 1014
Braun: 8001- 8003, 8007, 8008, 8011, 8012, 8015, 8024, 8025, 8028
Grau: RAL 7002, 7003, 7006, 7030,7032

Putzfassaden:
Weiß / Beige: RAL 1002, 1013-1015, 9001, 9002, 9018
Grau: RAL 7002, 7003, 7030, 7032

4.2 Hochglänzende oder reflektierende Materialien und Metall sowie Glasbausteine sind unzulässig.

5. FENSTER

5.1 Fenster sind nur in stehenden Formaten in Farbtönen gemäß nachstehender Auflistung zulässig. Fenster über 1,135 m Breite müssen mindestens vertikal gegliedert werden.

Zulässig sind Farbtöne, die an die folgenden Farben angelehnt sind bzw. dem Farbregister RAL 840 HR entsprechen:

Weiß: RAL 9010
Braun: RAL 8011, 8012, 8014, 8016, 8017, 8028
Grün: RAL 6007, 6008, 6009,6012,6020
Grau: RAL 7011, 7016, 7021,7022, 7024,7026
Holzfenster: Naturfarben

5.2 Glasbausteine und gewölbten Glasscheiben sind unzulässig.

6. EINFRIEDUNGEN

6.1 Die Höhe der straßenseitigen Einfriedung darf 1,20 m nicht überschreiten (ausgenommen lebende Hecken).

6.2 Für die straßenseitige Einfriedung sind folgende Materialien und Ausführungen / Einfriedungsarten zulässig:

- Metallzäune mit vertikal gestalteten Stäben
- Lebende Hecken aus standortheimischen Gehölzen gem. Pflanzliste unter § 9 bis 2,00 m Höhe
- Zäune mit senkrechter, sichtdurchlässiger Holzlattung in den Farben gem. nachstehender Auflistung (angelehnt bzw. entsprechend dem Farbregister RAL 840 HR)

  Weiß: RAL 9010
  Braun: RAL 8011, 8012, 8014, 8016, 8017, 8028
  Grün: RAL 6007, 6008, 6009, 6012, 6020
  Grau: RAL 7011, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026
  Naturfarben

- Trockenmauern aus örtlichen Feldsteinen oder aus bruchrauem Naturstein
- Mauerzäune, d.h. eine Kombination der gem. nachstehender Auflistung (angelehnt bzw. entsprechend dem Farbregister RAL 840 HR) zulässigen Klinkersteine oder o.g. Feld- oder Natursteine als Untermauerung mit einem senkrechten, sichtdurchlässigen Holzlattenzaun oder einem schmiedeeisernen Zaun

  Rot: RAL 2001, 2002, 3000-3003, 3011, 3013, 3016
  Braun: RAL 8001, 8003, 8004, 8007, 8011, 8012, 8015

6.3 Einfriedungen aus Kunststoff sowie aus Materialien, die eine Mauerwerks-, oder Holzoptik vortäuschen, sind nicht erlaubt.

6.4 Für die Einfriedungen angrenzend an öffentliche Grünflächen und an die freie Landschaft sind, ergänzend zu den gemäß den bodenrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans anzulegenden Strauchhecken, nur sichtdurchlässige Maschendraht-, Metall- und Drahtgitterzäune zulässig.

7. 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.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

8. SONDERREGELUNGEN FÜR KLEIN(ST)HÄUSER

Im Baugebiet **WA2** kommen folgende Regelungen zur Anwendung, sofern dort sog. Kleinsthäuser (auch genannte Mikrohäuser, Minihäuser, Tiny-Häuser o.ä.) bis max. 50 m² Grundfläche errichtet werden:

8.1 HÖHENLAGE / GEBÄUDEHÖHEN

8.1.1 Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF EG) von Gebäuden darf höchstens 60 cm über der Endausbauhöhe, im Bereich der Grundstückszufahrt, des an das jeweilige Baugrundstück anschließenden Straßenabschnitts der Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) liegen.

8.1.2 Die Traufhöhe der (Haupt-)Dachflächen darf 4,0 m über OKFF EG nicht überschreiten. Die Traufhöhe von Fronspießen/Zwerchhäusern darf ebenfalls max. 4,0 m betragen.

8.1.3 Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der Außenkante der (Haupt-)Dachfläche und der Fassadenwand.

8.1.4 Die Gesamthöhe (OK oder FH) darf 5,0 m nicht überschreiten.

8.2. DÄCHER

8.2.1 Die Dachneigung der Hauptdachflächen muss mindestens 20° betragen. Intensive Dachbegrünung ist von dieser Regelung ausgenommen.

8.2.2 Als Dachformen sind für die Hauptdachflächen nur gleichgeneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

8.2.3 Als Dacheindeckung der Hauptdachflächen sind Tondachziegel / Tondachpfannen in S-Form in den Farbtönen gemäß nachstehender Auflistung mit matter Oberfläche sowie begrünte Dächer zulässig. Nicht zulässig sind Betondachsteine.

Zulässig sind Farbtöne, die an die folgenden Farben angelehnt sind bzw. dem Farbregister RAL 840 HR entsprechen:

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

8.2.4 Als Dachaufbauten sind Schleppgauben und Satteldachgauben zulässig. Dachaufbauten müssen regelmäßig angeordnet werden und dürfen eine Gesamtlänge von 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen von den seitlichen Begrenzungen der Dachfläche mindestens 1,0 m Abstand halten. Bei Ausbildung eines Walmdaches gilt der Mindestabstand von 1,0 m zum Grat nicht.

Definition zu der 2/3 Trauflänge:
Die Dachüberstände des Frontspießes werden nicht berücksichtigt.
Gemessen wird die Traufline ab der Außenwand des Frontspießes/Zwerchhauses.

8.2.5 Solartechnische Anlagen dürfen nur als zusammenhängende Flächen ausgestaltet werden und nicht über die Dachabschlusskante bzw. den Ortgang der jeweiligen Dachfläche hinausragen. Der Zusammenhang darf bei Errichtung auf Dachgauben unterbrochen werden. Der Neigungswinkel der solartechnischen Anlage ist dem Neigungswinkel des Daches identisch, auf der die solartechnische Anlage installiert ist anzupassen. Ein Aufständern der Kollektoren ist unzulässig.

8.2.6 Dachfenster (z.B. Dachfenster und Balkonfenster) sind zulässig. Sie müssen regelmäßig angeordnet werden und dürfen in Kombination mit Dachaufbauten eine Gesamtlänge von 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Dachfenster müssen von den seitlichen Begrenzungen der Dachfläche mindestens 1,0 m Abstand halten.

8.2.7 Zusätzlich zu den Dachaufbauten sind Frontspieße/Zwerchhäuser zulässig. Diese sind von der vorgeschriebenen Dachneigung ausgenommen. Frontspieße/Zwerchhäuser dürfen eine Gesamtlänge von 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Sie müssen von den seitlichen Begrenzungen der Dachfläche mindestens 1,0 m Abstand halten.

8.3 AUSSENWÄNDE

8.3.1 In dem Plangebiet sind für die Gestaltung der Außenwände die Materialien Klinker, Putz und Holz in Farbtönen gemäß nachstehender Auflistung mit matter Oberfläche zulässig. Es können maximal zwei Materialien kombiniert werden.

Zulässig sind Farbtöne, die an die folgenden Farben angelehnt sind bzw. dem Farbregister RAL 840 HR entsprechen:

Für Klinker- / Verblenderfassaden:
Rot: RAL 2001, 2002, 3000-3003, 3011, 3013, 3016
Braun: RAL 8001, 8003, 8004, 8007, 8011, 8012, 8015

Holzfassaden
Naturbelassen
Beige: RAL 1001, 1002, 1011, 1014
Braun: 8001- 8003, 8007, 8008, 8011, 8012, 8015, 8024, 8025, 8028
Grau: RAL 7002, 7003, 7006, 7030,7032

Putzfassaden:
Weiß / Beige: RAL 1002, 1013-1015, 9001, 9002, 9018
Grau: RAL 7002, 7003, 7030, 7032

8.3.2 Hochglänzende oder reflektierende Materialien und Metall sowie Glasbausteine sind unzulässig.

8.4 FENSTER

8.4.1 Fenster sind nur in stehenden Formaten in Farbtönen gemäß nachstehender Auflistung zulässig. Fenster über 1,135 m Breite müssen mindestens vertikal gegliedert werden.

Zulässig sind Farbtöne, die an die folgenden Farben angelehnt sind bzw. dem Farbregister RAL 840 HR entsprechen:

Weiß: RAL 9010
Braun: RAL 8011, 8012, 8014, 8016, 8017, 8028
Grün: RAL 6007, 6008, 6009,6012,6020
Grau: RAL 7011, 7016, 7021,7022, 7024,7026
Holzfenster: Naturfarben

8.4.2 Glasbausteine und gewölbten Glasscheiben sind unzulässig.

9. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

HINWEISE

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.

Pflanzgebot

Bei Nichtrealisierung der unter den textlichen Festsetzungen beschriebenen Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken kann die Gemeinde gem. § 178 BauGB den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Absatz 1 Nummer 25 a BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde, welche der Meldepflicht gem. § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) unterliegen. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde Stadt Walsrode, anzuzeigen.

Verdacht auf Kampfmittel

Die bereits durchgeführte Kriegsluftbildauswertung hat keinen Handlungsbedarf ergeben.

Sollten dennoch Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Mienen, etc.) gefunden werden, sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Walsrode oder der Kampmittelbeseitigungsdient des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

Lage im Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig im Wasserschutzgebiet (WSG) Walsrode der Schutzzone III. Die Schutzbestimmungen für Wasserschutzgebiete sind entsprechend zu beachten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG VON 1990)

1. Art der baulichen Nutzung

🟥	**Allgemeines Wohngebiet** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ	**Grundflächenzahl, Höchstmaß** (§ 19 BauNVO)
I	**Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß** (§ 20 BauNVO)
FH / TH	**Firsthöhe / Traufhöhe, Höchstmaß** (§ 18 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

―	**Baugrenze** (§ 23 Abs.1 Nr. 11 BauNVO)
o ED	**offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser** (§ 22 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

🟧	**Öffentliche Straßenverkehrsfläche**
―	**Straßenbegrenzungslinie**

5. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

🟩	**Eingrünung zur freien Landschaft**

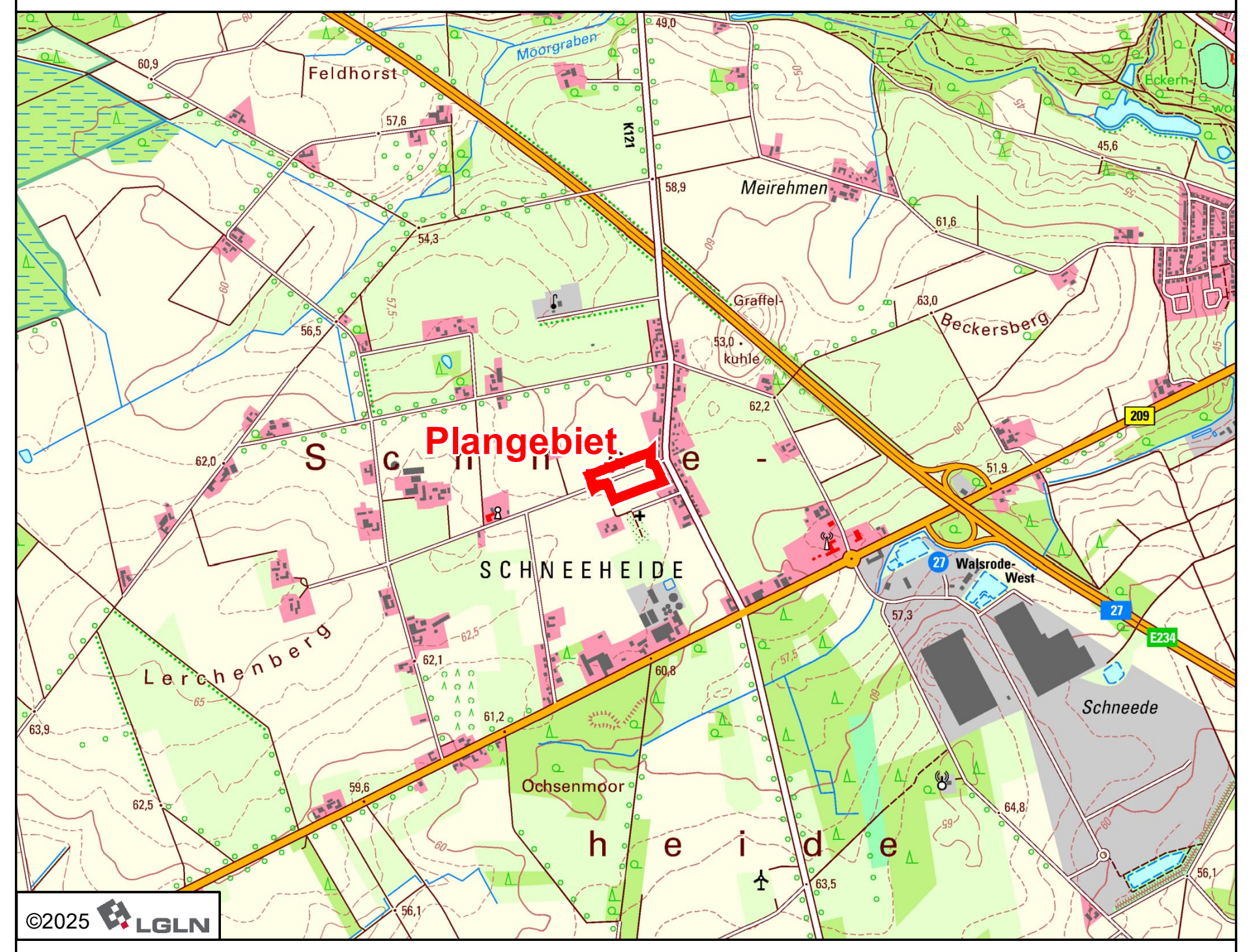
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

○○○○○○○○	**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
⊥⊥⊥⊥⊥⊥⊥	**Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

▬ ▬ ▬	**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
GFL	**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Flächeneigentümer sowie Ver- und Entsorgung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
●―●―●	**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10.000



STADT WALSRODE

Landkreis Heidekreis

BEBAUUNGSPLAN NR. 168 "Wohngebietsentwicklung Schneeheide entlang der Schulstraße" mit örtlichen Bauvorschriften

Ortschaft Schneeheide

Entwurf

Maßstab 1 : 1.000
Stand: 01.09.2026