

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeicherverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. 1 S. 1802) geändert worden ist.)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abseparierten Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauNVO)

Flächen für Abwasserbeseitigung, hier: Regenrückhaltebecken

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

Abwasser (Regenwasser)

Abwasser (Regenwasser)

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauNVO)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauNVO)

TH 6 m Traufhöhe, als Höchstmaß

Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

PH 12 m Firsthöhe, als Höchstmaß

Spielfeld

Spielfeld

Bauweise, Bautypen, Baugruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 2 und 23 BauNVO)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauNVO)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauNVO)

a abweichende Bauweise

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauNVO)

o offene Bauweise

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO)

Einzelhäuser

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO)

Einzel- oder Doppelhäuser

Maßnahme 1: Waldrandgestaltung

Hausgruppen

Sonstige Planzeichen

Baugrenze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der betroffenen Leitungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO)

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauNVO)

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkennungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkennungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; Lärmschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)

Strassenverkehrsflächen, öffentlich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauNVO)

Strassenbegrenzungslinie

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich

W Wirtschaftsweg

F+R Fuß-/Radweg

RECHTSVORSCHRIFTEN

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 257)
Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 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), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKNVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. Nr. 3)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung in den WA-Gebieten (§ 4 BauNVO)

- 1.1 Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Kubus dienenden Läden, Schrank- und Speisezeitschalen sowie nicht störenden Zubehörs,
- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
1.3 Unzulässig sind:
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Bauweise (§ 22 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

2.1 In der abweichenden Bauweise des allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind gem. § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge von bis zu 30 m mit seitlichem Grenzabstand gem. Landesrecht zulässig. Die Beschränkung der maximalen Hauslänge gilt für Hauptanlagen, sofern diese eine bauliche Verbindung zueinander aufweisen.
2.2 In der abweichenden Bauweise des allgemeinen Wohngebietes WA 4 sind gem. § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge von bis zu 18 m mit seitlichem Grenzabstand gem. Landesrecht zulässig. Die Beschränkung der maximalen Hauslänge gilt für Hauptanlagen sowie Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO, sofern diese eine bauliche Verbindung zueinander aufweisen.

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

3.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 5 und WA 6 sind pro Gebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig.
3.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 sind pro Gebäude max. fünf Wohneinheiten zulässig.

4. Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO)
Werden im Teilbaugeliet WA 4 mehr als zwei Wohneinheiten pro Gebäude vorgesehen, ist eine Mindestgrundstücksgröße von 900 m² nachzuweisen.

5. Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO)

5.1 Garagen, Stellplätze und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, ausgenommen der Stichstraßen, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
5.2 Unterhalb der Geländeböschung sind bauliche Anlagen zur Erdvermörtung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

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

7. Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauNVO)

Innere der festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauNVO ist ein Regenrückhaltebecken mit einem Speichervolumen von rd. 1.600 m³ als Erdbecken, Böschungsrainig 12, herzustellen. Der zulässige max. Drosselstaupegel beträgt 2,1 m/n.

8. Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen, öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a BauNVO)

8.1 Innerhalb der 6,5 m breiten Pflanzstreifen ist eine 3-reihige Bepflanzung gem. Pflanzliste mit Bäumen, Heistern und Sträuchern vorzunehmen (keine Obstgehölze). 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 Stk. 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 15 m ist ein Hochstamm 3. Ordnung zu setzen.
8.2 Die Pflanzflächen sind mind. drei Jahre gegen Vandalen zu schützen. Dauerhafte Einfriedungen sind ausschließlich auf der den angrenzenden Privatgrundstücken zugewendeten Seiten zulässig.

8.3 Pflanzgebot entlang der Planstraßen: Im Bereich der neu zu erschließenden Planstraßen sind mindestens 15 standortgerechte und heimische Laubbäume (StU 16/18 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und abzugeben zu ersetzen.
8.4 Die vorgenannten Pflanzmaßnahmen werden als Kompensationsmaßnahmen dem durch diesen Bebauungsplan verursachten Eingriff zugeordnet, § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB. Die Pflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in den festgesetzten Pflanzstreifen haben durch die Erschließungsarbeiten spätestens in der darauffolgenden Planperiode nach Fertigstellung der Hauserschließungsanlagen zu erfolgen. Nach Fertigstellung der Anpflanzung (nach drei Jahren) erfolgen Pflege, Erhalt und bedarfsweiser Ersatz durch die Stadt Walsrode.

8.5 Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind wie folgt zu gestalten:
- Die „Multifunktionsfläche“ ist als vielfältig nutzbare Aufenthalts- und Erholungsfunktion sowie Spielfläche zu gestalten. Unzulässig ist die Anlage eines Bolzplatzes. Zulässig innerhalb der Multifunktionsfläche ist eine Freizeitanlage zur Versorgung des Baugebietes mit elektr. Energie.
- Der „Grasweg“ ist als unbelastete Zuwegung herzustellen. Die Fläche ist mit Landschaftsrasen einzudecken, eine 2 m breite Vegetations- ist bedarfsweise zu mähen, die Randbereiche frühestens nach dem 15. Juni.
- Das „Abstandsgrün“ ist als Schutzfläche für die darin gelegenen Leitungen herzustellen; Raseneinsatz, regelmäßige Mäh.

8.6 Pflanzliste (s. am Ende)

Table with 2 columns: Botanischer Name, Deutscher Name

Bäume 1. und 2. Ordnung

Table listing trees: Tilia cordata, Acer campestre, Quercus robur, Carpinus betulus, Fagus sylvatica, Prunus pendula, Pinus glutinosa, Alnus sylvatica, Prunus avium, Prunus alba

Bäume 3. Ordnung

Table listing trees: Sorbus aucuparia, Prunus padus, Malus sylvestris, Crataegus sp., Malus hybridus

Sträucher (einh. bzw. für Wildhecken geeignet)

Table listing shrubs: Fraxinus alnus/Rhamnus frangula, Corylus avellana, Crataegus sp., Acer campestre, Prunus avium, Rosa canina, Sambucus nigra, Cornus sanguinea, Viburnum opulus, Salix caprea, Salix aurita, Salix fragilis, Salix cinerea, Salix purpurea, Cornus mas, Erythronium europaeum, Rhamnus cathartica

Heckengehölze (Formhecken)

Table listing hedges: Acer campestre, Carpinus betulus, Fagus sylvatica, Taxus baccata, Ilex aquifolium, Ligustrum vulgare

Obstbäume (alles als Hochstamm, Qualität StU 12/14 cm)
Apfelbäume aller Kultursorten
Birnensorten aller Kultursorten
Kirschen / Pfäumen / Zwetschgen
Wänaus

Hinweis: Bei der Auswahl der verwendeten Pflanzen sind die jeweiligen Standortansprüche und Eigenschaften (Licht, Wasser- und Platzbedarf, Wurzelverhalten) zu beachten. In vorgegebenen Pflanzstreifen sind verschiedene Pflanzarten zu pflanzen.

8.7 Innerhalb der Maßnahmenteile M 1 sind die Grünräume zu entfernen. Die Fläche ist in einen strukturierten standortgerechten Waldstand zu entwickeln. Es sind Sträucher aus ankerierten regionalen Herkunft nach Forstvermehrungsgesetz zu verwenden. Art und Ausrichtung dieser Maßnahme (Pflanzqualität, Pflanzabstände) erfolgt nach Vorgabe und in Abstimmung mit dem zuständigen Forster.

9. Pflanzmaßnahmen, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

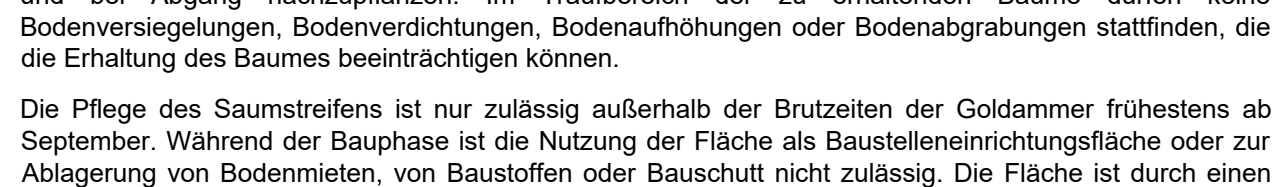
9.1 Pflanzgebot auf den Wohnbaugrundstücken:
In den Allgemeinen Wohngebieten ist je angelegtem 500 m Grundstücksfläche pro Baugrundstück durch die Grundstücksbesitzer ein standortgerechter und heimischer Laubb Baum (StU 12/14 cm) / Obstbaum aller Sorten gem. Pflanzliste unter § 8 als Hochstamm auf dem Grundstück zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.
9.2 Die vorgenannten Pflanzmaßnahmen werden als Kompensationsmaßnahmen dem durch diesen Bebauungsplan verursachten Eingriff zugeordnet, § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB. Die Anpflanzung hat nach Fertigstellung der Hauptanlagen des Baugrundstückes innerhalb der nächsten drei Planperioden zu erfolgen. Der Standort ist unter Berücksichtigung der nachbarschaftsrechtlichen Vorgaben frei wählbar.
9.3 Die Fertigstellung ist der Stadt formlos mitzuteilen. Die Überwachung der Pflanzmaßnahmen erfolgt durch die Stadt Walsrode.

10. Baumerhalt / Eingriffsminderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)

10.1 Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche liegenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen. Im Traubereich der zu erhaltenden Bäume dürfen keine Bodenverfestigungen, Bodenverdichtungen, Bodenauflagerungen oder Bodenabtragungen stattfinden, die die Erhaltung des Baumes beeinträchtigen können.
Die Pflege des Baumstammes ist nur zulässig außerhalb der Brutzonen der Goldammer frühestens ab September. Während der Baumpflege ist die Nutzung der Fläche als Baustellenunterfläche oder zur Ablagerung von Bodenmaterial, von Baustoffen oder Bauschutt nicht zulässig. Die Fläche ist durch einen mobilen Wildschutzzaun zu sichern.
Ausnahmen von der Erhaltungspflicht können im Einzelfall zugelassen werden, wenn von dem Baum eine Gefahr für Personen oder Sachen ausgeht, wenn der Baum krank ist, oder wenn ein öffentliches Interesse an der Beseitigung des Baumes besteht. Solten potentielle Höhenrisiken (Stammdurchmesser > 40 cm) gefällig werden, ist durch eine fachkundige Begutachtung sicherzustellen, dass es keinen Besitz durch Festschluss gibt. Die Prüfung ist zu dokumentieren und der Stadt Walsrode vorzulegen.
10.2 Der im Plangebiet dokumentierte Ameisenkegel wird vor Beginn der Erschließungsarbeiten fachgerecht an einen geeigneten Standort im Plangebiet oder dessen Umfeld umgesetzt, bevorzugt in den Waldbereich im westlichen Plangebiet. Die Maßnahme hat unter Hinzuziehung des zuständigen Ameisenkundlerbüros zu erfolgen.
10.3 Im Baugeliet ist die regelmäßige Außenbeleuchtung auf ein erforderliches Maß (Wege und Eingänge) zu beschränken. Die Beleuchtung ist zusätzlich über Bewegungsmelder oder zeitlich zu steuern. Zu verwenden sind inabsichtsfreundliche Leuchtmittel ohne UV-Anteil mit einer Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin und möglichst niedrig angebrachte Lampen mit Richtcharakteristik.

11. Artenschutz / externe Maßnahmen zur Kompensation

Für die artenschutzrechtliche Kompensation sind funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen (hier: SCF-Maßnahmen) für die Felderle erforderlich - vgl. Umweltbericht. Die Kompensation findet auf Flächen der Naturschutzplanung Heidekiez Gebiet statt (Gemarkung Haverbeck, Flur 13, Flurstück 14/13). Die rechtliche Absicherung erfolgt über einen Darlehensvertrag zwischen der Naturschutzplanung Heidekiez Gebiet und der Niedersächsischen Landesgesellschaft GmbH.
Die Maßnahmenteile sind auf einer Fläche von 20.000 m² aus der intensiven Ackernutzung genommen (AS / Wertfaktor 1) und zu magerem moosigen Grünland (GMA / Wertfaktor 4) als Felderhaltenstand entwickelt. Die Bewirtschaftung erfolgt nach einem festgelegten Bewirtschaftungskatalog.
Die Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege der Fläche sowie Vorgaben zum Monitoring werden im Zuge eines städtebaulichen Vertrags vor dem Satzungsbeschluss verbindlich abgeschlossen.
Hinweis: Mit dieser Maßnahme kann auch die bilanzielle Kompensation erfüllt werden.
Lageplan ext. Kompensationsfläche:



6. Farben
Zulässig im Sinne von Nr. 3 und Nr. 4 dieser Vorschrift sind Farbtöne, die die folgenden Farben angelehnt sind bzw. dem Farbtone RAL 940 H entsprechen.
Für Klinker- / Verklebfließenfassaden:
Rot: RAL 2001, 2002, 3000-3003, 3011, 3013, 3016
Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8011, 8012, 8015
Hörfassade:
Naturtöne:
RAL 1001, 1002, 1011, 1014
Braun: RAL 8001-8003, 8007, 8008, 8011, 8012, 8015, 8021, 8025, 8028
Grau: RAL 7002, 7003, 7030, 7032
Für Putzflächen:
Weiß / Beige: RAL 1001, 1002, 1013-1015, 1001, 9002, 9010
Grau: RAL 7002, 7003, 7030, 7032
Für Dachdeckungen:
Rot: RAL 2001, 3003, 3004, 3009, 3011, 3013, 3016
Braun: RAL 8004, 8012, 8015, 8016
Antrazit: RAL 7015, 7016, 7024

7. Einfriedungen
7.1 Die Höhe der straßenseitigen Einfriedung darf 1,20 m nicht überschreiten, ausgenommen lebende Einfriedungen.
7.2 Für die straßenseitige Einfriedung sind folgende Materialien und Ausführungen / Einfriedungsmatten zulässig:
- Lebende Hecken aus standortheimischen Gehölzen gem. Pflanzliste bis 2,00 m Höhe
- Zäune mit senkrechter, stichtuchähnlicher Holzoptik in den Farben gem. Nr. 5
- Trockenmauern aus örtlichen Feldsteinen oder aus bruchrauen Naturstein
- Mauerzäune, d.h. eine Kombination der gem. Nr. 6 zulässigen Klinkerziegel oder o.g. Feld- oder Natursteine als Untermauerung mit einem senkrechten, stichtuchähnlichen Holzgitterzaun oder einem schmiedeeisernen Zaun. Einfriedungen aus Kunststoff sowie aus Materialien, die eine Mauerwerks- oder Holzoptik vortäuschen, sind nicht erlaubt.
7.3 Für die Einfriedungen angrenzend an Grünflächen, Wäldchen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind, ergänzend zu den beim bodenrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans anzulegenden Strauchzweigen, nur stichtuchähnliche, stichtuchähnliche, stichtuchähnliche, stichtuchähnliche Einfriedungen aus Kunststoff sowie aus Materialien, die eine Mauerwerks- oder Holzoptik vortäuschen, sind nicht erlaubt.

8. Gestaltung und Begrünung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
Zur Erhaltung und Stärkung des Ortscharakters und der Artenvielfalt sind private Gartenflächen gem. § 9 Abs. 2 NBauO möglichst strukturmäßig und naturnah zu gestalten. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten (flächentypische Schottergärten) sind unzulässig. Ebenen unzulässig ist die Verwendung von Kunststein.

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

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKNVG), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Walsrode den Bebauungsplan Nr. 146 „Neue Schäferlei Bomlitz“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften, den Hinweisen und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Walsrode, den 29.04.2026 L. S. I. V. gez. Andre Reutzel (Erster Stadtrat)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbereich
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 21.03.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 146 „Neue Schäferlei Bomlitz“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO) beschlossen. Der Aufstellungsbereich ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Walsrode, den 29.04.2026 L. S. I. V. gez. Andre Reutzel (Erster Stadtrat)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1.000 © GeoInfo-GIS-G.N. (2023)
Landschaft für Sachverständigen und Landesvermessungsamt Niedersachsen Regionaldirektion Südniedersachsen

Herausgeber: ehhorn Vermessung GBR
Neue-Finzig-2, 20832 Achim
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ 23-00141 Stand vom 01.12.2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Achim, den 01.04.2026
gez. Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn (Erster Stadtrat) Siegel

Planverfasser
Der Bebauungsplan Nr. 146 „Neue Schäferlei Bomlitz“ wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landesgesellschaft mbH, Schäferstalle Verden, Lindeburger Straße 59, 27283 Verden sowie H&P Ingenieure GmbH, Albert-Schweitzer-Str. 1, 30890 Laatzen.
Verden, den 17.04.2026
Planverfasserin I. V. gez. M.A. Dörthe Meyer

Verflichtigung und Beteiligung der Behörden
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 26.06.2025 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 146 „Neue Schäferlei Bomlitz“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO) und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.07.2025 beteiligt. Gemäß § 4 Abs. 4 BauGB wurden der Bekanntmachungstext und die Auslegungunterlagen auf der Homepage der Stadt Walsrode zur Verfügung gestellt.

Walsrode, den 29.04.2026 L. S. I. V. gez. Andre Reutzel (Erster Stadtrat)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Walsrode hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 146 „Neue Schäferlei Bomlitz“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO) und die Begründung in seiner Sitzung am 16.12.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Walsrode, den 29.04.2026 L. S. I. V. gez. Andre Reutzel (Erster Stadtrat)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 146 „Neue Schäferlei Bomlitz“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.05.2026 im elektronischen Amtsblatt der Stadt Walsrode bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 02.05.2026 in Kraft getreten.

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 146 „Neue Schäferlei Bomlitz“ mit örtlichen Bauvorschriften, sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB, eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beschriebene Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsganges nicht geltend gemacht worden.

Walsrode, den 11.05.2026 L. S. I. V. gez. Spjding Die Bürgermeisterin

Walsrode, den 11.05.2026 L. S. I. V. gez. Spjding Die Bürgermeisterin (Siegel)

Walsrode, den 11.05.2026 L. S. I. V. gez. Spjding Die Bürgermeisterin (Siegel)

Walsrode, den 11.05.2026 L. S. I. V. gez. Spjding Die Bürgermeisterin (Siegel)

Walsrode, den 11.05.2026 L. S. I. V. gez. Spjding Die Bürgermeisterin (Siegel)

Walsrode, den 11.05.2026 L. S. I. V. gez. Spjding Die Bürgermeisterin (Siegel)

Walsrode, den 11.05.2026 L. S. I. V. gez. Spjding Die Bürgermeisterin (Siegel)

Walsrode, den 11.05.2026 L. S. I. V. gez. Spjding Die Bürgermeisterin (Siegel)

Walsrode, den 11.05.2026 L. S. I. V. gez. Spjding Die Bürgermeisterin (Siegel)

Walsrode, den 11.05.2026 L. S. I. V. gez. Spjding Die Bürgermeisterin (Siegel)

Walsrode, den 11.05.2026 L. S. I. V. gez. Spjding Die Bürgermeisterin (Siegel)

Walsrode, den 11.05.2026 L. S. I. V. gez. Spjding Die Bürgermeisterin (Siegel)

Walsrode, den 11.05.2026 L. S. I. V. gez. Spjding Die Bürgermeisterin (Siegel)

Walsrode, den 11.05.2026 L. S. I. V. gez. Spjding Die Bürgermeisterin (Siegel)

Walsrode, den 11.05.2026 L. S. I. V. gez. Spjding Die Bürgermeisterin (Siegel)

Walsrode, den 11.05.2026 L. S. I. V. gez. Spjding Die Bürgermeisterin (Siegel)

Walsrode, den 11.05.2026 L. S. I. V. gez. Spjding Die Bürgermeisterin (Siegel)

Walsrode, den 11.05.2026 L. S. I. V. gez. Spjding Die Bürgermeisterin (Siegel)

Walsrode, den 11.05.2026 L. S. I. V. gez. Spjding Die Bürgermeisterin (Siegel)

Walsrode, den 11.05.2026 L. S. I. V. gez. Spjding Die Bürgermeisterin (Siegel)

Walsrode, den 11.05.2026 L. S. I. V. gez. Spjding Die Bürgermeisterin (Siegel)

Walsrode, den 11.05.2026 L. S. I. V. gez. Spjding Die Bürgermeisterin (Siegel)

Walsrode, den 11.05.2026 L. S. I. V. gez. Spjding Die Bürgermeisterin (Siegel)

Walsrode, den 11.05.2026 L. S. I. V. gez. Spjding Die Bürgermeisterin (Siegel)

HINWEISE

1. Denkmalschutz
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodendenkmale. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDenSchG), § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdbauarbeiten“ und § 14 „Bodenerkundung“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodendenkmale unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zuleitungen durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalbehörde, Stadt Walsrode, anzuzeigen.

2. Bodenschutz
Sollten im Rahmen der Bauarbeiten Bodenveränderungen, Bodenbelastungen oder Verunreinigungen (z.B. bodenferne Gerölle, Farben und Materialien sowie schadstoffbelastete Bauschutt) bemerkt / entdeckt werden, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zu benachrichtigen. Die Arbeiten in dem betroffenen Baustellenbereich sind unverzüglich einzustellen. Meldepflichtig sind der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt (Grundstückbesitzer bzw. -nutzer), der Bauherr und Bauverleiher.
Bodenmaterial und beim eventuellen Rückbau anfallende mineralische Materialien sind vor Ausbau nach der Landesuntersuchungsanstalt für Materialprüfung 20 (LAGA 202) zu beproben, zu bewerten und bei keiner eigenen Wiederverwertung fachgerecht zu entsorgen. Die verschiedenen Böden- und Abfallmieten dürfen nicht vermisch werden. Die Mieten sind entsprechend der LAGA 20 zu kennzeichnen und zu lagern. Bei einem Zunderwertwert von > 21 g sind die Mieten entsprechend dem technischen Regeln zu sichern. Bei der Verwendung von Sekundärbaustoffen während der Baumaßnahme ist eine Bestandsdokumentation zu führen und nach Beendigung der Maßnahme der