



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung im WA-Gebiet (§ 4 BauNVO)

- Allgemein zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise zulässig sind:
 - Betriebe des Beharbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Unzulässig sind:
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

2. Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA / WA* sind pro Gebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

2.2 Innerhalb des südöstlichen Teilbaugebiets WA, GRZ 0.4, sind pro Gebäude max. 6 Wohneinheiten zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

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

3.1 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.

3.2 Unterhalb der Geländeoberfläche sind bauliche Anlagen zur Erdwärmenutzung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Je Baugrundstück ist nur eine zusammenhängende Zuwegung (Zufahrt inklusive Zugang) mit einer Breite von maximal 4 m zulässig.

5. Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

5.1 Das im öffentlichen Straßenraum anfallende Oberflächenwasser wird dem nördlichen Straßenseitenabgraben zugeführt oder per Mulden-Rigolensystem (angelegt im südlichen Straßenseitenraum) abgeführt. Unterhalb der Rigole ist ein Bodenaustausch vorzunehmen.

5.2 Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte anfallende Oberflächenwasser muss auf den jeweiligen privaten Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Hierfür können auf den Grundstücken hinreichend dimensionierte Kiesrigolen erstellt werden. Darunter ist ein Bodenaustausch vorzunehmen. Der Nachweis einer hinreichenden Dimensionierung der Rigolen ist vor Baubeginn gegenüber der Stadt Walsrode zu erbringen (vgl. exemplarische Angaben in der Begründung, Abschnitt 6.6).

5.3 Zur Sicherung der Schmutzwasserversorgung wird im westlichen Teil des Plangebietes innerhalb der öff. Verkehrsfläche ein Hebewerk errichtet, das die Anbindung des Freigefällekanals aus dem Plangebiet an das Schmutzwassernetz sicherstellt.

6. Private Pflanzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Innerhalb der 5 m breiten Pflanzstreifen erfolgt eine 3-reihige Bepflanzung gem. Pflanzliste mit Bäumen, Heistern und Sträuchern (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 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 15 m ist ein Hochstamm 3. Ordnung zu setzen.

6.2 Die Pflanzflächen werden mind. drei Jahre gegen Verbleis geschützt. Dauerhafte Eindringlinge müssen durchlässig für Kleinere ausgeführt werden (Mindestabstand 0,2 m zum Boden oder entspr. grobschmig). 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.

6.3 In den Allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche pro Baugrundstück durch die Grundstückseigentümer ein standortgerechter und heimischer Laubbaum (St.U 12/14 cm) / Obstbaum aller Sorten gem. Pflanzliste als Hochstamm auf dem Grundstück zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Die Anpflanzung hat nach Fertigstellung der Hauptanlagen des Baugrundstücks innerhalb der nächsten drei Pflanzperioden zu erfolgen. Der Standort ist unter Berücksichtigung der nachbarschaftsrechtlichen Vorgaben frei wählbar, muss jedoch außerhalb des Pflanzstreifens liegen.

6.4 Die Überwachung der Pflanzmaßnahmen erfolgt durch die Stadt Walsrode; die Fertigstellung / Funktionsfähigkeit der Maßnahmen ist der Stadt formlos mitzuteilen.

6.5 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 die Erschließungssträger spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der Haupterschließungsanlagen zu erfolgen. Nach Fertigstellung der Anpflanzung (nach drei Jahren) werden diese durch die jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft gepflegt, erhalten und bei Abgang gem. den festgesetzten Pflanzvorgaben gleichwertig ersetzt.

6.6 Pflanzliste

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume 1. und 2. Ordnung	
Tilia cordata	Weidenhain
Acer campestre	Feldahorn
Quercus robur	Steineiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Betula pendula	Sandbirke
Alnus glutinosa	Kobule
Pinus sylvestris	Kiefer
Salix alba	Silberweide
Prunus avium	Vogelkirsche
Bäume 3. Ordnung	
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus padus	Prunus padus
Malus sylvestris	Holzäpfel
Salix aurita	Chenweide
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sp.	Waldhorn
Malus hybridus	Zirapfel (nur Sorten, die mind. 4m Höhe erreichen)
Sträucher (beide, auch für Wildhecken geeignet)	
Fraxinus alnus/Rhamnus frangula	Faulbaum
Corylus avellana	Hassel
Crataegus sp.	Waldrose
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Waldkirche, Vogelkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holländer
Cornus sanguinea	Roter Hainleutchen
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Salix caprea	Schilweide
Salix aurita	Chenweide
Salix fragilis	Buchweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Cornus mas	Kornelkirsche
Eucornus europaea	Hefeholzhähen
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Heckegehölze (Formhecken)	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche; im Winter blickdicht, da des Laub erst mit dem neuen Austrieb in Frühjahr abgeworfen wird
Crataegus sp.	Waldrose
Taxus baccata	Eibe, immergrün
Ilex aquifolium	Schubholze, immergrün
Ligustrum vulgare	Schwarzeiche; Liguster, wintergrün

Schonende Bauausführung

Während der Bauausführung sind baubedingte Beeinträchtigungen wie die Tötung, Verletzung oder Störung von Individuen zu vermeiden. Die Vegetation im Plangebiet soll geschützt und möglichst erhalten bleiben. Eingriffe in vorhandene Strukturen sollen auf ein erforderliches Mindestmaß reduziert werden. Rodungen und Baumfällungen sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu erfolgen. Die Baufelder sind klar abzugrenzen und während der Brutzzeit (vom 01.03. bis 30.06.) ist eine Ausseltnung des Baufeldes oder der temporären Zufahrtswege über das Plangebiet hinaus nicht zulässig. Beeinträchtigungen und Beschädigungen des Vegetationsbestandes außerhalb des Baufeldes sind zu unterlassen. Zu erhaltende Gehölze und Vegetationsbestände sind durch geeignete Schutzmaßnahmen gemäß den Regelwerken vor Beschädigungen zu schützen.

Pflanzgebiet

Bei Nichtrealisierung der unter der 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.

5. Einsichtnahme von Normen und Regelwerken

Alle Teile der DIN 4109 „Schallschutz im Städtebau“ sind beim Beuth Verlag / Berlin erschienen und können von diesem bezogen werden. Auch können die relevanten Teile dieser Norm im Planungsamt eingesehen werden.

6. Immissionen durch die Landwirtschaft

Durch aktive Landwirtschaftsbetriebe in der Nähe des Plangebiets sowie durch eine entsprechende Nutzung der umgebenden Landwirtschaftsflächen, kann es tageweise zu Eintragungen durch Lärm- und Geruchsmissionen sowie Staub kommen. Diese sind als ortstypisch zu dulden.

Besonderer Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Botanischer Name	Deutscher Name
Obstbäume (eines als Hochstamm, Qualität St.U 12/14 cm)	
	Apfelbäume alter Kultursorten
	Birnenerbäume alter Kultursorten
	Kirschen / Pflaumen Zwischlings / Wälders

7. Weitere naturschutzrechtliche Festsetzungen / Eingriffsminderung / Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

7.1 Baumerhalt: Die im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Entfernung eines Baumes ist aus Gründen der Verkehrssicherung zulässig. Eine Nachpflanzung des Baumes gleicher Art hat an ungefähr gleicher Stelle in der folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Der als Ersatz zu pflanzende Laubbaum ist als 3 x verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artentwahl richtet sich nach den Angaben Pflanzliste. Für die Ersatzpflanzung ist jeweils eine gut durchwurzelbare nicht versiegelte Pflanzfläche von mindestens 10 m² vorzusehen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie für die direkt angrenzenden Gehölze ist im Rahmen sämtlicher Bauarbeiten die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Bei Anwendung der dort berücksichtigten Ausnahmehilfe (Arbeiten im Wurzelbereich) ist eine baumfachlich sachkundige Person hinzuzuziehen.

7.2 Lichtmissionen: Im Baugelbiet 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 insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV-Anteil mit einer Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin und möglichst niedrig angebrachte Lampen mit Richtcharakteristik.

7.3 Gehölzkontrollen: Da die Gehölze in einer Höhe von über 4 m im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags nicht kontrolliert werden konnten, sind diese auf Besatz von Fledermäuse mithilfe eines Hubsteigers während der Tage vor der Baumfällung zu überprüfen. Kann die Kontrolle nicht zelnah zur Fällung erfolgen, sind die Höhlen nach Sicherstellung, dass keine Fledermäuse in der Höhe sind, zu versiegeln, um dem Artenschutz gemäß § 44 (1) BNatSchG zumindest vor dem Hintergrund der Störung, Verletzung und Tötung zu entsprechen. Werden Fledermäuse gefunden, müssen die Fledermäuse unquartiert werden, indem die Höhle mit den schlafenden Fledermäusen aus dem Stamm geschnitten wird und dieser „Nistkasten“ an anderem Ort wieder aufgehängt wird.

7.4 Reptilienschutz: Die auf dem Flurstück 73/30 lagernden Erd- und Steinhaufen sind mind. 14 Tage vor Eingriff händisch zu entnehmen und zu lagern.

8. Externe Kompensation (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 44 BNatSchG)

8.1 Externe Kompensation 1 - bilanzielle Aufwertung um 8.000 Punkte gemäß Modell des Nds. Städtetages mit Schaffung einer CEF-Maßnahmenfläche für die Felderle auf einem 0,8 ha großen Teilstück: Stadt Walsrode, Gemarkung Walsrode, Flur 1, Flurstück 72/1

Lageplan ext. Kompensationsfläche 1:



Aufgabe einer Intensivackernutzung, Entwicklung eines ortsfesten Brachestreifens auf 0,8 ha Fläche (Hinweis: Zur Hälfte wurde die Maßnahme bereits in 2023 durchgeführt und dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet). Durch jährliches Monitoring wird der Ansetzungserfolg überprüft und der UNB, Landkreis Heidekreis, vorgelegt.

Die Fläche ist unter folgenden Auflagen zu bewirtschaften:

- Mittels Mahd ist zu gewährleisten, dass die gesamte Fläche zu Beginn der Brutzeit der Felderle (Mitte April) möglichst kurzrasig ist. Ziel sollte ein nährstoffreicher Zustand sein.
- Es wird jährlich ab Mitte August gemäht; das Mahdgut wird abgefahren.
- Zwischen 15.03. und der Mahd erfolgt kein Walzen, Schleppen oder Striegeln der Fläche.
- Der Brachestreifen wird alle drei Jahre im Herbst umgebrochen; es erfolgt keine Neuaussaat.
- Eine Nutzung der Fläche als Lagerplatz, Deponie oder Abstellfläche muss unterbleiben.

8.2 Externe Kompensation 2 - bilanzielle Aufwertung um 1.020 Punkte gemäß Modell des Nds. Städtetages: Stadt Walsrode, Gemarkung Uezingen, Flur 12, Flurstück 19/18.

Lageplan ext. Kompensationsfläche 2:



Auf der rot umrandeten Gesamtfläche erfolgt die Anlage einer extensiven Streubstweide. Es erfolgt eine Aufwertung von einem Intensivacker (Wertstufe I) auf eine extensive Streubstweide (Wertstufe IV). Eine Teilfläche von 340 m² (1,020 Wertseinheiten) wird der vorliegenden Planung zugerechnet. Auf der Maßnahmenfläche (insg. 2.830 m²) erfolgt die Pflanzung von ca. 30 Obstbäumen als Hochstamm mit einem Pflanzabstand von jeweils ca. 10 m. Für die Pflanzung sind verschiedene standortgerechte alle Sorten zu verwenden. Die Gehölzauswahl ist im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen, der Ausfall einzelner Bäume ist gleichwertig zu ersetzen. Mind. die ersten 5 Jahre ist die Anpflanzung vor Verbleis zu schützen. Die Fläche der Streubstweide ist mit einer zertifizierten Regio-Saatgutmischung anzulegen.

Die Nutzung der Streubstweide erfolgt als extensives Grünland, das als ein- bis zweischürige Mähweide mit folgenden Nutzungsaufgaben zu pflegen ist:

- erste Mahd frühestens ab Anfang Juni
- Abtransport des Mahdguts von der Fläche
- kein Einsatz von Pestiziden eine Bekämpfung unerwünschter Tier- oder Pflanzenarten ist mit der UNB abzustimmen
- weitestgehend Verzicht auf Düngung (kein Mineraldünger, keine Gülle); ggf. in Abstimmung mit der UNB beantragte Erhaltungsdüngung (organische N-Düngung, Ca-Mg-K Düngung) zur Etablierung bzw. Erhaltung des Zielbiotops
- keine Stägemieten oder Lagerung von sonstigem Material, Geräten etc. auf der Fläche
- keine Nutzungsaufgabe

Die Maßnahmenfläche ist in südliche Richtung durch Eichenspaltpfahle o.Ä. von der angrenzenden Bewirtschaftungsfläche abzugrenzen.

8.3 Die vorgenannten externen Maßnahmen werden als Kompensationsmaßnahmen dem durch diesen Bebauungsplan verursachten Eingriff zugeordnet, § 9 Abs. 1a BauGB.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Anwendungsbereich

1.1 Die örtlichen Bauvorschriften gelten in allen Baugelbieten des hier vorliegenden Bebauungsplans. Auf die Sonderregelungen für sog. Kleinhäuser (auch genannt Microhäuser, Minihäuser, Tiny-Häuser o.Ä.) unter Punkt 9 wird hingewiesen.

1.2 Sie gelten nicht für Garagen und oberdeckte Stellplätze bzw. Carports gemäß § 12 BauNVO oder Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie nicht für Eingangsüberdachungen, Wintergärten oder Terrassenüberdachungen.

2. Höhenlage / Gebäudehöhen

2.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF EG) von Gebäuden darf höchstens 30 cm über der mittleren Endausbauhöhe des aus dem jeweiligen Baugrundstück anschließenden Straßenabschnitts der Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) liegen.

2.2 Die Traufhöhe der Hauptdachflächen darf im Allgemeinen Wohngebiet WA max. 4,0 m über OKFF EG betragen. Die Dachflächen von Frontgiebeln gelten nicht als Hauptdachflächen.

2.3 Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Hauptdachfläche und der Fassadenwand.

2.4 Die Firsthöhe darf im Allgemeinen Wohngebiet WA max. 8,5 m über OKFF EG betragen.

3. Dächer

3.1 Die Dachneigung der Hauptdachflächen muss im Allgemeinen Wohngebiet WA zwischen 30° und 50° betragen. Intensive und extensive Dachbegrünungen sind von dieser Regelung ausgenommen.

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

3.3 Die Dacheindeckung der Hauptdachflächen ist in Farbönen gemäß Nr. 6 mit matter Oberfläche sowie als begrünte Dächer zulässig.

3.4 Als Dachaufbauten sind Schleppegauben 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. Die Dachaufbauten sind mit ihrer Oberkante mind. 2 Dachziegel, jedoch mindestens 90 cm, unterhalb des Firstes der Hauptdachflächen anzuordnen. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche anzubringen. Ein Aufständern der Kollektoren ist unzulässig. Auch unzulässig ist, die Giebelwangen mit Metall zu verkleiden.

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

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

3.6 Zusätzlich zu den Dachaufbauten sind Frontspieße zulässig. Frontspieße dürfen eine Gesamtlänge von 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Frontspieße 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 der Hauptdachflächen anzuordnen.

4. Außenwände

4.1 In dem Plangebiet sind für die Gestaltung der Außenwände die Materialien Klinker und Holz in Farbönen gemäß Nr. 6 mit matter Oberfläche zulässig.

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

5. Fenster

5.1 Fenster sind nur zulässig in stehenden Formaten.

5.2 Glasbausteine und gewölbten Glascheiben sind unzulässig.

6. Farben

6.1 Fenster im Sinne von Nr. 3 und Nr. 4 dieser Vorschrift sind Farböne, 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 8003, 8004, 8007, 8011, 8012, 8015

Für Holzfassade:
Naturbelassen

Für Dacheindeckungen:
Rot: RAL 2001, 3003, 3004, 3009, 3011, 3013, 3016
Braun: RAL 8004, 8012, 8015, 8016

7. Einfriedungen

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

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

- lebende Hecken aus standortheimischen Gehölzen gem. Pflanzliste bis 2,00 m Höhe
- Zeune mit senkrechter, sicherdurchlässiger Holzlatung in den Farben gem. Nr. 5
- Trockenmauern aus örtlichen Feldsteinen oder aus bruchrauem Naturstein
- Mauerzäune, d.h. eine Kombination der gem. Nr. 6 zulässigen Klinkersteine oder o.g. Feld- oder Natursteine als Untermauerung mit einem senkrechten, sicherdurchlässigen Holzlatterzaun oder einem schmiebeseren Zaun. Einfriedungen aus Kunststoff sowie aus Materialien, die eine Mauerwerks- oder Holzoptik vortauschen, sind nicht erlaubt.

8. Gestaltung und Begrünung der unbauten 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 (flächenehne Schüttungen) sind unzulässig.

9. Sonderregelungen für Kleinhäuser

Im Baugelbiet WA* können folgende Regelungen nicht zur Anwendung, sofern dort sog. Kleinhäuser (auch genannt Microhäuser, Minihäuser, Tiny-Häuser o.Ä.) bis max. 60 m² Grundfläche errichtet werden:

- Betr. Höhenlage: 2,2, 2,3, 2,4; die Gesamthöhe (OK oder FH) darf 4 m nicht überschreiten.
- Betr. Dächer: 3,1, 3,2, 3,5, 3,6;
- Betr. Fenster: 5,1;
- Betr. Farben: Regelungen für Holzfassaden und Dacheindeckungen;

10. Ordnungswidrigkeit

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

RECHTSVORSCHRIFTEN

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dez. 2023 (BGBl. I, 2023 I, 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I, S. 176)
- Pflanzenschutzverordnung (PflanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802) geändert worden ist.
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3).
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1, 2 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51).

PRÄAMBEL

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 (NKomVG), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Walsrode den Bebauungsplan Nr. 129 „Östlich der K 120“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften, den Hinweisen und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Walsrode, den 23.09.2025

L. S. gez. Spöring
Die Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 18.04.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 129 „Östlich der K 120“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Walsrode, den 02.03.2026

L. S. gez. Spöring
Die Bürgermeisterin

Planunterlagen:



Herausgeber: erhorn Vermessung GBR
Neue Finken 2, 28832 Actem

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ 23-83140 Stand vom 19.10.2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.