

## VERFAHRENSVERMERKE

### Planunterlagen

Kartengrundlage: Automatisiertes Liegenschaftskarte (ALK), Gemarkung Buchholz (Aller), Flur 2, Stand: 05/2006 © GLL

Erlaubnisvermerk: Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5).

### Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Wiepen Acker“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im Juni 2006

gez. Geffers

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat in seiner Sitzung am 14.04.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Wiepen Acker“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat in seiner Sitzung am 30. März 2006 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 18 „Wiepen Acker“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Veröffentlichung in der Walsroder Zeitung am 26.04.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 18 „Wiepen Acker“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von Freitag, den 5. Mai 2006 bis einschließlich Dienstag, den 6. Juni 2006 gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausliegen.

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat den Bebauungsplan Nr. 18 „Wiepen Acker“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.06.2006 als Satzungsplan (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 21. Juni 2006

Der Gemeindedirektor

gez. Frische

Siegel

### Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Wiepen Acker“ mit örtlicher Bauvorschrift ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 des BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 18 „Wiepen Acker“ mit örtlicher Bauvorschrift bedarf daher **nicht** der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

### Inkrafttreten

Die Gemeinde Buchholz (Aller) hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22. März 2007 in der Walsroder Zeitung bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 18 „Wiepen Acker“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Wiepen Acker“ mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 22. März 2007 rechtsverbindlich geworden.

Schwarmstedt, den 28. März 2007

Der Gemeindedirektor

gez. Frische

Siegel

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 18 „Wiepen Acker“ mit örtlicher Bauvorschrift ist eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Schwarmstedt, den \_\_\_\_\_

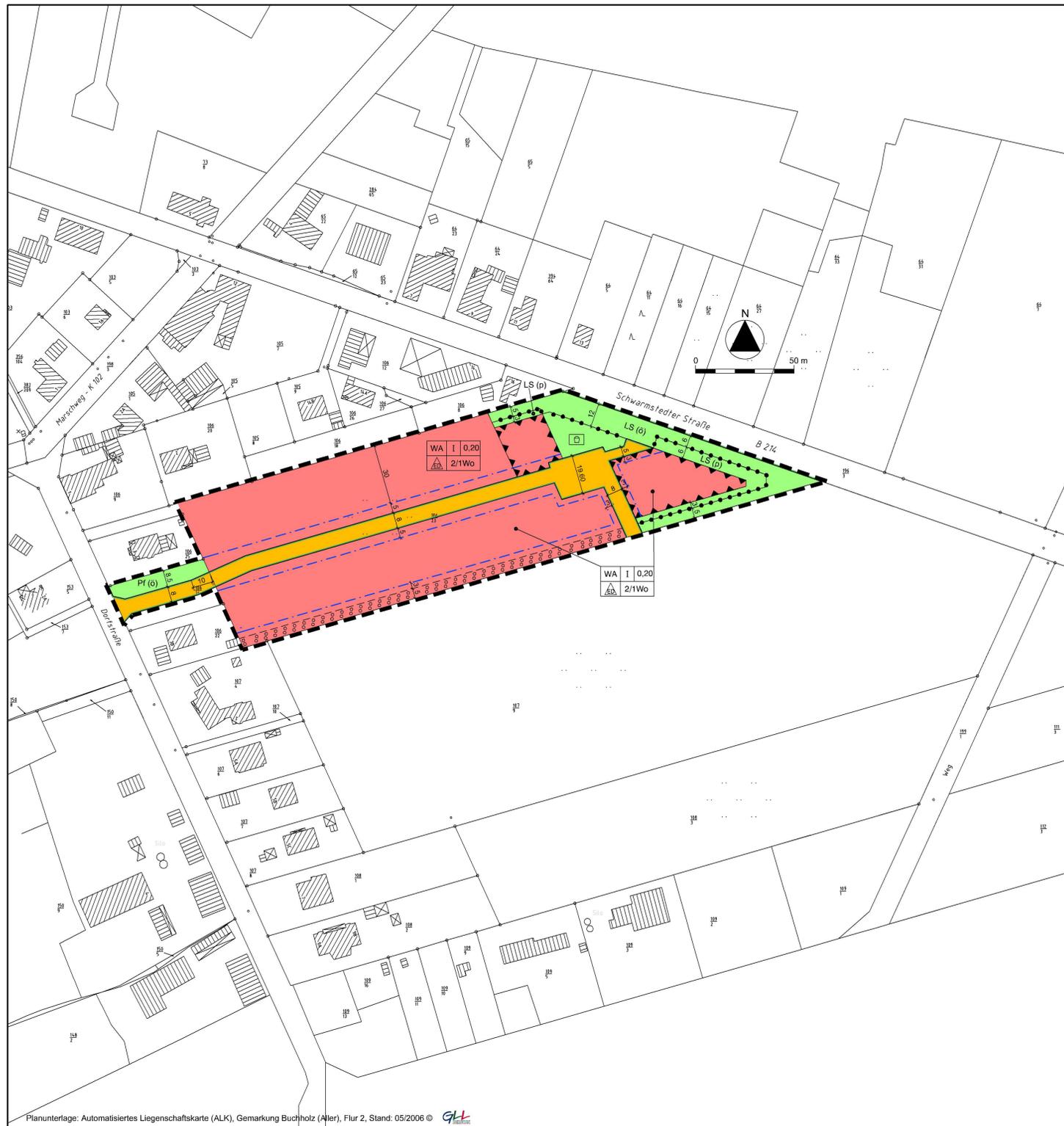
Der Gemeindedirektor

## BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des **Bebauungsplans Nr. 18 „Wiepen Acker“ mit örtlicher Bauvorschrift** der Gemeinde Buchholz (Aller) mit der Urschrift wird beglaubigt.

Schwarmstedt, den \_\_\_\_\_

Der Gemeindedirektor



Planunterlagen: Automatisiertes Liegenschaftskarte (ALK), Gemarkung Buchholz (Aller), Flur 2, Stand: 05/2006 © GLL

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet WA

2/1Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden Vgl. § 1 der textl. Festsetzungen!

### Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

0,20 Grundflächenzahl (GRZ)

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze Vgl. § 2 der textl. Festsetzungen!

### Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

### Grünflächen

Grünflächen, (ö) - öffentlich (p) - privat

LS Zweckbestimmung: bepflanzter Lärmschutzwall Vgl. § 4 der textl. Festsetzungen!

Pf Zweckbestimmung: Pflanzfläche

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Kinderspielfeld

### Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Vgl. § 3 der textl. Festsetzungen!

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung)

### § 1

#### Dächer

- Bei den Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur gleich geneigte Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30 bis 50 Grad zulässig. Das gilt nicht für Dachaufbauten, Wintergärten, Nebenanlagen und Garagen. Mansarddächer sind nicht zulässig.
- Abweichend von Absatz 1 können Dächer mit einer geringeren Dachneigung zugelassen werden, wenn sie intensiv oder extensiv begründet werden.

### § 2

#### Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden darf im Mittel nicht mehr als 0,80 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.

### § 3

#### Versickerung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser durch bauliche und technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

### § 4

#### Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 69 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften der §§ 1 bis 3 dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
- Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 91 Abs. 5 NBauO.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1

#### Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Durch die Festsetzung "2/1 Wo" der Planzeichnung werden in einem Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zugelassen.

### § 2

#### Garagen und Nebenanlagen

Garagen, Carports und überdachte Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

### § 3

#### Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern der Planzeichnung ist mit standortheimischen Laubgehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist wie folgt durchzuführen: Mit Bäumen (mindestens mittelkronige Laubbäume), Heistern 150/175 cm und verschulten Sträuchern mit mindestens 3 Trieben, je nach Art der Sortierung 80/80 cm, 80/100 cm oder 100/150 cm. Dabei sind je 100 m<sup>2</sup> 3 Bäume, 5 Heister und 40 Sträucher zu pflanzen. Die Bepflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens, das auf dem Grundstück errichtet wurde, durchzuführen. Die Bepflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

### § 4

#### aktiver Schallschutz: bepflanzter Lärmschutzwall

Die öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "bepflanzter Lärmschutzwall" werden für die Herstellung und Unterhaltung eines bepflanzten Lärmschutzwalls festgesetzt, der eine Höhe von 3 m über der Straßenoberkante der Schwarmstedter Straße (B 214) haben muss. Die Bepflanzungen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. In dem Bereich, in dem die Tiefe der öffentlichen und privaten Grünflächen zusammen 8 m beträgt, ist eine Kombination aus 2 m hohem Lärmschutzwand und 1 m hoher Lärmschutzwand zulässig.

### § 5

#### passiver Schallschutz

- Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für die schützenswerten Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) von Wohnhäusern schallgedämmte Lüftungsöffnungen vorzusehen.
- Innerhalb der Fläche, die für "Vorkehrungen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen" festgesetzt ist, sind an den drei der Schwarmstedter Straße ganz oder teilweise zugewandten Seiten des Gebäudes Fenster der Schallschutzklasse 3 nach der 24. BImSchV vorzusehen.

## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I, S. 1818), auf Grund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i.d.F. der Neubekanntmachung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2005 (Nds. GVBl. S. 208), und auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.05.2006 (Nds. GVBl. S. 202), hat der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) diesen **Bebauungsplan Nr. 18 „Wiepen Acker“ mit örtlicher Bauvorschrift**, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Schwarmstedt, den 21. Juni 2006

gez. Björn Gehrs

Bürgermeister

gez. Frische

Gemeindedirektor

## RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

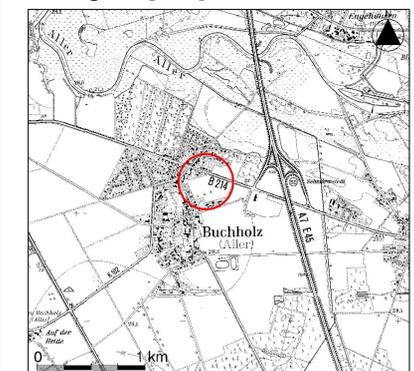
- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

## Samtgemeinde Schwarmstedt Gemeinde Buchholz (Aller) Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

## Bebauungsplan Nr. 18 "Wiepen Acker" mit örtlicher Bauvorschrift

Maßstab 1 : 1.000

Satzung - beglaubigte Abschrift -



Quelle: Auszug aus der Topographischen Karte 1 : 25.000 © ALGN

Bearbeitung:

Konkordienstraße 14A  
30449 Hannover  
Tel. (05 11) 44 82 99  
Fax (05 11) 45 94 40  
Internet: www.geffers-planung.de  
E-Mail: geffers@geffers-planung.de

Diplom-Volkswirt  
Beratender Volkswirt  
für kommunale und  
staatliche Planung  
**Eike Geffers**