

PLANUNTERLAGE

-  Vorhandene Gebäude
-  Flurstücksgrenzen mit Messpunkt
-  Flurstücksnummer

PLANZEICHENLEGENDE

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

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

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

 Grundflächenzahl, GRZ (§ 16 BauNVO)

 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

 Beschränkung der Zahl der Wohnungen, siehe § 2 der textl. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Verkehrsfächen (öffentlich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenverkehrsfächen

 Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung

 Rad- und Fußweg

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

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe § 8 und § 9 der textl. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

 Anpflanzen Bäume, gem. § 9 der textl. Festsetzungen

Nachrichtliche Übernahme

 Baugrenze, außerhalb des Geltungsbereichs

ALLGEMEINE HINWEISE

I. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde, insbesondere da in der Umgebung des Ortes Buchholz eine Vielzahl archäologischer Fundstellen vorgefunden wurden. Daher ist es erforderlich, dass Erdarbeiten (Erschließung) durch einen archäologischen Sachverständigen begleitet und dokumentiert werden.

Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Allgemein gilt: Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutage treten durch Baumaßnahmen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des LK Heidekreis anzuzeigen.

II. Die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, ist bei bekannt werden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung unverzüglich einzuschalten. Dies können zum Beispiel Vergrübungen (Hausmüll, Bauschutt) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Gerüche) sein.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Die örtlichen Bauvorschriften werden für eine bessere Handhabbarkeit und Lesbarkeit unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

§ 1 Dächer

- Bei den Hauptdächern von Gebäuden sind nur gleich geneigte Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30 - 50 Grad zulässig. Dies gilt nicht für Dachaufbauten, sog. Friesengiebel, Wintergärten, Nebenanlagen und Garagen. Mansarddächer sind nicht zulässig.
- Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachsteine aus Ton oder Beton zulässig. Dies gilt nicht für Vordächer, Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen sowie bei Verwendung von Solarelementen und Dachflächenfenstern und bei begrüntem Dächern.
- Abweichend von Absatz 1 können Dächer mit geringerer Dachneigung zugelassen werden, wenn sie begründet werden.

§ 2 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden darf im Mittel nicht mehr als 0,80 m über der gewachsenen Geländeoberfläche nach § 16 NBauO liegen. Die Traufhöhe der Gebäude (Schnittpunkt der äußeren Wandfläche und der Oberkante Dachhaut) wird auf max. 4,20 m, bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, festgesetzt.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 69 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, die gegen die Vorschriften der §§ 1-2 dieser örtlichen Bauvorschriften verstoßen.
- Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 91 (5) NBauO.

REDAKTIONELLE HINWEISE

Für dieses Änderungsverfahren gelten folgende Rechtsvorschriften:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- Baunutzungsverordnung, BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- 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 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen werden für eine bessere Handhabbarkeit und Lesbarkeit unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

§ 1 Es werden Allgemeine Wohngebiete, WA, § 4 BauNVO, festgesetzt:

- Zulässig sind: § 4 (2) BauNVO
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: § 4 (3) BauNVO

- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind: § 1 (5/6/9) BauNVO

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

§ 2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen:

Pro Einzelhaus sind zwei Wohnungen zulässig, pro Doppelhaushälfte ist eine Wohnung zulässig.

§ 3 Garagen und Nebenanlagen:

Garagen, Carports und überdachte Stellplätze im Sinne § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind auf den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen.

§ 4 Grundstücksgrößen:

Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke beträgt 600 m² für Einzelgebäude und 800 m² pro Doppelhausgrundstück, § 9 (1) Nr. 3 BauGB.

§ 5 Regelungen für den Oberflächenwasserabfluss:

- Anfallendes Regenwasser von Dachflächen ist zu verwenden (Brauchwasser) oder flächenhaft auf den Wohngrundstücken zu versickern bzw. kann über eine Schacht- oder Rigolenversickerung entsorgt werden, § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB.
- Anfallendes Oberflächenwasser befestigter Grundstückszufahrten oder nicht überdachter Stellplätze ist über die belebte Bodenzonen flächenhaft zu versickern bzw. kann über Mulden auf den Wohngrundstücken entsorgt werden, § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB.
- Anfallendes Oberflächenwasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist über Mulden in den Seitenräumen zur Versickerung zu bringen, § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB.

§ 6 Oberflächenbefestigung:

Die festgesetzten Flächen Grundstückszufahrten und nicht überdachte Stellplätze auf den Grundstücken sind mit breitflügeligen Oeko-Verbundpflaster, Beton-Rasensteinen oder vergleichbar wasserdurchlässigen oder -speicherfähigen Materialien zu befestigen, § 9 (1) Nr. 20 BauGB.

§ 7 Bewuchs:

Nadelbäume sind ausschließlich als Solitärbäume zulässig.

§ 8 Naturschutzrische / grünordnerische Festsetzungen, § 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB i.V.m. § 1a BauGB:

Zum Ausgleich des planungsbedingten Eingriffs i.S. BNatSchG werden bei Zuordnung gemäß § 9 (1a) BauGB folgende Einzelmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen am Ort des Eingriffs, § 1a Abs. 3 BauGB, festgesetzt:

- Festgesetzte Pflanzstreifen sind mit standortheimischen Gehölzen mindestens fünfjährig zu bepflanzen.
- Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum (Pflanzqualität 7/8 cm) anzupflanzen.

Es sind ausschließlich Gehölze / Bäume der Pflanzliste gemäß § 9 zu verwenden.

Die Pflanzstreifen sind spätestens in der auf Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen folgenden Pflanzperiode anzulegen. (Die Erstbepflanzung erfolgt durch die Gemeinde). Die privaten Baumpflanzungen auf den Grundstücken sind spätestens in der zweiten auf den Bezug des Hauses folgenden Pflanzperiode herzustellen.

§ 9 Pflanzliste:

- Bäume: Hochstämme 3 xv. 12-14
- | | |
|---|------------------------------|
| Acer pseudoplatanus und A. platanoides (Bergahorn und Spitzahorn) | Sorbus aucuparia (Eberesche) |
| Quercus petraea (Traubeneiche) | Quercus robur (Stieleiche) |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | Fraxinus excelsior (Esche) |
| Obstbäume und Wildobst (z.B. Wildbirne, Wildapfel, Vogelkirsche) | Tilia cordata (Winterlinde) |
- Hecken und Feldgehölze: Heister 2 xv. 100-125 / Sträucher 3 Triebe 60-100
- | | |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| Sorbus aucuparia (Eberesche) | Salix caprea (Kätzchen-Weide) |
| Rhamnus frangula (Faulbaum) | Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) |
| Acer campestre (Feldahorn) | Prunus spinosa (Schlehe) |
| Taxus baccata (Gemeine Eibe) | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) |
| Betula pendula (Hängebirke) | Rhamnus cathartica (Kreuzdorn) |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | Ribes uva-crispa (Stachelbeere) |
| Cornus sanguinea (Hartriegel) | Ilex aquifolium (Stechpalme) |
| Corylus avellana (Hase) | Quercus robur (Stieleiche) |
| Rubus idaeus (Himbeere) | Sorbus aucuparia (Vogelbeere) |
| Rosa canina (Hundsrose) | Prunus avium (Waldkirsche) |
| V. opulus (Wasserschneeball) | Crataegus sp. (Weißdorn) |

PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 sowie §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der § 84 der Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 45) sowie des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) am 23.05.2017 den Bebauungsplan Nr. 20 „Berkhofer Weg II“, in Marklendorf mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen als Satzung und die Begründung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Schwarmstedt, den 01.06.2017

L. S.

Bürgermeister
(gez. Kiemann)

Gemeindedirektor
(gez. Gehrs)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Buchholz (Aller) hat in seiner Sitzung am 29.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Berkhofer Weg II“, in Marklendorf mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, 1. Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB am 06.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwarmstedt, den 01.06.2017

L. S.

Gemeindedirektor
(gez. Gehrs)

Kartengrundlage:

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

© 2017  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 10.11.2016). 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.

Fallingbostal, den 30.05.2017

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden
- Katasteramt Fallingbostal

Segel

gez. A. Wittkugel

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 20 „Berkhofer Weg II“, in Marklendorf mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, 1. Änderung, der Gemeinde Buchholz (Aller) wurde ausgearbeitet von:

H&P Ingenieure GBR
Albert-Schweitzer-Straße 1
30880 Laatzen

Laatzen, den 29.05.2017

Planverfasser
(gez. Schneider)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Buchholz (Aller) hat in seiner Sitzung am 29.03.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20 „Berkhofer Weg II“, in Marklendorf mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, 1. Änderung, und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 06.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20 „Berkhofer Weg II“, in Marklendorf mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, 1. Änderung, und der Begründung haben vom 18.04.2017 bis 18.05.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Schwarmstedt, den 01.06.2017

L. S.

Gemeindedirektor
(gez. Gehrs)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat den Bebauungsplan Nr. 20 „Berkhofer Weg II“, in Marklendorf mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, 1. Änderung, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB in seiner Sitzung am 23.05.2017 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 01.06.2017

L. S.

Gemeindedirektor
(gez. Gehrs)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans Nr. 20 „Berkhofer Weg II“, in Marklendorf mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, 1. Änderung, der Gemeinde Buchholz (Aller) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 17.06.2017 in Kraft getreten.

Schwarmstedt, den 19.06.2017

L. S.

Gemeindedirektor
(gez. Gehrs)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

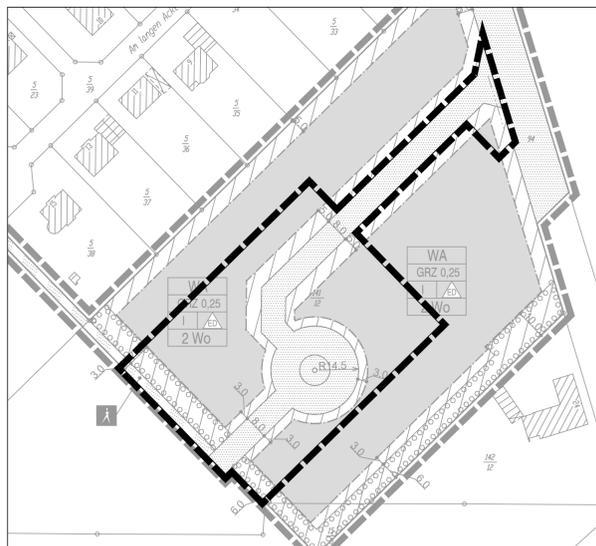
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 20 „Berkhofer Weg II“, in Marklendorf mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, 1. Änderung, sind

- 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.

Schwarmstedt, den

L. S.

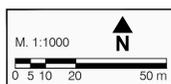
Gemeindedirektor
(Gehrs)



Bebauungsplan Nr. 20 „Berkhofer Weg II“ in Marklendorf mit örtlicher Bauvorschrift



Bebauungsplan Nr. 20 „Berkhofer Weg II“ in Marklendorf mit örtlicher Bauvorschrift 1. Änderung



Gemeinde Buchholz (Aller)
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 20
„Berkhofer Weg II“
in Marklendorf

mit örtlichen Bauvorschriften

1. Änderung



Übersichtsplan
Plangebiet markiert
ohne Maßstab
Quelle: LGLN

ABSCHRIFT

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Satzungsbeschluss - Stand: 22.05.2017

Bestandteil des Bebauungsplans
Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 20 „Berkhofer Weg II“ in Marklendorf mit örtlichen Bauvorschriften mit der Urschrift wird bestätigt.