

# VERFAHRENSVERMERKE

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der  
Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2023 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Sulingen-Verden, Katasteramt Fallingb.ostel

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom April 2023).

## Planverfasserin

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Triftweg“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.  
Hannover, im März 2024 gez. Vogel

## Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat in seiner Sitzung am 29.06.2023 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Triftweg“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB und die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurden am 15.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte von Montag, den 18. Dezember 2023 bis einschließlich Donnerstag, den 28. Dezember 2023 durch Bereitstellung der Unterlagen auf der Internetseite der Samtgemeinde Schwarmstedt.

## Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat in seiner Sitzung am 28.11.2023 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Triftweg“ und der Begründung dazu zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 15.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Triftweg“, die Begründung dazu und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden von Freitag, den 29. Dezember 2023 bis einschließlich Freitag, den 02. Februar 2024 auf der Internetseite der Samtgemeinde Schwarmstedt veröffentlicht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wurde ebenfalls in das Internet eingestellt. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB durch eine öffentliche Auslegung im Rathaus zur Verfügung gestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.12.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Veröffentlichung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.03.2024 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Triftweg“ als Satzung und diese Begründung beschlossen.

## Genehmigung

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Triftweg“ bedarf nach § 10 Abs. 2 des BauGB nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Schwarmstedt, den 26.03.2024 Der Gemeindedirektor  
gez. Gehrs

## Inkrafttreten

Die Gemeinde Buchholz (Aller) hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 04.04.2024 in der Walsroder Zeitung bekannt gemacht, dass die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Triftweg“ beschlossen worden ist.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Triftweg“ ist damit am 04.04.2024 rechtsverbindlich geworden.

Schwarmstedt, den 04.04.2024 Der Gemeindedirektor  
gez. Gehrs

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Triftweg“ sind

- 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 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
- nach § 214 Abs. 2a beachtliche Fehler und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Schwarmstedt, den \_\_\_\_\_ Der Gemeindedirektor

## HINWEIS

### DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans zitierten DIN-Vorschriften können in der Gemeindeverwaltung im Rathaus in Schwarmstedt, Am Markt 1, 29690 Schwarmstedt, eingesehen werden.

## BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Triftweg“ der Gemeinde Buchholz (Aller) mit der Urschrift wird beglaubigt.

Schwarmstedt, den \_\_\_\_\_ Der Gemeindedirektor



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 Grundflächenzahl (GRZ)

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 60 vom Hundert überschritten werden.

### § 2 Erhaltungsbinding

1. Die Bäume innerhalb der Flächen mit „Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung eines Baumes“ sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
2. Ausnahmen von Erhaltungsbinding können zugelassen werden, wenn von einem Baum Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen oder wenn der Baum krank ist. Auch im Fall der Ausnahme ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

### § 3 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm

1. Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für „Allgemeine Wohngebiete“ durch den Verkehrslärm der Celler Straße (B 214) um bis zu 12 dB am Tage und bis zu 17 dB nachts sind folgende Maßnahmen zum Schallschutz vorzusehen:
  - a) In Räumen, die zum Schlafen genutzt werden können, ist nachts ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenem Fenster sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.
  - b) Die sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten maßgeblichen Außengeräuschpegeln nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz sind umzusetzen.Ausgenommen von diesen Regelungen sind die von der Celler Straße abgewandten Seiten von Gebäuden in Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von weniger als 63 dB.
2. Die Außenwohnbereiche der Gebäude auf den Flurstücken 195/3 und 195/13 sind bevorzugt auf der von der Celler Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Falls auf den genannten Flurstücken an anderen Fassaden Außenwohnbereiche errichtet werden sollten, sind diese vor Verkehrslärm zu schützen (z. B. durch Errichtung von Wintergärten, Verglasung der Loggia).
3. Abweichungen von den Absätzen 1 und 2 können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall auf der Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt erreicht werden können.

## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9), hat der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) diese 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Triftweg“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung und die Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 26.03.2024

gez. Gehrs  
Gemeindedirektor

Siegel

gez. Colpan  
Bürgermeisterin

## RECHTSGRUNDLAGEN

Für die Änderung des Bebauungsplans gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (WA)

4 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

### Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

o offene Bauweise

— — — — — Baugrenze

### Sonstige Planzeichen

— — — — — Straßenbegrenzungslinie

• • • • • Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

○ Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung eines Baumes Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

▲ ▲ ▲ ▲ ▲ Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche: Abgrenzung der maßgeblichen Außengeräuschpegel in 1 dB-Schritten Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!

■ ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Samtgemeinde Schwarmstedt  
Gemeinde Buchholz (Aller)  
Landkreis Heidekreis



## 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Triftweg"

Maßstab 1 : 1.000

Satzung - beglaubigte Abschrift



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2023 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet im März 2024

Susanne Vogel  
Architektin  
Bauleitplanung

Gretchenstraße 35  
30161 Hannover  
Tel.: 0511-394 61 68

E-Mail: vogel@planungsbuero-vogel.de  
Internet: www.planungsbuero-vogel.de