

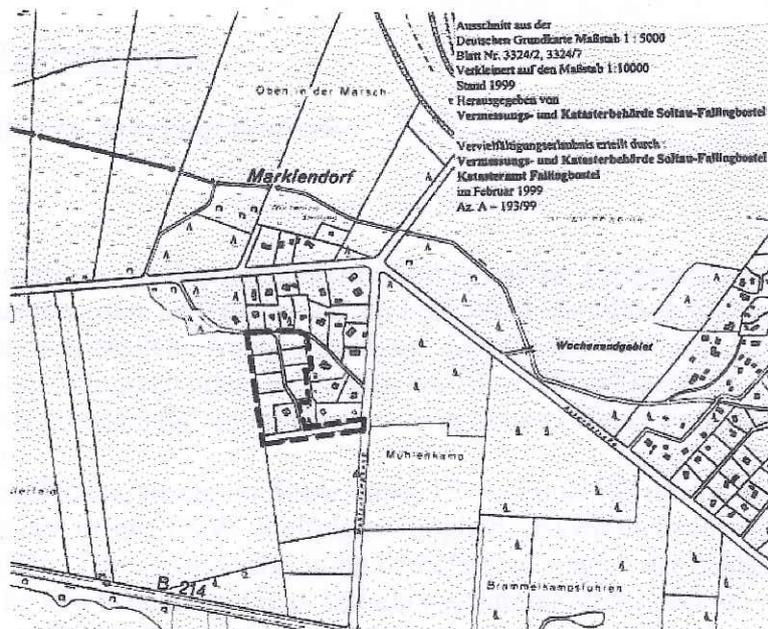
URSCHRIFT

Gemeinde Buchholz (Aller)

Mitglied der Samtgemeinde Schwarmstedt

Landkreis Soltau-Fallingb.otel

Erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Wochenendhausgebiet Mühlenkamp" von Marklendorf



Inhalt:

Seite 2 bis 4	Satzungstext
Seite 5	Übersichtsplan M. 1:5000
Seite 6 bis 9	Begründung
Seite 10 bis 12	Verfahrensvermerke

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Wochenendhausgebiet Mühlenkamp" von Marklendorf, im folgenden bestehend aus den textlichen Festsetzungen und dem Übersichtsplan (M. 1:5000), am 08.11.1999 als Satzung sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Satzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese 1. Änderung betrifft nach § 2 dieser Satzung den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 "Wochenendhausgebiet Mühlenkamp" (siehe Übersichtsplan Seite 5).

Da diese Änderung textlich gefaßt werden kann, wird hier auf zeichnerische Darstellungen verzichtet.

§ 2 Geänderte Festsetzungen

(1) Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise

1. Grundfläche

Die zulässige Grundfläche je Wochenendhaus wird auf 80 m² festgesetzt, eine Grundflächenzahl wird nicht ausgewiesen. Je Grundstück sind ein Wochenendhaus sowie folgende, nicht dem Wohnen dienende bauliche Anlagen zulässig: eine Garage oder ein Carport bis 20 m² Grundfläche und ein Schuppen oder Gerätehaus bis 10 m² Grundfläche.

Außerdem wird ein überdachter, an mindestens zwei Seiten offener Freisitz bis 15 m² Grundfläche zugelassen.

Eine Grundflächenüberschreitung im Sinne von § 19 (4) BauNVO ist nur für befestigte Garagenzufahrten und offene PKW- Stellplätze möglich, jedoch nicht für weitere Anlagen nach § 19 (4) BauNVO. Diese Überschreitung berechnet sich nach der zulässigen Gesamtgrundfläche von Wochenendhaus und überdachtem Freisitz : $80 \text{ m}^2 + 15 \text{ m}^2 = 95 \text{ m}^2$. Die zulässige Grundflächenüberschreitung beträgt somit $50 \% \text{ von } 95 \text{ m}^2 = 47,5 \text{ m}^2$.

2. Vollgeschosse/ Geschoßfläche

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse für die baulichen Anlagen beträgt eins (I).

Die zulässige Geschoßfläche beträgt 100 m², eine Geschoßflächenzahl wird nicht ausgewiesen. Auf die zulässige Geschoßfläche sind die Flächen von Räumen in anderen als den Erdgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen, und zwar bis zu 1,00 m lichter Höhe nicht, bis zu 2,00 m lichter Höhe halb und über 2,00 m lichter Höhe voll.

Ein an mindestens zwei Seiten offener Freisitz bis 15 m² wird nicht auf die Geschoßfläche angerechnet.

3. Höhe der baulichen Anlagen

Für die Gebäudehöhen gelten folgende Höchstwerte:

- a) Oberkante Erdgeschoß-Fertigfußboden = 40 cm über der natürlichen Geländehöhe (ohne Abgrabungen und Aufschüttungen). Bei hängigem Gelände ist für die Höhenbemessung die Hangseite maßgebend.
- b) Traufhöhe (Schnittlinie zwischen Außenkante Außenwand und Oberfläche Dachhaut) = 3,00 m über Oberkante Erdgeschoß-Fertigfußboden.
- c) Firsthöhe = 7,00 m über Oberkante Erdgeschoß- Fertigfußboden.

4. Bauweise

Die Bauweise bleibt bestehen als offene Bauweise. Nach § 10 (3) BauNVO sind nur Einzelhäuser zulässig.

5. Grundstücksgröße

Die Mindestgröße der Grundstücke wird auf 1.000 m² festgesetzt. Als Grundstücke gelten solche im planungsrechtlichen Sinne.

6. Mindestabstände für bauliche Anlagen

Wochenendhäuser müssen von Wegen, Nachbargrenzen und vom Rand des Plangebietes mindestens jeweils 5,00 m Abstand einhalten.

Carports, Garagen und überdachte Stellplätze müssen von Wegen mindestens 5,00 m Abstand einhalten.

Tore von Einfriedungen, die im Bereich von Grundstückszufahrten liegen, sind nur in mindestens 5,00 m Wegeabstand zulässig.

7. Pflanzstreifen

Der im vorliegenden B-Plan bereits mit jeweils 5,00 m Breite festgesetzte Bepflanzungsstreifen an der westlichen und südlichen Plangrenze (siehe Planzeichnung) ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzdichte ist vorgeschrieben wie bei einer Aufforstung, d.h. Reihenabstand 1,5 m und Pflanzabstand 1,0 m. Zur Westseite hin ist der Abstand wie bei landwirtschaftlichen Windschutzhecken einzuhalten. Zweck des Streifens ist Sicht-, Wind- und Staubschutz.

Für Anpflanzungen auf dem Pflanzstreifen, sofern noch nicht erfolgt, sowie im übrigen Plangebiet sollten Laubgehölze nach folgender Liste verwendet werden:

A. **Bäume**

deutscher Name

Fachbezeichnung

Feldahorn

acer campestre

Hainbuche

carpinus betulus

Rotbuche

fagus sylvatica

Eberesche

sorbus aucuparia

Fortsetzung Pflanzliste :

B. Sträucher

<u>deutscher Name</u>	<u>Fachbezeichnung</u>
Hartriegel	cornus sanguinea
Hasel	corylus avellana
Weißdorn	crataegus monogyna
Liguster	ligustrum vulgare
Schwarzer Holunder	sambucus nigra
Pfaffenhütchen	euonimus europaea
Wilde Brombeere	rubus fruticosus
Schlehe	prunus spinosa
Salweide	salix caprea

Folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.10 bleiben bestehen:

- die Sichtflächen zur Freihaltung der Verkehrsübersicht und der von Bebauung freizuhaltenden Flächen.
- die zwingende Vorschrift, den Anschluß von Bauvorhaben an zentrale öffentliche Trinkwasserversorgung und an Abwasserbeseitigungsanlagen herzustellen.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB in der "Walsroder Zeitung" rechtsverbindlich.

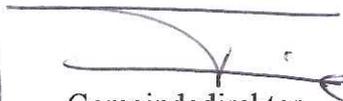
Schwarmstedt, den 08.11.1999

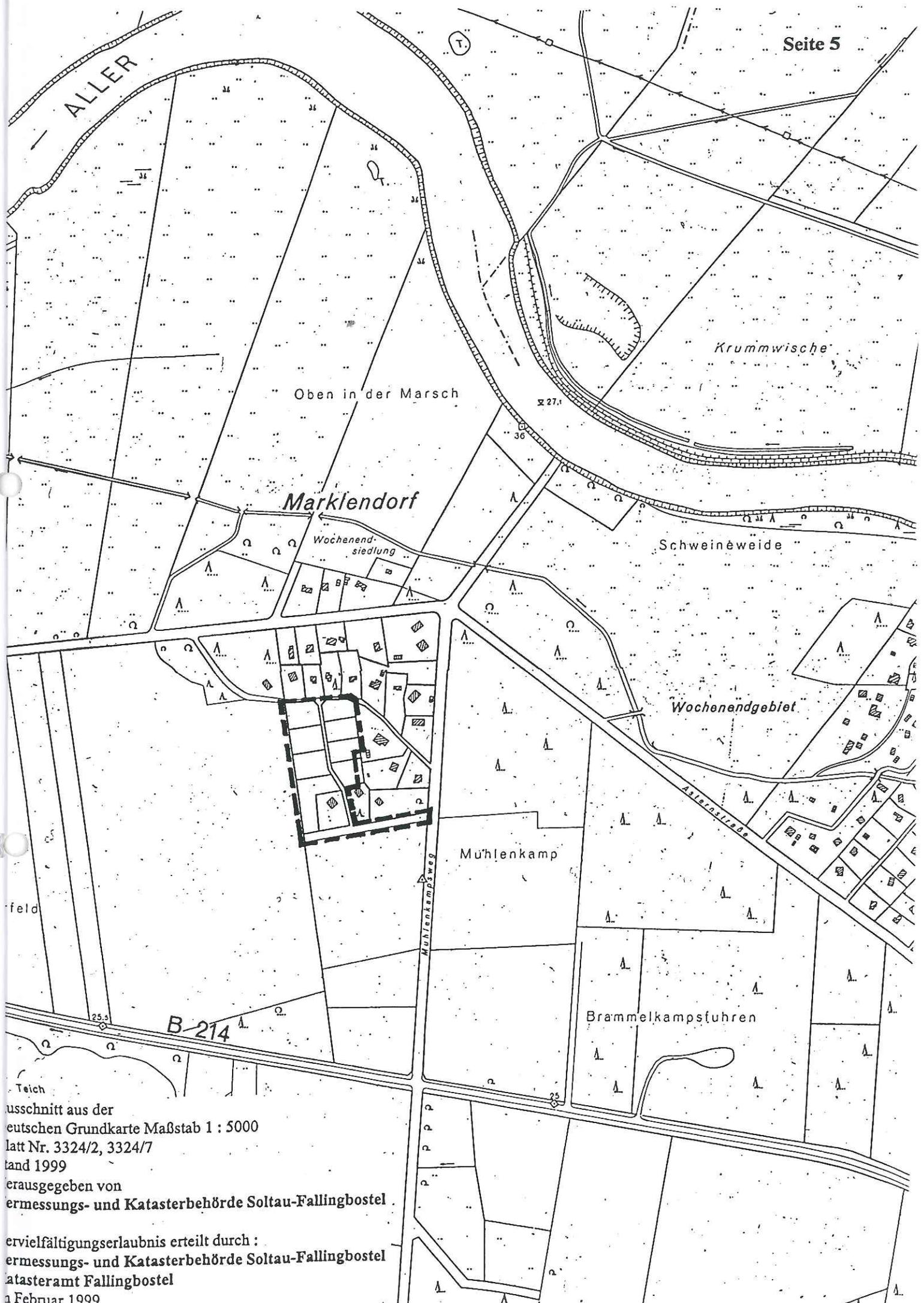
Gemeinde Buchholz (Aller)


Bürgermeister



Siegel


Gemeindedirektor



Ausschnitt aus der
 deutschen Grundkarte Maßstab 1 : 5000
 Blatt Nr. 3324/2, 3324/7
 Stand 1999
 Herausgegeben von
 Vermessungs- und Katasterbehörde Soltau-Fallingb. **B**

Umschließungserlaubnis erteilt durch :
 Vermessungs- und Katasterbehörde Soltau-Fallingb.
 Katasteramt Fallingb.
 am 11. Februar 1999
 z. A - 193/99

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Wochenendhausgebiet Mühlenkamp" von Marklendorf

I. Allgemeines

Der o.g. Bebauungsplan aus dem Jahr 1990 soll mit dieser 1. Änderung an die in den letzten Jahren aufgestellten bzw. bereits geänderten Bebauungspläne für Wochenendhausgebiete in der Samtgemeinde Schwarmstedt angeglichen werden. Hiermit wird den veränderten Freizeitgewohnheiten und verlängerten Erholungsaktivitäten im Hinblick auf die damit verbundenen höheren Ansprüche an die Freizeitdomizile Rechnung getragen.

Die bisherige Übereinstimmung mit dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt, Teilplan 5 - Buchholz/ Marklendorf - ist gegeben. Die dort als Maß baulicher Nutzung vorgesehene zulässige Grundfläche von 60 m² kann als Basis für die Entwicklung der neu festzusetzenden Werte angesehen werden (Auskunft der Höheren Verwaltungsbehörde bei Änderungsverfahren in der Mitgliedsgemeinde Lindwedel).

Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat in seiner Sitzung am 14.12.1998 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Wochenendhausgebiet Mühlenkamp" von Marklendorf durchzuführen.

II. Geänderte Festsetzungen der 1. Änderung

Die Festsetzung über die bislang gültige zulässige Grundfläche von 60 m² wird aufgehoben und durch eine zulässige Grundfläche von 80 m² ersetzt. Außerdem wird je Grundstück eine Garage oder ein Carport bis 20 m² Grundfläche, ein Schuppen oder Gerätehaus bis 10 m² Grundfläche sowie ein überdachter, an mindestens zwei Seiten offener Freisitz bis 15 m² Grundfläche zugelassen. Die zulässige Geschoßfläche beträgt 100 m². Außerdem werden für die Gebäudehöhen Höchstwerte festgesetzt.

Die Mindestgröße der Grundstücke im Bebauungsplangebiet wird von 700 m² auf 1.000 m² heraufgesetzt, um eine Angleichung an andere bereits beplante Wochenendgebiete in der Samtgemeinde Schwarmstedt zu erreichen. Durch den geplanten Verkauf der bisherigen Pachtgrundstücke und der damit verbundenen Neuvermessung ist diese Änderung zu verwirklichen.

In die bestehende Festsetzung, wonach Wochenendhäuser zu Wegen, Nachbargrenzen und zum Rand des Plangebietes einen Mindestabstand von 5,00 m einhalten müssen, wird noch aufgenommen, daß der Mindestabstand von 5,00 m zu Wegen auch für Garagen, Carports und überdachte Stellplätze gilt. Zusätzlich wird noch aufgenommen, daß Tore von Einfriedigungen, die im Bereich von Grundstückszufahrten liegen, nur in mindestens 5,00 m Wegeabstand zulässig sind.

Diese engen Festlegungen stellen sicher, daß das Plangebiet auch weiterhin nach seiner Zweckbestimmung ein Wochenendgebiet und "nur zum zeitlich begrenzten Aufenthalt an den Wochenenden, in den Ferien (Urlaub) und sonstiger Freizeit in meist landschaftlich bevorzugter Gegend" bleibt. (Zitat aus "Kommentar zur BauNVO" von Fickert/ Fieseler).

Die Festsetzungen über den bereits vorhandenen Pflanzstreifen werden noch vervollständigt durch die Bestimmungen über die Art und Größe der zu verwendenden standortheimischen Bäume und Sträucher (Pflanzliste) für die evtl. noch nicht erfolgten Anpflanzungen lt. bestehendem B-Plan. Diese Pflanzliste von Laubgehölzen sollte auch für Anpflanzungen im übrigen Plangebiet zugrunde gelegt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 "Wochenendhausgebiet Mühlenkamp" über die Festlegung der Sichtflächen und der von Bebauung freizuhaltenen Flächen sowie die zwingende Vorschrift über den Anschluß an die zentrale öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung, bleiben bestehen.

III. Natur und Landschaft

Untersuchung des zu erwartenden Eingriffes in Natur und Landschaft gem. § 8 BNatSchG

A. **Beschreibung des derzeitigen Zustandes**

Wochenendhausgrundstücke mit einer maximalen Überbaubarkeit von 96 m² je Wochenendhaus:

8 Wochenendgrundstücke * 96 m² = 768 m² auszugleichende versiegelte Fläche
Erschließungsfläche = ca. 620 m² auszugleichende versiegelte Fläche

Gesamte versiegelte Fläche = ca. 1388 m²

Berechnung des Einzelflächenwertes :

Die Grundstücke sind vor allem bestanden mit Nadelbäumen, Rasen; d.h., es handelt sich um strukturarme Gärten.

Die auszugleichende Fläche von 1388 m² ist somit mit dem Grundwert 2 zu multiplizieren :

$$1388 \text{ m}^2 * 2 = 2776 \text{ m}^2$$

Der bestehende Pflanzstreifen an der West- und Südseite des Plangebietes hat eine Größe von ca. 1000 m² und ist als Aufforstung mit standortheimischen Laubgehölzen mit dem Grundwert 5 zu multiplizieren.

Berechnung des Einzelflächenwertes :

$$1000 \text{ m}^2 * 5 = 5000 \text{ m}^2$$

Somit ist ein Kompensationsüberschuß von $5000 \text{ m}^2 - 2776 \text{ m}^2 = \underline{2224 \text{ m}^2}$ vorhanden.

B. Zustand gem. den geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes

Mit der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist eine größere Ausnutzbarkeit der überbaubaren Fläche (versiegelte Fläche) möglich; es kann die versiegelte Fläche von 96 m² auf 125 m² angehoben werden. Das entspricht einer zusätzlichen möglichen Versiegelung von 29 m² je Wochenendgrundstück.

$$8 \text{ Wochenendgrundstücke} * 29 \text{ m}^2 = 232 \text{ m}^2 \text{ zusätzliche versiegelte Fläche}$$

Berechnung des Einzelflächenwertes :

Die Grundstücke sind vor allem bestanden mit Nadelbäumen, Rasen; d.h., es handelt sich um strukturarme Gärten.

Die auszugleichende Fläche von 232 m² ist somit mit dem Grundwert 2 zu multiplizieren :
 $232 \text{ m}^2 * 2 = \underline{464 \text{ m}^2}$

Somit ist im bestehenden Wochenendhausgebiet durch zusätzlich mögliche Versiegelungen eine Einzelfläche auszugleichen von **464 m²**.

Durch den vorhandenen Kompensationsüberschuß von 2224 m² aus dem bestehenden Pflanzstreifen ist die durch die Erhöhung der zulässigen Grundfläche auszugleichende Einzelfläche von 464 m² bereits abgedeckt.

C. Bewertung der Eingriffsbilanzierung

Das Plangebiet liegt in einer Waldfläche mit einem überwiegenden Anteil an standortheimischen Nadelbäumen. Die aufgelockerte, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in knappen Grenzen gehaltene Bebauung auf den mindestens 1000 m² großen, jedoch meist größeren Wochenendgrundstücken erlaubt eine ausreichende Fläche für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die auch dementsprechend genutzt wird, wie man vor Ort sehen kann. Die durch diese Änderung des Bebauungsplanes mögliche, geringfügige Erweiterung der zulässigen Grundfläche wird das vorhandene Landschaftsbild nicht beeinflussen. Auch durch die Anrechnung von Aufenthaltsräumen in anderen als den Erdgeschossen bleibt ein Dachgeschoßausbau zu Wohnzwecken sehr begrenzt. Bei Ausnutzung der zulässigen Grundfläche von 80 m² verbleiben für das Dachgeschoß bei der zulässigen Geschoßfläche von 100 m² lediglich noch 20 m², so daß dann nur relativ flach geneigte Dächer entstehen können. Diese Tatsache unterstreicht den optischen Eindruck des Wochenendgebietes.

Für die Erhöhung der zulässigen Grundfläche von 60 m² auf 80 m² ist die unter Punkt B. errechnete Fläche von 464 m² zu kompensieren. Diese Fläche ist durch den bereits bestehenden Pflanzstreifen an der West- und Südseite des Plangebietes gedeckt. Die Anpflanzungen erfolgten bereits im Jahre 1990 und haben inzwischen schon eine entsprechende Größe.

Die Abwägung der Belange des Naturschutzes ergeben, daß weitergehende Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Nr.10 "Wochenendhausgebiet Mühlenkamp" nicht erforderlich sind.

IV. Nachrichtliche Übernahmen

- 1.) Gemäß § 9 (6) BauGB wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen:
"Bodenfunde aller Art unterliegen der Meldepflicht."

V. Ergebnis der öffentlichen Auslegung im frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Folgende Träger öffentlicher Belange haben zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Wochenendhausgebiet Mühlenkamp" eine Stellungnahme abgegeben und keine Anregungen und Bedenken geäußert:

Bezirksregierung Lüneburg, Amt für Agrarstruktur Verden, Forstamt Walsrode, Katasteramt Fallingbostel, Straßenbauamt Celle, Hastra AG., Landwirtschaftskammer (Bezirksstelle Uelzen), Deutsche Telekom AG. (NL. Hannover), Landkreis Soltau- Fallingbostel.

Weitere Stellungnahmen von beteiligten Trägern öffentlicher Belange oder von Bürgern und Bürgerinnen sind nicht eingegangen.

VI. Entwurfs- und Auslegungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat am 02.07. 1999 über den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Wochenendhausgebiet Mühlenkamp" von Marklendorf beraten.

Da im frühzeitigen Beteiligungsverfahren weder von Trägern öffentlicher Belange noch von Bürgerinnen und Bürgern Anregungen und Bedenken vorgebracht wurden, hat der Rat in dieser Sitzung einstimmig beschlossen, die vorliegende Entwurfsfassung vom 9. März 1999 in der vervollständigten Fassung vom 27. Mai 1999 mit der Begründung dazu gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

VII. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Folgende Träger öffentlicher Belange haben zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Wochenendhausgebiet Mühlenkamp" eine Stellungnahme abgegeben und keine Anregungen und Bedenken geäußert:

Katasteramt Fallingbostel, Straßenbauamt Celle, Landwirtschaftskammer Hannover (Bezirksstelle Uelzen), HASTRA, Bezirksregierung Lüneburg.

Der Landkreis Soltau-Fallingbostel weist auf den noch festzulegenden Abstand von Garagen und Carports zu den Wegen hin. Auch sollte in die Festsetzung aufgenommen werden, daß Tore von Einfriedungen, die im Bereich von Grundstückszufahrten liegen, nur in mindestens 5,00 m Wegeabstand zulässig sind. Die vom LK Soltau-Fallingbostel geforderten Festsetzungen für den westlich und südlich der B-Plangrenze verlaufenden Gehölzsaum sind bereits im vorliegenden B-Plan enthalten, jedoch wird in die textlichen Festsetzungen noch eine Pflanzliste mit den bei Anpflanzungen zu verwendenden Arten und Größen der standortheimischen Laubgehölze aufgenommen.

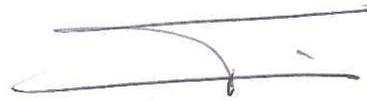
Diese vorgenannten Anregungen wurden in die vorliegende Entwurfsfassung (Stand: 25.10.1999) eingearbeitet.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat in seiner Sitzung am 14.12.1998 beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 10 "Wochenendhausgebiet Mühlenkamp" von Marklendorf die 1. Änderung durchzuführen.

Schwarmstedt, den 24. Nov. 99

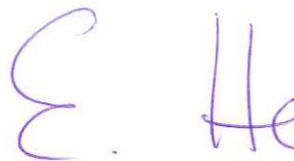

Gemeindedirektor

X

2. Planverfasser

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.10 "Wochenendhausgebiet Mühlenkamp" einschließlich der Begründung wurde im Auftrag der Gemeinde Buchholz (Aller) ausgearbeitet von:

Evelyn Helmers Dipl.-Ing. Architektin
Mitglied AK Nieders. EL-Nr.: 10707
Poststraße Nr. 6 29690 Lindwedel
Tel:05073/92090 Fax:05073/92091





Lindwedel, den 9.März 1999

Lindwedel, den 27. Mai 1999

Lindwedel, den 20. Juli 1999

Lindwedel, den 25. Okt. 1999

vervollständigt nach Planungsfortlauf

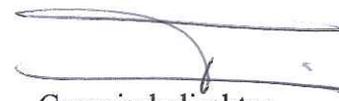
vervollständigt nach Planungsfortlauf

vervollständigt nach Planungsfortlauf

3. Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Wochenendhausgebiet Mühlenkamp" wurde in der Zeit vom 29.03.1999 bis 30.04.1999 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.03.1999 beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Schwarmstedt, den 24. Nov. 99


Gemeindedirektor

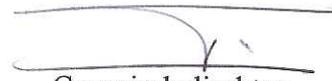
X

4. Prüfung der eingegangenen Bedenken und Anregungen im frühzeitigen Beteiligungsverfahren / Entwurfs- und Auslegungsbeschluß

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren sind weder von Trägern öffentlicher Belange noch von Bürgerinnen und Bürgern Anregungen und Bedenken vorgebracht worden.

Somit hat der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) in seiner Sitzung am 02.07.1999 beschlossen, den 1. Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Wochenendhausgebiet Mühlenkamp" und die Begründung dazu gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Schwarmstedt, den 24. Nov. 99

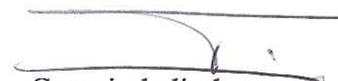

Gemeindedirektor

5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Wochenendhausgebiet Mühlenkamp" von Marklendorf mit der Begründung dazu hat vom 09.08.1999 bis einschließlich 10.09.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.07.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.07.1999 beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

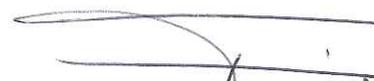
Schwarmstedt, den 24. Nov. 99


Gemeindedirektor

6. Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.11.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung dazu beschlossen.

Schwarmstedt, den 24. Nov. 99

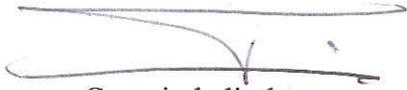

Gemeindedirektor



7. Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.10 "Wochenendhausgebiet Mühlenkamp" von Marklendorf ist gemäß § 12 BauGB am 17.11.1999 in der "Walsroder Zeitung" bekanntgemacht und somit rechtsverbindlich geworden.

Schwarmstedt, den 24. Nov. 99


Gemeindedirektor

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen nicht geltend gemacht worden.

Schwarmstedt, den 20. Nov. 00


Gemeindedirektor

9. Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Schwarmstedt, den 22.11.2006

Der Gemeindedirektor
im Auftrag
