

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)

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

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

GRZ 0,25 Grundflächenzahl, GRZ (§ 16 BauNVO)

1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

2 Wo 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)

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen 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 vorgelagert sind...

II. Die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, ist bei bekannt werden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung unverzüglich einzuschalten...

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

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

- § 1 Dächer
1. Bei den Hauptdächern von Gebäuden sind nur gleich geneigte Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30 - 50 Grad zulässig...
2. Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachsteine aus Ton oder Beton zulässig...
3. 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 Geländeerfläche nach § 16 NBauO liegen.

- § 3 Ordnungswidrigkeiten
1. 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...
2. 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)...
- Baunutzungsverordnung, BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)...
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)...

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.

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.

§ 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 Bodenzone 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 überdachter 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:
Nadeibäume 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: Höchststamme 3 xv. 12-14
Acer pseudoplatanus und A. platanoides
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Quercus robur (Stieleiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Obsdbäume und Wildobst (z.B. Wildbirne, Wildapfel, Vogelkirsche)
Hecken und Feldgehölze: Heister 2 xv. 100-125 / Sträucher 3 Triebe 60-100
Salix caprea (Kätzchen-Weide)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Prunus spinosa (Schlehe)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Ribes uva-crispa (Stachelbeere)
Cornus sanguinea (Hartfregel)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Corylus avellana (Hasel)
Quercus robur (Stieleiche)
Rutus 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 ... 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.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Buchholz (Aller) hat in seiner Sitzung am ... 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 ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwarmstedt, den ... L. S.
Bürgermeister (Kliemann) Gemeindedirektor (Gehrs)

Kartengrundlage:
Liegenskarte
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 ...). 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 ... L. S.
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden
- Katasteramt Fallingbostal Siegel

Unterschrift

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 ... Planverfasser (Schneider)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Buchholz (Aller) hat in seiner Sitzung am ... 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 ... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 „Berkhofer Weg II“, in Marklendorf mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, 1. Änderung, und der Begründung haben vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Schwarmstedt, den ... L. S.
Gemeindedirektor (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 ... als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den ... L. S.
Gemeindedirektor (Gehrs)

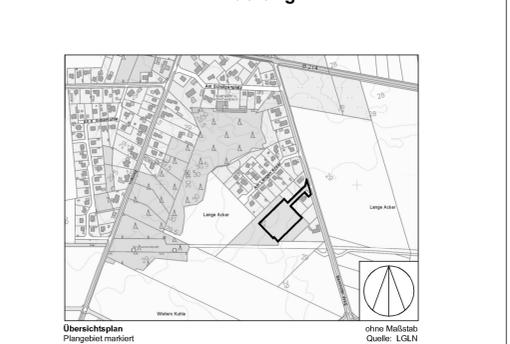
Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans Nr. 20 „Berkhofer Weg II“, in Marklendorf mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, 1. Änderung, der Gemeinde Buchholz (Aller) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ... in Kraft getreten.
Schwarmstedt, den ... L. S.
Gemeindedirektor (Gehrs)

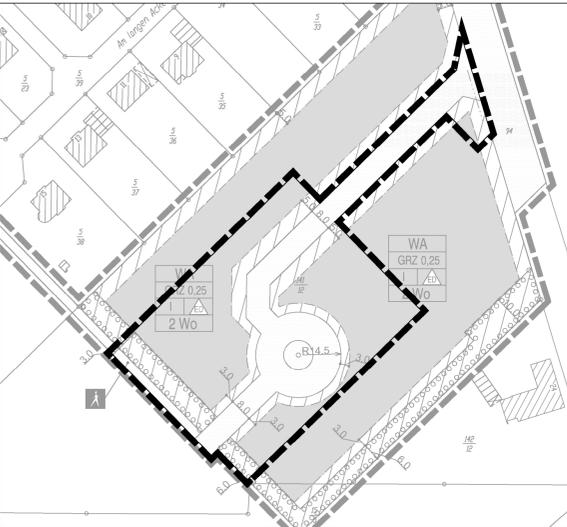
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 20 „Berkhofer Weg II“, in Marklendorf mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, 1. Änderung sind
• die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten 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)

Gemeinde Buchholz (Aller)
Landkreis Heidekreis
Bebauungsplan Nr. 20 „Berkhofer Weg II“ in Marklendorf
mit örtlichen Bauvorschriften
1. Änderung



Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB
Satzungsbeschluss - Stand: 22.05.2017



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



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

