

PLANUNTERLAGE

- Vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen mit Messpunkt
- Flurstücksnummer

PLANZEICHENLEGENDE



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise



ALLGEMEINES WOHNGEBIET, siehe § 1 der Textl. Festsetzungen

0,25 GRZ, Grundflächenzahl

I Höchstzahl der Vollgeschosse



offene Bauweise, hier: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

2 Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen, siehe § 2 der Textl. Festsetzungen



Baugrenze, siehe § 3 der Textl. Festsetzungen



Überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Verkehrsfläche



Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Fuß- und Radweg

Grünplanung



Pflanzstreifen, siehe § 8 der Textl. Festsetzungen



Anzupflanzender Baum

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN, §§ 56/97/98 NBauO

§ 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 begrünten Dächern.
- Abweichend von Absatz 1 können Dächer mit geringerer Dachneigung zugelassen werden, wenn sie begrünt 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.

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 Soltau-Fallingbostal anzuzeigen.

II.
Die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Soltau-Fallingbostal, ist bei bekannt werden von Anzeichen einer möglichen **schädlichen Bodenverunreinigung** unverzüglich einzuschalten. Dies können zum Beispiel Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Gerüche) sein. Besonderes Augenmerk ist diesbezüglich auf den Bereich der ehemaligen Bahntrasse, südliche Spitze des Geltungsbereichs, zu richten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 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 Einstellplätze 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 600m² für Einzelgebäude und 800m² 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 überdachte Stellplätze auf den Grundstücken sind mit breitflügeligen Öko-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 Naturschützerische / grünordnerische Festsetzungen, § 9 (1) Nr. 25 a /b BauGB i.V.m. § 1a BauGB

Dieses Verfahren begründet einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Zum Ausgleich dieses 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 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum (Pflanzenqualität 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.

Achtung:

Hinsichtlich der Krötenpopulation bzw. deren potentieller Wanderwege ist im Spätsommer 2007 eine Überprüfung im Sinne von § 4c BauGB durchzuführen. Erforderlichenfalls sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Soltau-Fallingbostal, Maßnahmen zu ergreifen, um Beeinträchtigungen zu mindern bzw. auf ein vertragliches Maß zu reduzieren.

§ 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) |
| Tilia cordata (Winterlinde) | |
| Obstbäume und Wildobst (z.B. Wildbirne, Wildapfel, Vogelkirsche) | |

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 (Hasel) | Quercus robur (Stieleiche) |
| Rubus idaeus (Himbeere) | Sorbus aucuparia (Vogelbeere) |
| Rosa canina (Hundsrose) | Prunus avium (Waldkirsche) |
| V. opulus (Wasserschneeball) | Crataegus sp. (Weißdorn) |

Für diese Planung maßgebend sind:

- Baugesetzbuch, BauGB, in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. S. 3316).
- Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97, 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 40 Abs. 1 Nr. 1 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) in der heutigen Sitzung den Bebauungsplan Nr. 20 „Berkhofer Weg II“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der beigefügten Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Schwarmstedt, den 20.06.2007

Bürgermeister L.S. Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Buchholz (Aller) hat in seiner Sitzung am 30.11.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 15.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwarmstedt, den

L.S. Gemeindedirektor

Kartengrundlage

Automatisierte Liegenschaftskarte, ALK:
Gemeinde Buchholz (Aller), Gemarkung Marklendorf, Flur 5, Maßstab 1 : 1000.

Die Vervielfältigung ist nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 Nr. 2 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2006). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit neu zu bildender Grenzen ist einwandfrei möglich.

Fallingbostal, den

L.S. GLL Verden
- Katasteramt Fallingbostal -

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 mit örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Buchholz (Aller) wurde ausgearbeitet vom Ingenieurbüro Horstmann & Partner:

Horstmann & Partner GbR
Beratende Ingenieure VBI für Bauwesen
Albert-Schweitzer-Straße 1
30680 Laatzen

Laatzen, Juni 2007

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat in seiner Sitzung am 21.03.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.04.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 02.05.2007 bis 04.06.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schwarmstedt, den

L.S. Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 20 mit örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am 20.06.2007 als **Satzung** sowie die Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den

L.S. Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 20 mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im amtlichen Teil der Walsroder Zeitung bekannt gemacht worden und damit rechtswirksam geworden.

Schwarmstedt, den

L.S. Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 20 sind
- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 214 (1-3) BauGB,
- eine gemäß § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und des Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 (3) Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs
nicht geltend gemacht worden.

Schwarmstedt, den

L.S. Gemeindedirektor

Samtgemeinde Schwarmstedt Gemeinde Buchholz (Aller) Landkreis Soltau-Fallingbostal

Bebauungsplan Nr. 20 „Berkhofer Weg II“ in Marklendorf mit örtlichen Bauvorschriften



0 10 40 m
N

Satzungsbeschluss, § 10 BauGB

M : 1 : 1.000

Stand: Juni 2007