

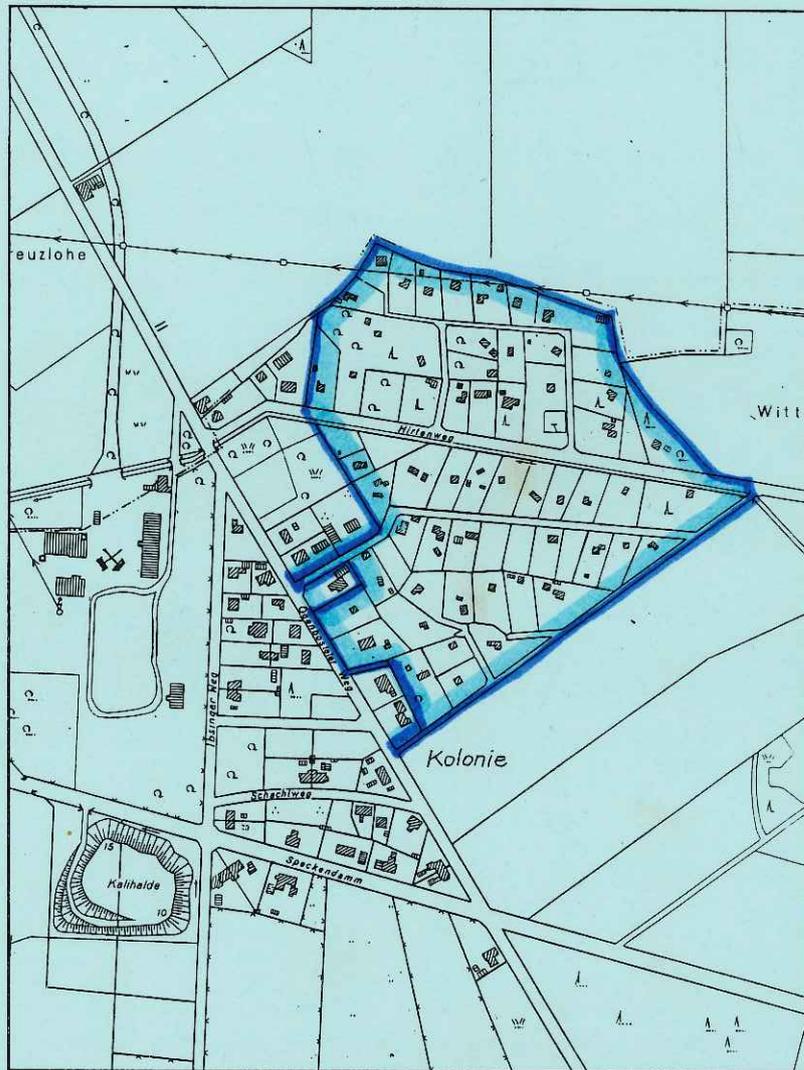
# LINDWEDEL

Samtgemeinde Schwarmstedt

LANDKREIS SOLTAU-FALLINGBOSTEL

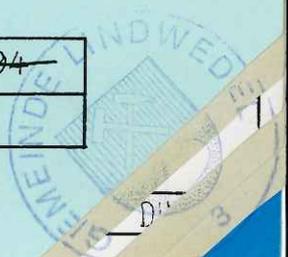
## BEBAUUNGSPLAN NR. 5

› Beim Dübelsarse ‹



# URSCHRIFT

Fassung vom : ~~10.7.95~~ ~~20.8.93~~ ~~15.2.94~~ / 4.7.94  
9.1.1995 / 28.3.96



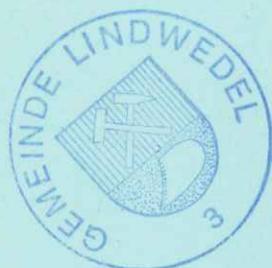
1

GEMEINDE L I N D W E D E L Mitglied der Samtgemeinde  
Schwarmstedt, Landkreis  
Soltau- Fallingbostel

Bebauungsplan NR.5  
„Beim Dübelsarse“

Präambel Auf Grund der §§ 1 Absatz 3 und 10 des  
Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung  
mit § 40 der Niedersächsischen Gemeinde-  
ordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde  
L i n d w e d e l diesen Bebauungsplan  
NR.5 >Beim Dübelsarse<, bestehend aus dem  
Satzungstext und einer Übersichtskarte M.  
1:2.000, als Satzung b e s c h l o s s e n :

S c h w a r m s t e d t , d. 07. 05.1996



*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister

*[Handwritten signature]*  
Gemeindedirektor

S a t z u n g

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt in dem Gebiet des Ortsteiles um den früheren Kalischacht, das in der Übersichtskarte Maßstab 1:2.000 auf Seite 3 mit dem Planzeichen Nr.15.13 der Anlage zur PlanzV umrandet dargestellt ist. Diese Übersichtskarte ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 Art der baulichen Nutzung / Bauweise

Es wird SO gemäß § 10 BauNVO festgesetzt, = Sondergebiet, das der Erholung dient. Die Zweckbestimmung wird mit „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt, als Nutzung werden Wochenendhäuser in Form von Einzelhäusern zugelassen, außerdem die der Eigenart dieses Gebietes entsprechenden Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- a) Die Grundfläche der Wochenendhäuser wird auf höchstens 80 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die zulässige Grundfläche kann für die Anlagen „befestigte Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen“ i.S.v. § 19(4) BauNVO um die dafür erforderlichen, höchstens 3,0 m breiten, Flächen überschritten werden, für andere Anlagen nach § 19(4) BauNVO jedoch nicht (ausgenommen die nach den Abs. >c< und >d<).
- b) Die zulässige Geschoßfläche der Wochenendhäuser wird auf höchstens 100 m<sup>2</sup> festgesetzt. Flächen von Räumen in anderen als den Erdgeschossen werden einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die zulässige Geschoßfläche angerechnet, und zwar : bis zu 1,0 m lichter Höhe nicht, zwischen 1,0 und 2,0 m lichter Höhe halb und über 2,0 m lichter Höhe voll.
- c) Auf die Grund- und Geschoßflächen werden Freisitze bis zu 15 m<sup>2</sup> Fläche, die an mindestens zwei Seiten wandlos offen sind, nicht angerechnet.

- d) Als nicht Wohnzwecken dienende Anlagen werden je Wochenendgrundstücke eine Garage (oder ein Carport) bis höchstens 20 m<sup>2</sup> sowie sonstige (Schuppen o.ä.) mit zusammen höchstens 10 m<sup>2</sup> zugelassen.

#### § 4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Wochenendhäuser und die Nebenanlagen in Gebäudeform sowie die Garagen und die baulichen Versorgungsanlagen müssen von den Straßen und Wegen mindestens 5,0 m Abstand einhalten. Von den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind die nach der Bauordnung einzuhaltenden Abstände maßgebend.

An Straßen- und Wege-Biegungen von mehr als 60° sowie an Straßen-/Wege-Einmündungen in andere Straßen oder Wege betragen die vorderen Mindestabstände 10,0 m zum Schnittpunkt der verlängert gedachten Straßen- oder Wege-Grenzen, jeweils nur für die Innenseite der Kurve.

#### § 5 Bepflanzungsbindungen

Die Grundstücksflächen, die nicht von zulässigen Gebäuden, Nebenanlagen, Garagen, Carports, Versorgungsanlagen oder Sportanlagen - jeweils zulässiger Art - eingenommen werden, unterliegen mit Ausnahme von 3,0 m breiten Streifen um diese genannten Anlagen herum einer Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigem Bewuchs und von Gewässern, gemäß § 9(1)Nr.25 b BauGB; Dazu gehören auch die neben den Fahrbahnen liegenden Teilflächen der öffentl. Straßen und Wege. Bei natürlichem Abgang des Bewuchses (Alter, Sturm, Blitz, Schädlinge, Gefahrenbeseitigung) sind Neupflanzungen anzulegen, deren Arten sich aus einheimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zusammensetzen haben - Nadelholzanteil bis höchstens 10 % ist zulässig -.

#### § 6 Verkehrsflächen

Die folgenden Straßen und Wege werden zu öffentlichen Verkehrsflächen erklärt, soweit sie im Plangeb. liegen :

Hirtenweg (Flurstück 143) ; Brandmeisterweg (Flurstück 135/9 u.Ecke 135/11) ; Eichenweg (Flurstück 134/10 u. Ecke 134/15) ; Birkenallee (Flurst. 134/12) ; Beim Dübelsarse (Flurstück 183/131).

Die folgenden privaten Wege werden zu Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger sowie der Anlieger erklärt :

Weg (Flurstück 134/36) abzweigend vom Oegenb.Weg ;  
Weg (Flurstück 134/11) abzweig. von Beim Dübelsarse .

#### § 7 Wasserlauf

Der Graben an der Südseite des Hirtenweges (Flurstück 154) wird als Wasserlauf festgesetzt.

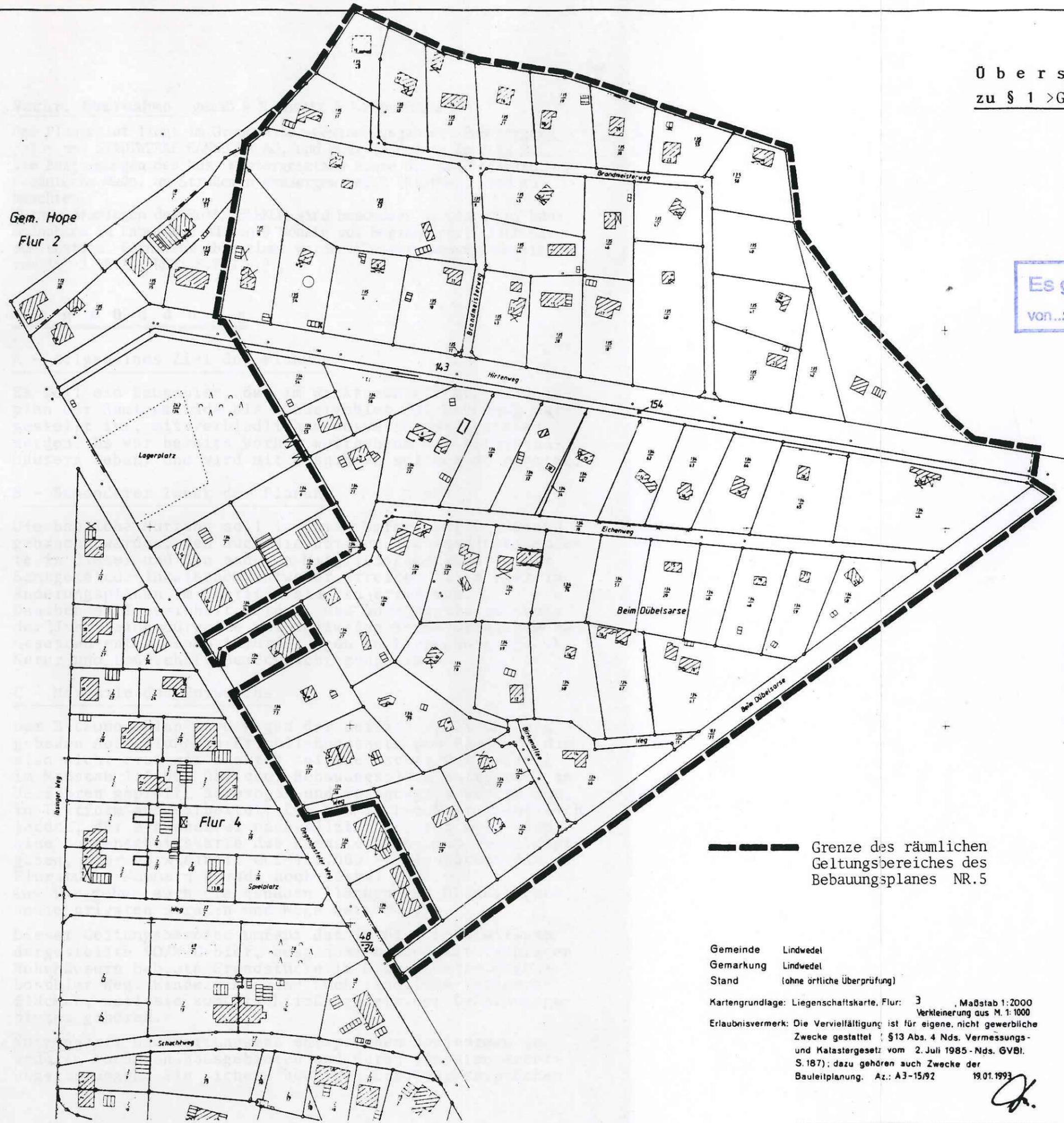
#### § 8 Grundstücksgröße

Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Wochenendhäuser wird auf 850 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Obersichtskarte M. 1:2.000  
zu § 1 >Geltungsbereich< der Satzung

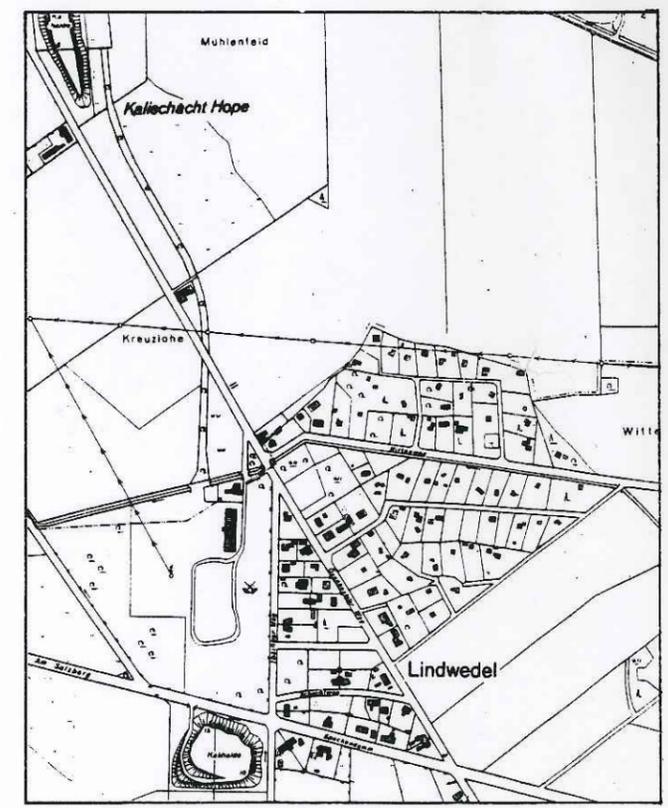
Gem. Hope  
Flur 2

Es gilt die Bau NVO  
von 1990



--- Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes NR.5

Gemeinde Lindwedel  
Gemarkung Lindwedel  
Stand (ohne örtliche Überprüfung)  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur: 3, Maßstab 1:2000  
Verkleinerung aus M. 1:1000  
Erlaubnisvermerk: Die Vervielfältigung ist für eigene, nicht gewerbliche  
Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs-  
und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 - Nds. GVBl.  
S. 187); dazu gehören auch Zwecke der  
Bauleitplanung. Az.: A3-15/92 19.01.1993



ÜBERSICHTSKARTE 1:10000

Fassung vom: 10.7.93 20. Aug 93 15.2.94 / 9.1.95

**Nachr. Übernahme** gemäß § 9 Absatz 6 Baugesetzbuch :

1. Das Plangebiet liegt im Grundwasser-Gewinnungsgebiet >Führberger Feld< der STADTWERKE HANNOVER AG, und zwar in dessen Zone III B. Die Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes sowie die „Richtlinien f. bautechn. Maßn. an Straßen in Wassergew. geb.“ (RiStWag) sind zu beachten.
2. Fernmeldeanlagen der Post/TELEKOM sind besonders zu beachten, Bau- maßnahmen in Kabelnähe müssen 9 Monate vor Beginn schriftlich mit dem zuständ. Fernm. amt abgestimmt werden (Telegraphenwege-Gesetz vom 18.12.1899 - RGB1.S.705 - ).

**B e g r ü n d u n g**

**A - Allgemeines Ziel der Planung**

Es soll ein Baugebiet, das im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde als Sondergebiet für Erholung dargestellt ist, mit verbindlichen Ausweisungen versehen werden. Es war bereits vorher weitgehend mit Wochenendhäusern bebaut und wird mit Ausnahmen seitdem so genutzt.

**B - Besonderer Zweck der Planung**

Die bauliche Nutzung soll in ihrem Umfang auf den Stand gebracht werden, den auch die übrigen Wochenendhausgebiete in dieser und den anderen Mitgliedsgemeinden in der Samtgemeinde inzwischen entweder erreicht haben oder in Änderungsplänen im Begriffe sind zu erreichen. Daneben soll gesichert werden, daß auch andere im Laufe der Jahre eingebürgerte und teilweise in Verordnungen und Gesetzen enthaltenen Anforderungen an Baugebiete und an Natur und Landschaft Berücksichtigung finden.

**C - Merkmale des Entwurfes**

Der Bebauungsplan wird wegen der bereits vollständig gegebenen Aufteilung in Erschließungsnetz und Bauland, die also nicht erst mit exakter zeichnerischer Darstellung im Maßstab 1:1.000 üblicher Bebauungspläne entworfen, im Verfahren geprüft, abgewogen und festgesetzt werden muß, in Textform ausgearbeitet. Zum räumlichen Geltungsbereich jedoch, der einwandfrei nachvollziehbar sein muß, wird eine Liegenschaftskarte des Katasteramtes dem Text beigegeben, hier verkleinert auf 1:2.000 - bei welcher die Flurstücks-Nummern gerade noch lesbar sind - . Aus ihr gehen auch die genauen Flächen der öffentlichen sowie privaten Straßen und Wege hervor.

Dieser Geltungsbereich umfaßt das im Fl.N. Plan wirksam dargestellte SO/W-Gebiet, ausgenommen drei mit richtigen Wohnhäusern bebaute Grundstücke im Südwesten am Oegenbosteler Weg. Einbezogen sind auch randliche Verkehrsflächen, weil sie zum Erschließungsnetz des Erholungsgebietes gehören.

Nutzungsart und Nutzungsmaß entsprechen denjenigen in anderen Wochenendhausgebieten und deren jüngsten Änderungsfassungen. Sie sichern heutigen Erholungsansprüchen

gerecht werdende Möglichkeiten, ohne zuviele der weiterhin unzulässigen Anreize zum Dauerwohnen zu eröffnen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, daß individuelle Stellung der Bauten zulässig bleibt.

Alle Baulandflächen außer den im zulässigen Umfang überbauten Teilflächen einschließlich 3 m breiten Streifen ringsherum erhalten Bepflanzungsbindungen zur Erhaltung, und Wiederbepflanzung von Bäumen, Sträuchern, Krautschicht. Dazu gehören auch Festlegungen der Arten, nämlich einheimischer standortgerechter Gehölze, Nadelholzanteil aber unter 10 %.

#### D - Auswirkungen

Die Hauptauswirkung des fertiggestellten Bebauungsplanes wird sein, daß eine rechtliche Grundlage der Erholungsnutzung und ihres Umfanges im Verhältnis zum Gesamtgelände vorliegt. Die Festsetzungen über Bepflanzung sichern den Erhalt des waldartigen Charakters in diesem Siedlungsteil, der nicht zuletzt Grundlage eben der angestrebten Erholung ist.

Die Anhebung zulässiger Überbauung von 60 m<sup>2</sup> auf 80 m<sup>2</sup> plus Nebenbauten (die jedoch auch vorher zulässig waren) plus 15 m<sup>2</sup> nicht anrechenbarer Freisitz ergibt mit 35 m<sup>2</sup> gerade 4 % bei Ansatz des kleinsten Grundstückes (festgesetzt sind 850 m<sup>2</sup>; Mittelwert sind jedoch rd. 1.450 m<sup>2</sup> - was dann 2,4 % Anhebung ergibt). Diese äußerst minimale zusätzlich zulässige bauliche Nutzung wird nicht als Eingriff im Sinne von § 7 Nds. NatSchGesetz anzusehen sein.

Ver- und Entsorgung sind durch Anschlüsse an die zentralen Anlagen und Einrichtungen gesichert, sodaß auch darauf keine ungünstigen Auswirkungen wie Kapazitätsüberschreitungen oder Herstellungskosten bevorstehen.

#### E - Nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs.6 BauGB)

Auf Anregung der STADTWERKE HANNOVER AG wird im Plan auf die Lage in der Zone III B der Fuhrberger Wassergew.flächen hingewiesen und darauf, daß daher die Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes und die Richtlinie „RiStWag“ einzuhalten sind.

Routinemäßig wird außerdem auf das Telegraphenwege-Gesetz von 1899 verwiesen, wonach die Post(/TELEKOM)-Anlagen - meist Kabel - besonders zu beachten sind und Baumaßnahmen rechtzeitig mit dem zuständigen Fernm.amt schriftlich abzustimmen sind.

#### F - Ergebnis der öff. Auslegg. (§ 3 Abs.2 BauGB)

Die eingetroffenen Äußerungen enthielten einen Hinweis (Landkreis : redaktionelle Textergänzung in § 3 Absatz d) - er wurde befolgt - und die Anregung auf Erhöhung zulässiger Grundflächen (auf 100 m<sup>2</sup>, Anliegerin I.SANDER). Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, weil sonst die grundsätzliche Zweckbestimmung von Wochenendhausgebiet verlassen würde.

1995 { Im Anzeigeverfahren ist beanstandet worden, daß als Wochenendhäuser im Gegensatz zu § 10(3)Satz 1 BauNVO außer Einzelhäusern auch Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sein sollten. Das ist durch Ratsbeschluß vom . 1995 in nur zulässige Einzelhäuser geändert worden. Auslegung und Satzungsbeschluß sind deshalb wiederholt worden.

896 { Der Wortlaut von § 3 Abs. b ab Satz 2 ist redaktionell überarbeitet und damit präzisiert worden, um eine Angleichung an weitere gleichgelagerte Satzungstexte der Gemeinde zu erreichen.

V e r f a h r e n s v e r m e r k e

- 1) Der Rat der Gemeinde LINDWEDEL hat am 11.11.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes NR.5 >Beim Dübelsarse< beschlossen. Der Aufst.beschluß ist gemäß § 2(1)Satz 2 BauGB am 16.10.1993 ortsüblich bekanntgemacht worden.

S c h w a r m s t e d t , den 07.05. 1996

Gemeindedirektor

- 2) AUSGEARBEITET im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde Lindwedel von

Hannover, den 20.August 1993

Beschlüsse f. d.Auslegungs-fassg. einge-  
arb. 15.2.94

beschl.Endfassg. redakt.überarb. Juli 94

Fassung Jan.95 durch Korrektur von § 2 Zeile 4 angefertigt am 09.01.1995. Endfass. 2.3.1996

**DIPL-ING. K. WLOTZKA**  
**ARCHITEKT/ORTSPLANER**  
**ARCH.-K. NDS. EL NR. 50**  
**TILLYSTRASSE 4 B**  
**30459 HANNOVER**  
**TEL 05 11 / 42 48 65**  
**TELEFAX " / 231053**

- 3) Der VA der Gemeinde LINDWEDEL hat am 15.02.1994 den Entwürfen des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und ihre öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öff. Ausleg. wurden am 17.03.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Entwürfe des Bebauungsplanes und seiner Begründung haben vom 25.03. bis 25.04.1994 gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen.

S c h w a r m s t e d t , den 07.05. 1996

Gemeindedirektor

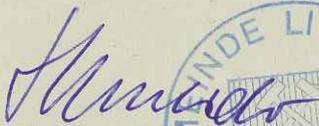
- 4) Der VA/~~Rat~~ der Gemeinde LINDWEDEL hat in seiner Sitzung am 01.02.1995 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der unveränderten Begründung zugestimmt und ihre erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absätze 2 und 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.06.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplanes und seiner Begründung haben vom 19.06. bis 19.07.1995 gemäß § 3(2+3) BauGB öffentlich ausgelegen.

S c h w a r m s t e d t , den 07.05. 1996

Gemeindedirektor

5) Der Rat der Gemeinde Lindwedel hat in seiner Sitzung am 28.03.1996 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3(2) BauGB den Bebauungsplan NR.5 als Satzung ( § 10 BauGB ) sowie die Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 07.05.1996

  
Bürgermeister  
  
Gemeindedirektor

6)

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 06.06.96 angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/~~mit Ausnahme der durch Rot kenntlich gemachten Teile~~ nicht geltend gemacht.

Soltau, 6. August 96

Landkreis Soltau-Fallingb. Ostell  
Der Oberkreisdirektor  
In Vertretung/~~Im Auftrag~~



7) Der Rat der Gemeinde Lindwedel ist den in der Verfügung des Landkreises vom . . . 1996 (Az.: . . . ) aufgeführten Auflagen / Ausnahmen in seiner Sitzung am . . . 1996 beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Ausnahmen zuvor vom . . . bis . . . 1996 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am . . . 1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Schwarmstedt, den . . . 1996

Bürgermeister                      Gemeindedirektor

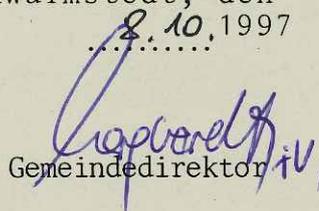
8) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 31.08.1996 im Amtsblatt f. d. Landkreis Soltau-Fallingb. Ostell Nr. 8/96 bekanntgem. worden. Damit ist der Bebauungsplan NR.5 am 31.08.1996 rechtsverbindlich geworden.

Schwarmstedt, d. 05.09.96

  
Gemeindedirektor

9) Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungspl. ist die Verletzung v. Verfahrens- od. Formvorschriften bei seinem Zustandekommen nicht / geltend gemacht worden.

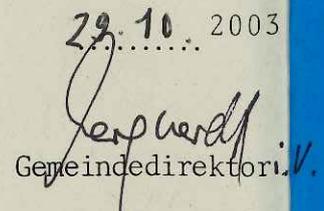
Schwarmstedt, den 2.10.1997

  
Gemeindedirektor i.V.

10) Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht / geltend gemacht worden.

Schwarmstedt, d. . . . .

29.10.2003

  
Gemeindedirektor i.V.