

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Verden

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.10.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bad Fallingb., den 29.11.2017
gez. Arno Wittkugel
Siegel Wittkugel

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Grabenkamp“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im September 2017
gez. Vogel

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lindwedel hat in seiner Sitzung am 03.11.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Grabenkamp“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 27.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Sie erfolgte vom 05.09.2016 bis einschließlich 30.09.2016.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 01.09.2016.

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Lindwedel hat in seiner Sitzung am 29.05.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17 „Grabenkamp“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Veröffentlichung in der Walsroder Zeitung am 09.06.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17 „Grabenkamp“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von Mittwoch, den 21.06.2017 bis einschließlich Freitag, den 21.07.2017 gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausliegen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lindwedel hat den Bebauungsplan Nr. 17 „Grabenkamp“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.09.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Genehmigung

Der Bebauungsplans Nr. 17 „Grabenkamp“ mit örtlicher Bauvorschrift ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lindwedel entwickelt. Der Bebauungsplans Nr. 17 „Grabenkamp“ mit örtlicher Bauvorschrift bedarf daher nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB.

Lindwedel, den 26.09.2017
Der Gemeindedirektor
Siegel gez. Gehrs

Inkrafttreten

Die Gemeinde Lindwedel hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.01.2018 durch Veröffentlichung in der Walsroder Zeitung ortsüblich bekanntgemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 17 „Grabenkamp“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

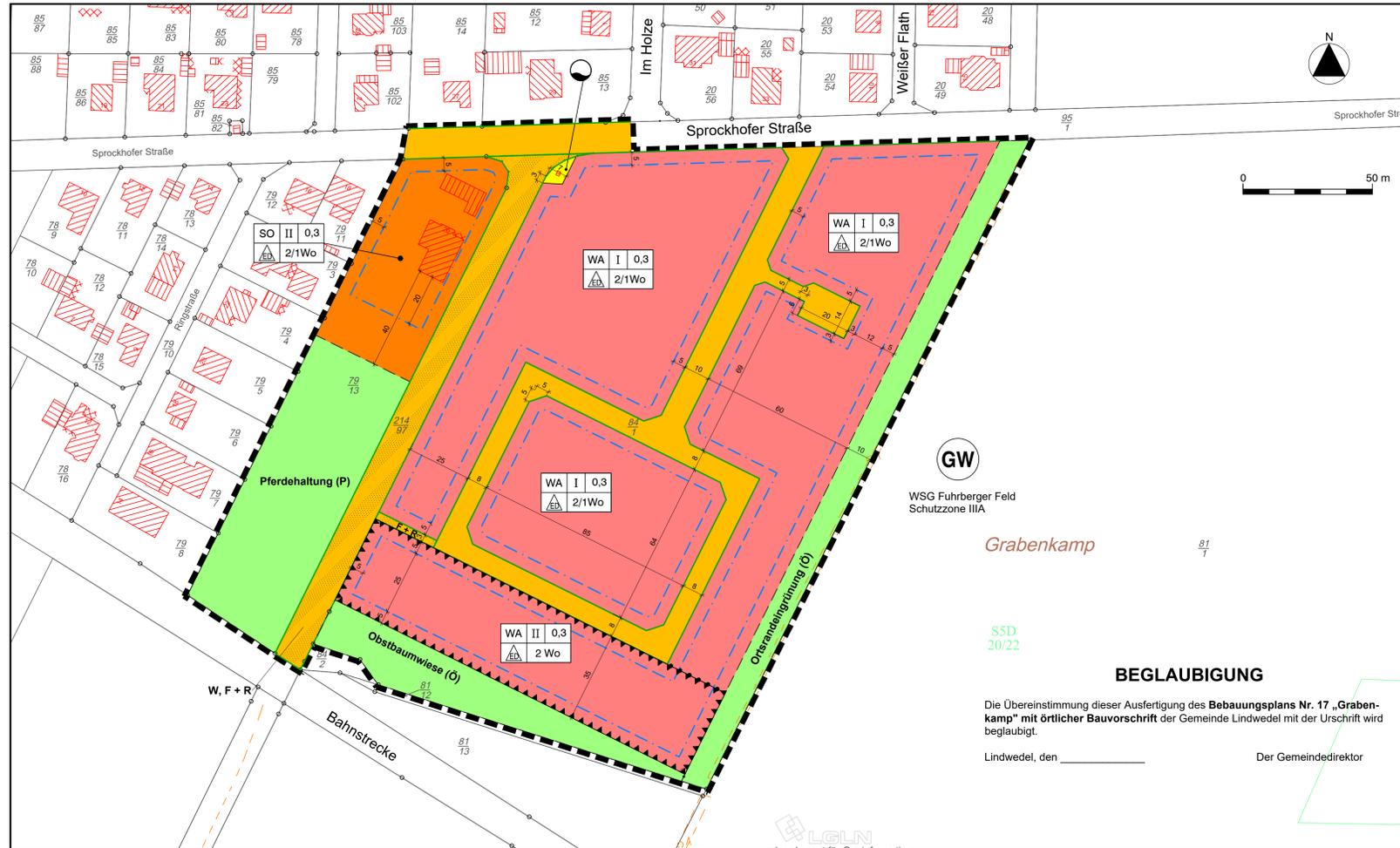
Der Bebauungsplan Nr. 17 „Grabenkamp“ mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 31.01.2018 rechtsverbindlich geworden.

Lindwedel, den 22.02.2018
Der Gemeindedirektor
Siegel gez. Gehrs

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 17 „Grabenkamp“ mit örtlicher Bauvorschrift ist 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 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Lindwedel, den _____
Der Gemeindedirektor



WSG Fuhrberger Feld
Schutzzone IIIA

Grabenkamp

SSD
20/22

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des **Bebauungsplans Nr. 17 „Grabenkamp“** mit **örtlicher Bauvorschrift** der Gemeinde Lindwedel mit der Umschrift wird beglaubigt.

Lindwedel, den _____ Der Gemeindedirektor

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Sondergebiet „ländliches Wohnen“
Das „sonstige Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „ländliches Wohnen“ dient dem Wohnen mit Pferdehaltung. Zulässig sind:
• Wohngebäude,
• die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
• sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
• die Hobbyferdehaltung,
• Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.

§ 2 höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Als Wohngebäude gilt bei einem Doppelhaus die sogenannte „Doppelhaushälfte“. Durch die Festsetzung „2/1 Wo“ der Planzeichnung werden in einem Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und in einer „Doppelhaushälfte“ höchstens eine Wohnung zugelassen. Durch die Festsetzung „2 Wo“ der Planzeichnung werden in einem Einzelhaus und in einer „Doppelhaushälfte“ höchstens zwei Wohnungen zugelassen.

§ 3 Garagen und Nebenanlagen
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne von § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der parallel dazu verlaufenden Baugrenze **nicht** zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt dies nur für die jeweils kürzere Seite der beiden an die Straßen grenzenden Grundstücksgrenzen.

§ 4 private Grünfläche, Pferdehaltung
Innerhalb der „privaten Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Pferdehaltung“ sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
• ein Pferdestall mit einer Grundfläche von maximal 120 m²,
• ein Reitplatz mit einer Fläche von maximal 800 m²,
• ein Paddock mit einer Fläche von maximal 180 m²,
• Grundstückseinfriedungen.

§ 5 öffentliche Grünfläche, Obstbaumwiese, Ortsrandeingußung
1. Die „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Obstbaumwiese“, ist als extensiv genutzte Obstwiese zu entwickeln. Insgesamt sind 20 hochstammige Obstbäume alter Sorten (vgl. Pflanzliste in der Begründung), Stammumfang mindestens 12/14 cm in Gruppen zu max. 5 Bäumen zu pflanzen. Die angepflanzten Obstbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Fläche ist mit einer regionaltypischen Grünlandsaatmischung anzusäen und extensiv zu pflegen, 1. Mahd ab 15. Juli eines Jahres, weiterer Pflegeschnitt ab 30. September eines Jahres.

2. Innerhalb der „öffentlichen Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingußung“ ist die vorhandene Heckenpflanzung auf einer Breite bis zu max. 7 m zu ergänzen. Anzupflanzen sind standorttypische Bäume und Sträucher (vgl. Pflanzliste in der Begründung), je 100 m² max. 20 Gehölze. Die angepflanzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der vorgelagerte Saumstreifen in einer Breite von mindestens 3m ist als Gras- und Staudensaum zu entwickeln. Der Streifen ist mit einer regionstypischen Saatgutmischung anzusäen und extensiv zu pflegen, 1-malige Mulchmahd ab 30. September eines Jahres.

§ 6 Schallschutz
Innerhalb der „Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ sind für die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern, die keine Fensteröffnungen auf der der Bahnlinie abgewandten Gebäudeseite (Nordseite) haben, schalldämmende, fensterabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ 1 Höhen
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,6 m über Bezugshöhe liegen. Bezugshöhe ist die mittlere Höhe des an das Grundstück anschließenden Straßenabschnitts, der das Grundstück erschließt.

§ 2 Versickerung
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser durch bauliche und technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versickerungsgründe nach § 12 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

§ 3 Ordnungswidrigkeiten
1. Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 60 ff. NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
2. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I, S. 2808), auf Grund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338), und auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.10.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48), hat der Rat der Gemeinde Lindwedel diesen **Bebauungsplan Nr. 17 „Grabenkamp“ mit örtlicher Bauvorschrift**, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als **Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Lindwedel, den 26. September 2017
gez. Minke
Bürgermeister
Siegel
gez. Gehrs
Gemeindedirektor

RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen
• die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) und
• die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet WA
Sonstiges Sondergebiet SO, Zweckbestimmung „Ländliches Wohnen“ Vgl. § 1 der textl. Festsetzungen!
2/1Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden Vgl. § 2 der textl. Festsetzungen!
Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen
I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze Vgl. § 3 der textl. Festsetzungen!

Verkehrsflächen
öffentliche Straßenverkehrsfläche
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: F + R Fuß- und Radweg, W, F + R Wirtschaftsweg, Fuß- und Radweg
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
Grünfläche (Ö - Öffentlich, P - Privat)
Die Zweckbestimmung wird durch den Text in der Planzeichnung festgesetzt. Vgl. §§ 4 und 5 der textl. Festsetzungen!

Sonstige Planzeichen
Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Wasser
Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes Vgl. § 6 der textl. Festsetzungen!
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen hier: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

Gemeinde Lindwedel Landkreis Heidekreis Bebauungsplan Nr. 17 "Grabenkamp"

mit örtlicher Bauvorschrift
- Satzung - beglaubigte Abschrift
Maßstab 1 : 1.000



Bearbeitung:
Susanne Vogel
Architektin
Bauleitplanung
Korloßstr. 14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 80
Internet: www.giffers-planung.de
E-Mail: vogel@giffers-planung.de
In Zusammenarbeit mit:
pu Planungsgruppe Umwelt
Stiftstraße 12
30159 Hannover
Tel. 0511/5194780