

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der
Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.03.2020). 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.

Hannover, den 29.07.2020

Siegel

gez. M. Evensen

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Berkhofer Weg Ost“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im März 2020

gez. Vogel

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.08.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 „Berkhofer Weg Ost“ mit örtlicher Bauvorschrift gem. § 13b BauGB durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB und die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurden am 01.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte von Montag, den 04.02.2019 bis einschließlich Freitag, den 01.03.2019.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 05.02.2019 mit einer Frist bis zum 05.03.2019.

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.11.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 25 „Berkhofer Weg Ost“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 25 „Berkhofer Weg Ost“ mit örtlicher Bauvorschrift, die Begründung dazu und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben von Dienstag, den 26.11.2019 bis einschließlich Dienstag, den 07.01.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszuliegenden Unterlagen wurden zusätzlich in das Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.11.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan Nr. 25 „Berkhofer Weg Ost“ mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 14.07.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Berkhofer Weg Ost“ mit örtlicher Bauvorschrift bedarf nach § 10 Abs. 2 des BauGB nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB. Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB).

Schwarmstedt, den 29. OKT. 2020

Der Gemeindedirektor

Siegel

gez. Gehrs

Inkrafttreten

Die Gemeinde Buchholz (Aller) hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06. NOV. 2020 in der Walsroder Zeitung bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 25 „Berkhofer Weg Ost“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan ist damit am 06. NOV. 2020 rechtsverbindlich geworden.

Schwarmstedt, den 06. NOV. 2020

Der Gemeindedirektor

Siegel

gez. Gehrs

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind

- 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 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
 - nach § 214 Abs. 2a beachtliche Fehler und
 - nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs
- nicht geltend gemacht worden.

Schwarmstedt, den _____

Der Gemeindedirektor

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 25 „Berkhofer Weg Ost“ mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Buchholz (Aller) mit der Urschrift wird beglaubigt.

Schwarmstedt, den _____

Der Gemeindedirektor

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Innerhalb der im Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Flächen sind die Ausnahmen von § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 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.

§ 3

Garagen und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne von § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der parallel dazu verlaufenden Baugrenze entlang des Berkhofer Wegs nicht zulässig.

§ 4

öffentliche Grünfläche, Pflanzfläche

Die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzfläche“ ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

§ 5

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1. Die in der Planzeichnung festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ ist als Baum-/Strauchhecke zu entwickeln:

- Grenzabstände der Pflanzung zu den Flächenkanten: 1 m,
- Pflanzung 3-reihig,
- Reihenabstand und Pflanzabstand in den Reihen: ca. 1,50 m, Pflanzen in den Reihen zueinander versetzt,
- Mindestpflanzgröße: Hochstämme: mindestens 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm; verpflanzte Heister: 125-150 cm; verpflanzte Sträucher: 60-100 cm,
- 20% Anteil Pflanzung von Bäumen als Hochstämme oder Heister in der mittleren Reihen.

Gehölzartenliste

Bäume

Acer campestre Feld-Ahorn
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Betula pendula Hänge-Birke
Carpinus betulus Hainbuche
Fraxinus excelsior Esche
Prunus avium Vogelkirsche
Quercus petraea Traubeneiche
Quercus robur Stiel-Eiche
Salix alba Silberweide
Sorbus aucuparia Eberesche
Tilia cordata Winterlinde

Sträucher

Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Crataegus laevigata Zweigriff. Weißdorn
Crataegus monogyna Eingriffiger Weißdorn
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hunds-Rose
Rhamnus catharticus Purgier-Kreuzdorn
Salix caprea Sal-Weide
Sambucus racemosa Trauben-Holunder
Viburnum opulus Gew. Schneeball

2. Die angepflanzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

§ 6

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm

Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für „Allgemeine Wohngebiete“ während der Nachtzeit sind Maßnahmen zum Schallschutz vorzusehen:

Innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Flächen sind bis in eine Tiefe von 75 m vom Nordrand des Plangebiets Fenster von Aufenthaltsräumen, die zum Schlafen genutzt werden, auf der Ost-, Süd- oder Westseite der Gebäude anzuordnen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§ 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung)

§ 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, Terrassenüberdachungen, 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 Solarelemente und Dachflächenfenstern und bei begrüntem Dächern.
- Abweichend von Absatz 1 können Dächer mit geringerer Dachneigung zugelassen werden, wenn sie begrünt werden.

§ 2

Höhenlage

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden darf im Mittel nicht mehr als 0,80 m über der Mittelachse des Berkhofer Wegs in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Grundstücks liegen.

Die Traufhöhe der Gebäude (Schnittpunkt der äußeren Wandfläche und der Oberkante Dachhaut) wird auf max. 4,20 m festgesetzt, bezogen auf die Mittelachse des Berkhofer Wegs in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Grundstücks.

§ 3

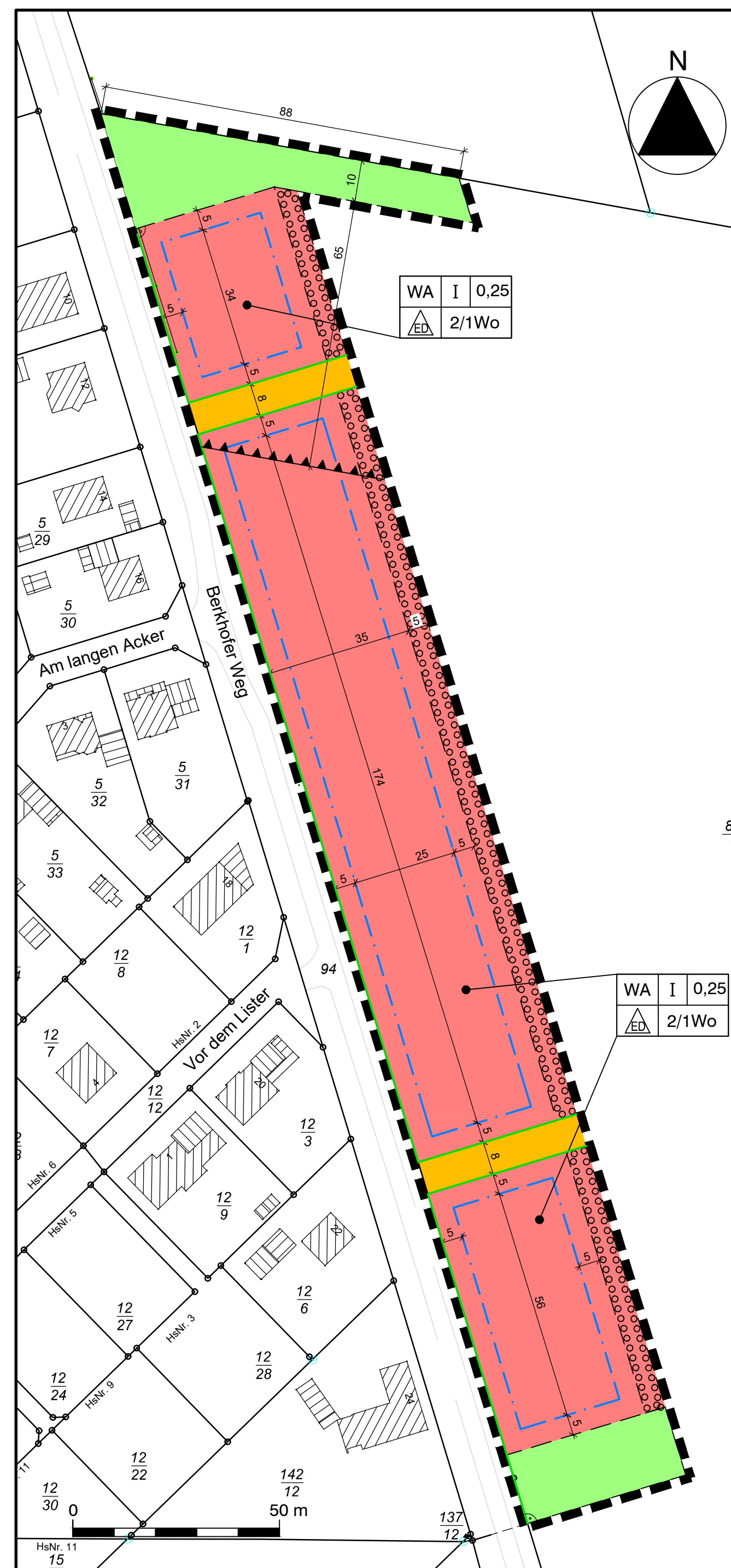
Oberflächenentwässerung

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 Versorgungsgründe nach § 12 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 60 ff. NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
- Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag der Geldbuße 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 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I, S. 587), auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309), und auf Grund des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88), hat der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) diesen **Bebauungsplan Nr. 25 „Berkhofer Weg Ost“** mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift als **Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Schwarmstedt, den 29. OKT. 2020

gez. Gehrs

Siegel

gez. Kliemann

Gemeindedirektor

Bürgermeister

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 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung - 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
Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

2/1 Wo

In Wohngebäuden sind höchstens zwei Wohnungen zulässig, in einer Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig
Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise; Baugrenzen

I

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

0,25

Grundflächenzahl (GRZ)

ED

offene Bauweise, nur Einzel- Doppelhäuser zulässig

Baugrenze Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!

Verkehrsflächen

■

Öffentliche Verkehrsflächen

—

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

■

Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Pflanzfläche
Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!

□

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!

Sonstige Planzeichen

▲▲▲▲

Abgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
Vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen!

■

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

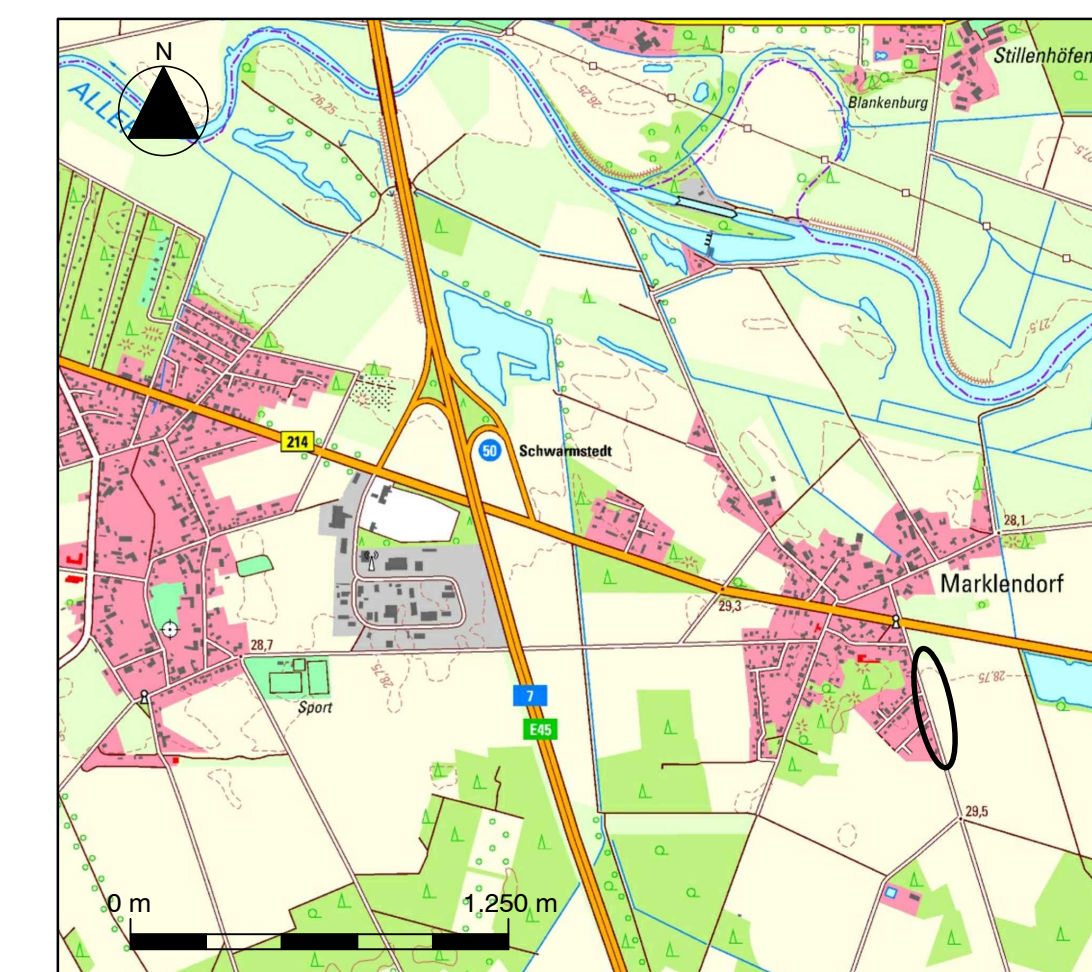
Samtgemeinde Schwarmstedt
Gemeinde Buchholz (Aller)
Landkreis Heidekreis



Bebauungsplans Nr. 25
"Berkhofer Weg Ost"
mit örtlicher Bauvorschrift

Maßstab 1 : 1.000

Satzung - beglaubigte Abschrift



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet im März 2020:

Susanne Vogel

Architektin Bauleitplanung

Kontaktdaten:
33049 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40
Internet: www.ggfhers-planung.de
E-Mail: vogel@ggfhers-planung.de