

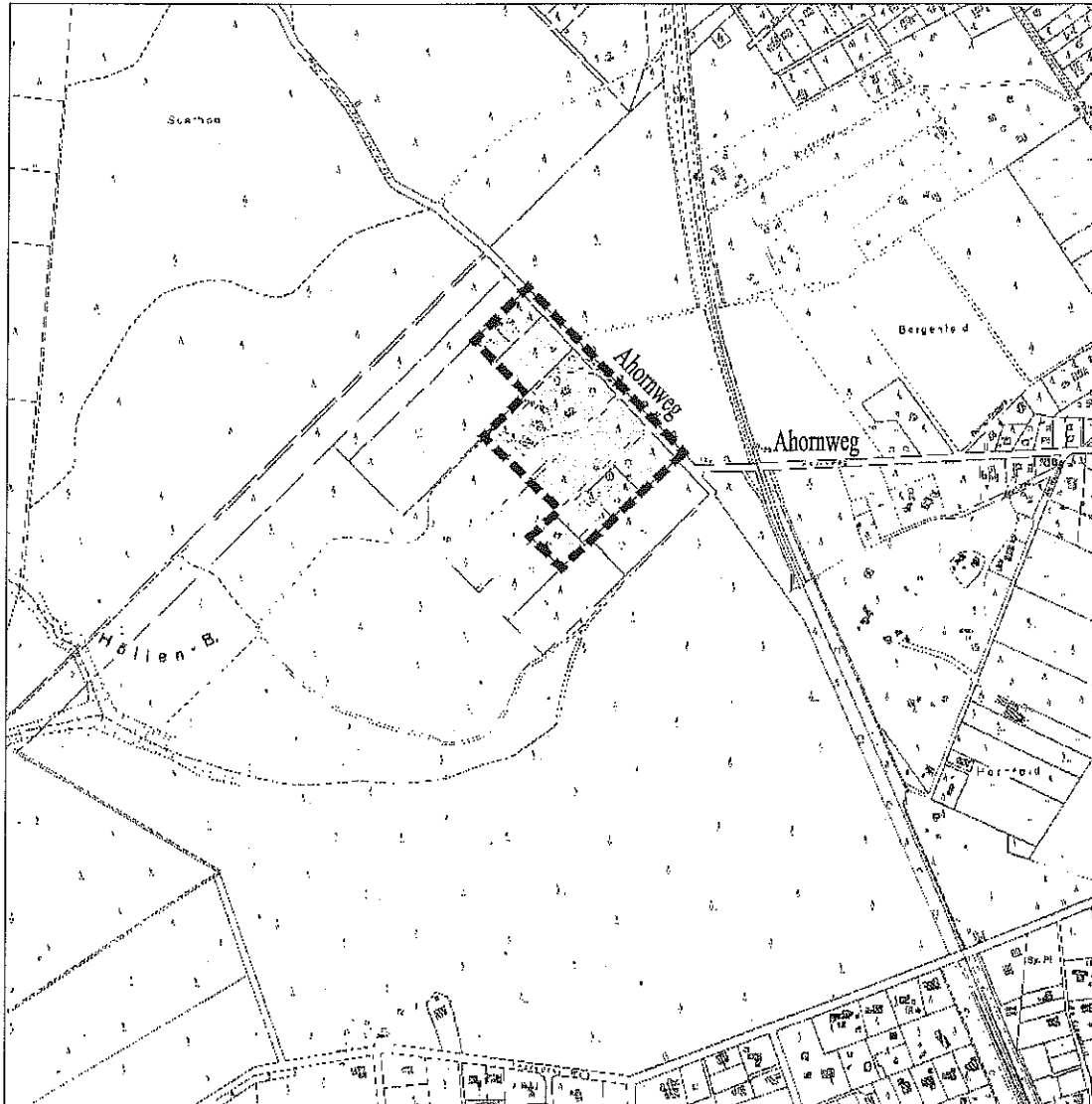
Stadt Buchholz

in der Nordheide, Landkreis Harburg

Bebauungsplan "Ahornweg West"

mit örtlicher Bauvorschrift

Ortschaft Holm-Seppensen



Planverfasser:

BPW baumgart + partner
Stadtplanung • Forschung • Beratung
Ostertorsteinweg 70-71
28203 Bremen

Stand: 11.02.2005

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950, 2001) – zuletzt geändert durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) vom 24. Juni 2004 (BGBl. I, S. 1359) sowie der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 08. 1996 (Nds. GVBl. S. 382) hat der Rat der Stadt Buchholz diesen Bebauungsplan "Ahornweg West", bestehend aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen mit örtlicher Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Buchholz i.d.N., den

31.05.2005


Bürgermeister

Hinweis auf § 244 Abs. 2 BauGB "Überleitungsvorschriften für das Europaanpassungsgesetz Bau (EAG Bau)"

Gemäß der Überleitungsvorschriften des § 244 Abs. 2 BauGB für das Europaanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) finden auf Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14. März 1999 bis zum 20. Juli 2006 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen worden sind, die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung. Dementsprechend ist das Bebauungsplanverfahren "Ahornweg West" nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung abgeschlossen worden.

Bebauungsplan "Ahornweg West" mit örtlicher Bauvorschrift

Textliche Festsetzungen:

1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ahornweg West"

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören die Flurstücke*

lfd. Nr.	Flurstück	Adresse	Nutzung	Zulässige Grundfläche des Hauptgebäudes in m ²	Zulässige Grundfläche des Nebengebäudes in m ²
1	9/2	Ahornweg 39	1 Wohngebäude	75	30
2	9/3	Ahornweg 39a	1 Nebenanlage		30
3	9/5	Ahornweg 39c	1 Wochenendhaus	50	20
4	8**	Ahornweg 41	1 Wohngebäude	60	30
5	7**	Ahornweg 43 Ahornweg 45/47	a: 1 Wochenendhaus b, c, d, e, f, g: Sondernutzung: Wohn- und Ferienheim „Heideruh“ b: Sondernutzung c: Sondernutzung d: Sondernutzung e: Sondernutzung f: Sondernutzung g: Sondernutzung	50 145 90 210 160 220 35	20
6	6***	Ahornweg 49	1 Wochenendhaus	50	20
7	5	Ahornweg 51	1 Wohngebäude	60	30
8	63		Weg (Ahornweg)		

* Der Geltungsbereich, die Flurstücke, ihre laufende Nummerierung und die Baustandorte (Wohngebäude, Wochenendhaus oder Sondernutzung) sind im Lageplan, M: 1:2.500 (Seite V) gekennzeichnet.

** Die Flurstücke Nr. 7 und Nr. 8 gehören nicht im vollem Umfang zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die zum Bebauungsplan gehörenden Teilbereiche der Flurstücke Nr. 7 und Nr. 8 reichen vom Ahornweg in westlicher Richtung bis zu einer gedachten Linie, die an der nordwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 9/3 beginnt und geradlinig entlang der äußeren südwestlichen Hauswand des bestehenden Wohngebäudes der lfd. Nr. 4 (Ahornweg 41) bis zum Schnittpunkt mit der südöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 6 verläuft (vgl. Lageplan).

*** Das Flurstück Nr. 6 gehört nur zum Teil zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Dieser Teil erstreckt sich vom Ahornweg in westlicher Richtung in Verlängerung der südwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 5 bis zum Schnittpunkt mit der nordwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 7 (vgl. Lageplan).

- 2 Art der Bodennutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 2.1 Die Art der Bodennutzung wird mit "Wald" festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB).
- 3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 3.1 Zulässig ist ein Wohngebäude mit einer maximalen zulässigen Grundfläche von 60 qm auf den Flurstücken 8 und 5 auf dem ursprünglichen Standort und unter Einschluss des jeweils bereits seit dem 07.10.1999 vorhandenen Wohngebäudes (Ifd. Nr. 4, 7).
- 3.2 Zulässig ist ein Wohngebäude mit einer maximalen zulässigen Grundfläche von 75 qm auf dem Flurstück 9/2 auf dem ursprünglichen Standort und unter Einschluss des bereits seit dem 07.10.1999 vorhandenen Wohngebäudes (Ifd. Nr. 1).
- 3.3 Zulässig ist ein Wochenendhaus mit einer maximalen zulässigen Grundfläche von 50 qm auf den Flurstücken 9/5, 7 und 6 auf dem ursprünglichen Standort und unter Einschluss des jeweils bereits seit dem 07.10.1999 vorhandenen Wochenendhauses (Ifd. Nr. 3, 5a, 6).
- 3.4 Je Wohngebäude oder Wochenendhaus ist zusätzlich eine Terrasse mit maximal 15 qm Grundfläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- 3.5 Garagen sind allgemein nicht zulässig. Je Wohngebäude oder Wochenendhaus ist nur eine offene Kleingarage im Sinne des § 1 (3) GaVO bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 qm zulässig. Die offene Kleingarage ist in das Nebengebäude zu integrieren oder anstelle des Nebengebäudes zu errichten. Die Grundfläche der offenen Kleingarage ist auf die zulässige Grundfläche des jeweils zugehörigen Nebengebäudes gemäß § 14 BauNVO anzurechnen. Für die Sondernutzung des Erholungsheimes ist eine Stellplatzanlage an einem Standort zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).
- 3.6 Je Wohngebäude oder Wochenendhaus ist nur ein Nebengebäude zulässig. Je Wohngebäude ist eine Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO mit einer maximalen Grundfläche von 30 qm zulässig. Je Wochenendhaus ist eine Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO mit einer maximalen Grundfläche von 20 qm zulässig. Als weitere Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausschließlich Kleinkläranlagen und Zuwegungen zu den Gebäuden und den notwendigen Einstellplätzen zulässig. Weitere Nebenanlagen sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO).
- 3.7 Zulässig sind die baulichen Anlagen für die Sondernutzung (Wohn- und Ferienanlage „Heideruh“) mit einer maximalen zulässigen Grundfläche des Bestandes: Unterkunftsgebäude (Ifd. Nr. 5b) mit 145 qm, Werkstattgebäude (Ifd. Nr. 5c) mit 90 qm, Wirtschaftsgebäude (Ifd. Nr. 5d) mit 210 qm, Kantine (Ifd. Nr. 5e) mit 160 qm, Wohngebäude (Ifd. Nr. 5f) mit 220 qm, Aufenthaltsgebäude (Ifd. Nr. 5g) mit 35 qm auf dem Flurstück 7 auf den ursprünglichen Standorten und unter Einschluss der jeweils bereits seit dem 31.12.1999 vorhandenen baulichen Anlagen (Ifd. Nr. 5b, 5c, 5d, 5e, 5f, 5g).
- 3.8 Abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO sind die in den textlichen Festsetzungen zulässigen Grundflächen für die einzelnen Gebäude separat zu ermitteln. Die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Grundflächen sind nicht mit zu rechnen. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächen ist nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- 3.9 Die zulässige Traufhöhe beträgt für die Wohn- und die Wochenendhäuser 3,5 m. Für die Hauptgebäude der Sondernutzung beträgt die zulässige Traufhöhe max. 5,0 m. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 NBauO).
- 3.10 Abweichend von § 2 Abs. 4 NBauO darf die Deckenunterseite von Kellergeschossen im Mittel maximal 0,5 m über der Geländeoberfläche liegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 NBauO).

- 3.11 Bezugspunkt für die Festsetzungen von Höhen baulicher Anlagen ist die gewachsene Geländeoberfläche gemäß § 16 NBauO (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

4 Grünordnung und Gewässerschutz

- 4.1 Für die zur Erschließung notwendigen Wege und Zufahrten sind nur wassergebundene Decken zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

5 Örtliche Bauvorschrift gem. § 56 NBauO

- 5.1 Dachgauben sind nicht zulässig (§ 56 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 98 NBauO).
- 5.2 Grundstückseinfriedungen sind ausschließlich im Umgriff bis maximal 10 m von den Außenkanten zulässiger Hauptgebäude als freiwachsende Hecken aus standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig (§ 56 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. § 98 NBauO).
- 5.3 Der Bruttorauminhalt der Hauptgebäude, gemessen oberhalb der Geländeoberfläche, darf maximal das 4,5-fache der zulässigen Grundfläche betragen (§ 56 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 98 NBauO).
- 5.4 Es sind Dachneigungen bis 35° zulässig. Die maximale Dachneigung darf in begründeten Fällen überschritten werden, sofern der maximale Bruttorauminhalt gemäß textlicher Festsetzung 5.3 eingehalten wird (§ 56 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 98 NBauO).
- 5.5 Ordnungswidrigkeiten: Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften zu Dachgauben, Grundstückseinfriedungen, Bruttorauminhalt und Dachneigungen zuwiderhandelt. Gemäß § 91 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach Abs. 3 mit einer Geldbuße geahndet werden.

6 Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 6.1 Der vorhandene Wald ist in seinem Bestand dauerhaft zu erhalten. Der einförmige Nadelbaumbestand ist in einen artenreichen Laubmischwald mit standortgerechten Pflanzen umzuwandeln: Der vorhandene Wald ist entsprechend der Regelungen zur ordnungsgemäßen Forstwirtschaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen. Pflanzungen sind nur mit standortgerechten Baum- und Straucharten zulässig. Geschlossene freiwachsende oder beschnittene Hecken sind nicht zulässig. Standortgerechte Bäume und Sträucher sind in der nachfolgenden Liste "Gehölzvorschläge" genannt.

Ausnahmen:

Diese Festsetzung Nr. 6.1 gilt nicht für den Nahbereich um die Hauptgebäude. Im Umgriff bis maximal 10 m von den Außenkanten zulässiger Hauptgebäude ist die bestimmungsgemäße Benutzung und Unterhaltung der Grundstücksteile im Rahmen der Wohn- oder Wochenendhausnutzung zulässig.

Gehölzvorschläge:

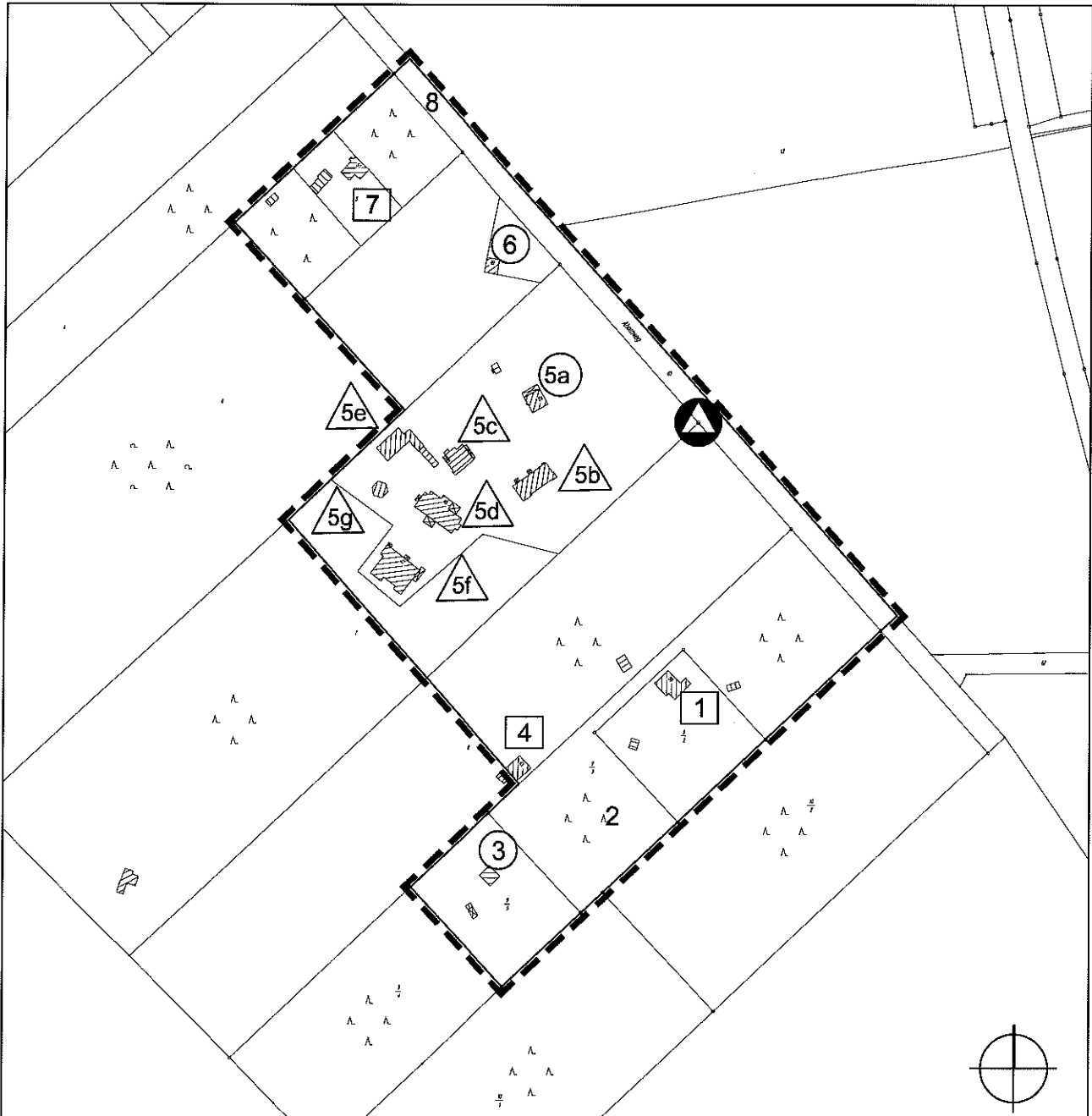
<u>Bäume:</u>	<u>Sträucher:</u>
<ul style="list-style-type: none">• Betula pendula – Sand-Birke• Carpinus betulus – Hainbuche• Fagus sylvatica – Rot-Buche• Pinus sylvestris – Kiefer• Prunus avium – Vogel-Kirsche• Prunus padus – Frühe Trauben-Kirsche• Quercus petraea – Trauben-Eiche• Quercus robur – Stiel-Eiche• Sorbus aucuparia – Vogelbeere, Eberesche	<ul style="list-style-type: none">• Corylus avellana – Haselnuß• Crataegus monogyna – Weißdorn• Prunus spinosa – Schlehe• Rhamnus frangula – Faulbaum• Rosa canina – Hunds-Rose• Rubus fruticosus – Brombeere• Salix purpurea – Purpur-Weide• Sambucus nigra – Schwarzer Holunder

7.0 Standplatz für Müllsammelstelle

- 7.1 Am Ahornweg ist in Höhe der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 7 eine ausreichend große Fläche für eine zentrale Müllsammelstelle vorzuhalten. Die Zugänglichkeit und Wendemöglichkeit für die im Landkreis üblichen Müllfahrzeuge ist sicherzustellen.

Hinweise:

1. Es gilt § 91 (3) NBauO für Ordnungswidrigkeiten.
2. In Waldgebieten gelten die Maßgaben der §§ 11 – 13 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG).
3. Bodenfunde: Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Buchholz i.d.N. oder dem Helms-Museum (Hamburger Museum für Archäologie und die Geschichte Hamburgs) in Hamburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
4. Kampfmittel: Die Luftbildauswertung des Plangebiets ergab keinen Aufschluss über die Existenz von Kampfmitteln, so dass Kampfmittel im Boden nicht ausgeschlossen werden können. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Erdarbeiten einzustellen und umgehend die zuständige Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt oder auf direktem Wege das Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Bezirksregierung Hannover zu benachrichtigen.



Legende



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Bestandsgebäude (Baustandorte)

lfd. Nummerierung / Kennzeichnung der Flurstücke und ihrer Nutzungseinheiten:

2

lfd. Nummerierung der Flurstücke



Kennzeichnung Wohngebäude



Kennzeichnung Wochenendhaus



Kennzeichnung Sondernutzung



Flurgrenze

Flurstücksnummer (Kataster)



Müllsammelstelle

Stadt Buchholz

in der Nordheide, Landkreis Harburg
Ortschaft Holm-Seppensen

Bebauungsplan "Ahornweg West" mit örtlicher Bauvorschrift

Lageplan, M 1: 2.500

Planverfasser:

BPW *baumgart + partner*
Stadtplanung · Forschung · Beratung
Ostertorsteinweg 70-71
28203 Bremen

Stand: 11.02.2005

V

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Buchholz i.d.N. hat in seiner Sitzung am 14.09.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ahornweg West" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 04.11.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Buchholz i.d.N., den 31.05.2005

Der Bürgermeister

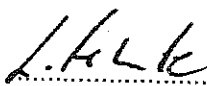

.....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von

BPW baumgart+partner
Dipl.-Ing. Lars Lemke
Ostertorsteinweg 70-71
28203 Bremen

Bremen, den 18.05.2005


.....
(Unterschrift)

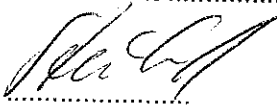
Planunterlage

Liegenschaftskarte: ALK, Gemarkung Seppensen, Flur 5, verkleinert auf den Maßstab 1 : 2.500.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist städtebaulich bedeutsame bauliche Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.06.2003). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Winsen (L), den 24.05.2005

Katasteramt


.....
(Unterschrift)

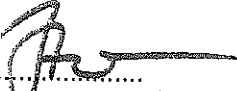


Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Planung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.10.2002 bis 06.12.2002 gemäß amtlicher Bekanntmachung vom 11.10.2002.

Buchholz i.d.N., den 31.05.2005

Der Bürgermeister



(Unterschrift)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Buchholz i.d.N. hat in seiner Sitzung am 01.07.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 19.07.2004 bis 27.08.2004 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Buchholz i.d.N., den 31.07.2004

Der Bürgermeister



(Unterschrift)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Buchholz i.d.N. hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung in seiner Sitzung am 26.04.2005 beschlossen.

Buchholz i.d.N., den 31.05.2005

Der Bürgermeister



(Unterschrift)

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift (Satzungsbeschluss) ist gemäß § 10 (3) BauGB am 26.05.2005 im Amtsblatt des Landkreises Harburg Nr. 21 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 26.05.2005 rechtsverbindlich geworden.

Buchholz i.d.N., den 31.05.2005

Der Bürgermeister

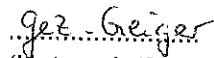

.....
(Unterschrift)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.

Buchholz i.d.N., den 22.09.2008

Der Bürgermeister

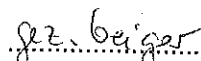

.....
(Unterschrift)

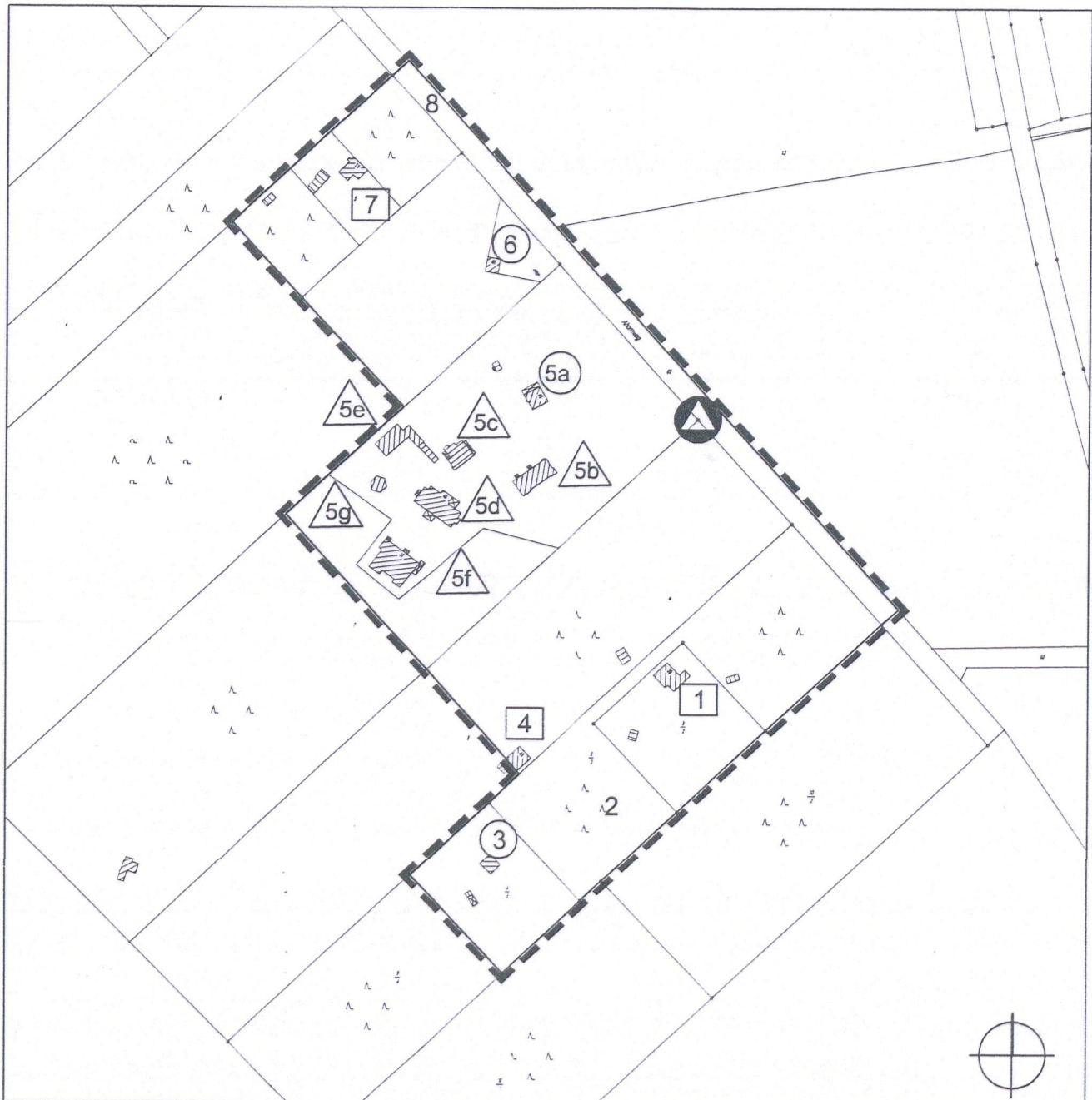
Mängel der Abwägung

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Buchholz i.d.N., den 22.09.2008

Der Bürgermeister


.....
(Unterschrift)



Legende



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Bestandsgebäude (Baustandorte)

lfd. Nummerierung / Kennzeichnung der Flurstücke und ihrer Nutzungseinheiten:

2

lfd. Nummerierung der Flurstücke



Kennzeichnung Wohngebäude



Kennzeichnung Wochenendhaus



Kennzeichnung Sondernutzung



Flurgrenze

Flurstücksnummer (Kataster)



Müllsammelstelle

Stadt Buchholz

in der Nordheide, Landkreis Harburg
Ortschaft Holm-Seppensen

Bebauungsplan "Ahornweg West" mit örtlicher Bauvorschrift

Lageplan, M 1: 2.500

Planverfasser:

BPW baumgart + partner

Stadtplanung · Forschung · Beratung

Ostertorsteinweg 70-71

28203 Bremen

Stand: 11.02.2005

v

AUSFERTIGUNG