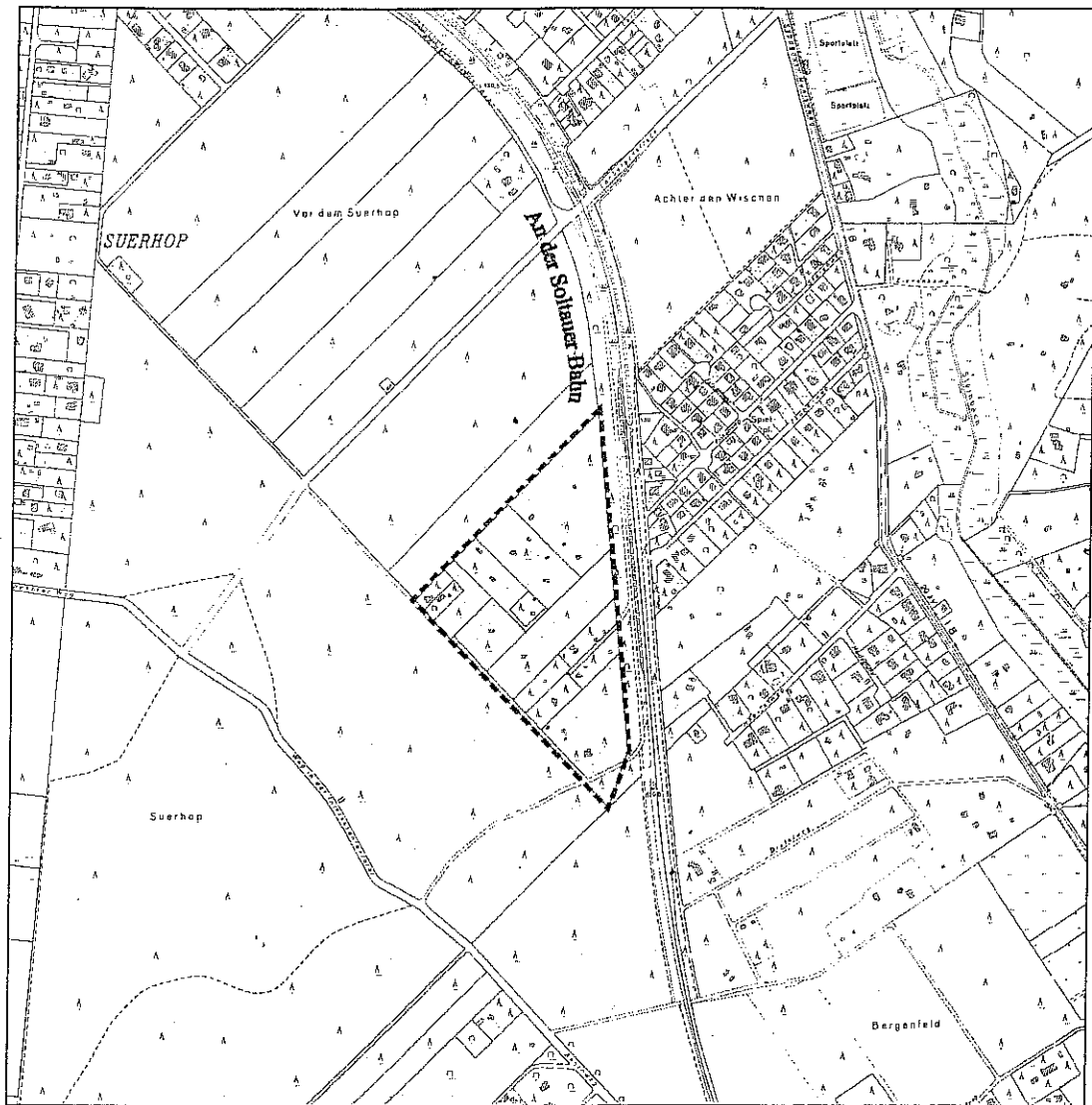


Stadt Buchholz

in der Nordheide, Landkreis Harburg

Bebauungsplan "An der Soltauer Bahn"

mit örtlicher Bauvorschrift



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 "An der Soltauer Bahn", 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 "An der Soltauer Bahn" nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung abgeschlossen worden.

Bebauungsplan "An der Soltauer Bahn" mit örtlicher Bauvorschrift

Textliche Festsetzungen:

1.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Soltauer Bahn"

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören die Flurstücke der nachfolgenden Tabelle:

lfd. Nr.	Flurstück	Adresse	Nutzung	Zulässige Grundfläche des Hauptgebäudes in qm	Zulässige Grundfläche des Nebengebäudes in qm
1	250/19	An der Soltauer Bahn 24	1 Wohngebäude	85	45
2	249/19	An der Soltauer Bahn 26	1 Wohngebäude	85	45
3	286/17	An der Soltauer Bahn 34	a: 1 Wohngebäude b: 1 Wochenendhaus	85 50	45 20
4	288/17	An der Soltauer Bahn 38 An der Soltauer Bahn 38a	a: 1 Wohngebäude b: 1 Wochenendhaus	85 50	45 20
5	199/12	An der Soltauer Bahn 44 An der Soltauer Bahn 42	a: 1 Wohngebäude b: 1 Wochenendhaus	85 50	45 20
6	196/19	An der Soltauer Bahn 14a An der Soltauer Bahn 14b An der Soltauer Bahn 14c	a: 1 Wochenendhaus b: 1 Wochenendhaus c: 1 Wochenendhaus	50 50 50	20 20 20
7	19/3	An der Soltauer Bahn 16a An der Soltauer Bahn 16 b An der Soltauer Bahn 16c An der Soltauer Bahn 16d	a: 1 Wochenendhaus b: 1 Wochenendhaus c: 1 Wochenendhaus d: 1 Wochenendhaus	50 50 50 50	20 20 20 20
8	19/7	An der Soltauer Bahn 18a An der Soltauer Bahn 18b	a: 1 Wochenendhaus b: 1 Wochenendhaus	50 50	20 20
9	19/8	An der Soltauer Bahn 20	1 Wochenendhaus	50	20
10	19/6	An der Soltauer Bahn 28	1 Wochenendhaus	50	20
11	197/18	An der Soltauer Bahn 30	1 Wochenendhaus	50	20
12	285/17	An der Soltauer Bahn 36	1 Wochenendhaus	50	20
13	284/17	An der Soltauer Bahn 40	1 Wochenendhaus	50	20
14	19/4		unbebaut		
15	19/5		unbebaut		
16	19/9		unbebaut		
17	287/17		unbebaut		

(Zur Übersichtlichkeit werden der Geltungsbereich, die Flurstücke, ihre laufende Nummerierung und die Baustandorte im Lageplan, M: 1:2.500 (Seite V) gekennzeichnet.)

2.0 Art der Bodennutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Die Art der Bodennutzung wird als "Wald" festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB).

3.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

- 3.1 Zulässig ist ein Wohngebäude mit einer maximalen zulässigen Grundfläche von 85 qm auf den Flurstücken 250/19 und 249/19 auf dem ursprünglichen Standort und unter Einschluss des jeweils bereits seit dem 07.10.1999 vorhandenen Wohngebäudes (Ifd. Nr. 1, 2).
- 3.2 Zulässig ist ein Wochenendhaus mit einer maximalen zulässigen Grundfläche von 50 qm auf den Flurstücken 19/8, 19/6, 197/18, 285/17 und 284/17 auf dem ursprünglichen Standort und unter Einschluss des jeweils bereits seit dem 07.10.1999 vorhandenen Wochenendhauses (Ifd. Nr. 9, 10, 11, 12, 13).
- 3.3 Zulässig sind ein Wohngebäude mit einer maximalen zulässigen Grundfläche von 85 qm sowie ein Wochenendhaus mit einer maximalen zulässigen Grundfläche von 50 qm auf den Flurstücken 286/17, 288/17 und 199/12 auf dem ursprünglichen Standort und unter Einschluss des jeweils bereits seit dem 07.10.1999 vorhandenen Hauptgebäudes (Ifd. Nr. 3a, 3b, 4a, 4b, 5a, 5b).
- 3.4 Zulässig sind zwei Wochenendhäuser mit jeweils einer maximalen zulässigen Grundfläche von 50 qm auf dem Flurstück 19/7 auf dem ursprünglichen Standort und unter Einschluss des jeweils bereits seit dem 07.10.1999 vorhandenen Wochenendhauses (Ifd. Nr. 8a, 8b).
- 3.5 Zulässig sind drei Wochenendhäuser mit jeweils einer maximalen zulässigen Grundfläche von 50 qm auf dem Flurstück 196/19 auf dem ursprünglichen Standort und unter Einschluss des jeweils bereits seit dem 07.10.1999 vorhandenen Wochenendhauses (Ifd. Nr. 6a, 6b, 6c).
- 3.6 Zulässig sind vier Wochenendhäuser mit jeweils einer maximalen zulässigen Grundfläche von 50 qm auf dem Flurstück 19/3 auf dem ursprünglichen Standort und unter Einschluss des jeweils bereits seit dem 07.10.1999 vorhandenen Wochenendhauses (Ifd. Nr. 7a, 7b, 7c, 7d).
- 3.7 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).
- 3.8 Je Wohngebäude oder Wochenendhaus ist nur ein Nebengebäude zulässig. Je Wohngebäude ist eine Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO mit einer maximalen Grundfläche von 45 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).
- 3.9 Garagen sind allgemein nicht zulässig. Je Wohngebäude oder Wochenendhaus ist nur eine offene Kleingarage im Sinne des § 1 Abs. 3 niedersächsische Garagenverordnung (GaVO Nds.) 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 anzurechnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).
- 3.10 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).

- 3.11 Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 3,5 m. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 NBauO).
- 3.12 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).
- 3.13 Bezugspunkt für die Festsetzungen von Höhen baulicher Anlagen ist die gewachsene Geländeoberfläche gemäß § 16 NBauO (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

4.0 Grünordnung und Gewässerschutz

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

5.0 Örtliche Bauvorschrift gem. § 56 NBauO (nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 97, 98 NBauO)

- 5.1 Dachgauben sind nicht zulässig. Bestehende Dächer mit entsprechender Genehmigung haben Bestandsschutz (§ 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.

6.0 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


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:

15 lfd. Nummerierung der Flurstücke

 Kennzeichnung Wohngebäude

 Kennzeichnung Wochenendhaus

 Flurgrenze

Flurstücksnummer (Kataster)

Stadt Buchholz

in der Nordheide, Landkreis Harburg

Bebauungsplan "An der Soltauer Bahn" mit örtlicher Bauvorschrift

Lageplan, M 1: 2.500

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

Stand: 11.02.2005

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Buchholz i.d.N. hat in seiner Sitzung am 06.07.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Soltauer Bahn" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 25.09.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Buchholz i.d.N., den 31.05.2005

Der Bürgermeister

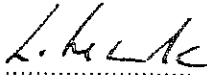

.....
(Unterschrift)

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 19.05.2005


.....
(Unterschrift)

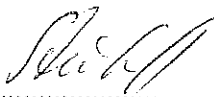
Planunterlage

Liegenschaftskarte: ALK, Gemarkung Buchholz, Flur 2, 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 31.05.2005

Der Bürgermeister



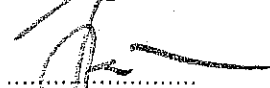
(Unterschrift)

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



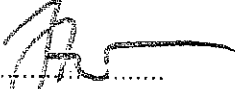
(Unterschrift)

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

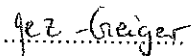

.....
(Unterschrift)

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

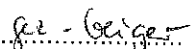

.....
(Unterschrift)

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)