

PLANUNTERLAGE

- Vorhandene Gebäude
Flurstücksgrenzen mit Messpunkt
Flurstücksnummer

PLANZEICHENLEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser 1. Änderung der Bauabwägung Nr. 2A, 3A, § 9 (7) BauGB

Art der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1 BauGB:

WR REINES WOHNGEBIET, § 3 BauNVO
Siehe auch textl. Festsetzung § 2.

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1 BauGB:

80 GR, zul. Grundfläche in m², § 19 (1) BauNVO

100 GF, zul. Geschossfläche in m², § 20 BauNVO

I Zahl der Geschosse, § 20 (1) BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche, § 9 (1) BauGB
Siehe auch textliche Festsetzung §§ 3, 5.

Baugrenze, § 23 (1) BauNVO

Bauweise § 9 (1), Nr. 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO

offene Bauweise, hier: nur Einzelflächer mit einer Wohneinheit (WE) zulässig.

Verkehrflächen, § 9 (1), Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrfläche, § 9 (1), Nr. 11 BauGB

M Müllsammler

Sonstige Planzeichen:

Feuerschutzstreifen (Teilfläche), siehe § 9 der textlichen Festsetzungen sowie allg. Hinweis I (Gesamtbreite 25,0m)

Abgrenzung der Geltungsbereiche der Verfahren 2A und 3A.

Markierung außerhalb des Geltungsbereiches:

Verfügungsfähigkeit zur befristeten Anlage eines Kinderspielfeldes (gemeindefreie Fläche) - auf den allg. Hinweis II wird verwiesen.

Bebauungsplan Nr. 2 A

Bebauungsplan Nr. 3 A



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Die im Folgenden getroffenen Änderungsfestsetzungen beziehen sich vollständig auf den Bebauungsplan Nr. 2 A, 'Enklave Graas II' und auf den Bebauungsplan Nr. 3 A, 'Buchholzer Weg II', jeweils Gemeinde Lindwedel.

Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 2 Es werden Reine Wohngebiete, WR, § 3 BauNVO, festgesetzt.

Zulässig sind: § 3 (2) BauNVO

1. Wohngebäude
Ausnahme können zugelassen werden: § 3 (3) BauNVO
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen.

2. Kleiner Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zum Maß der baulichen Nutzung siehe zeichnerische Festsetzungen.

Anrechnung Grundfläche / Geschossfläche; Ausnahmen

§ 3 Die zulässige Grundfläche, GR für Stellplätze / Garagen, eigenständige Abstellräume und Nebenanlagen beträgt pro Grundstück insgesamt 40m², § 19 (4) Satz 2 BauNVO.

§ 4 Zu der zulässigen Geschossfläche zählen gemäß § 20 (3) Satz 2 BauNVO auch alle Flächen in anderen Geschossen einschließlich zugehöriger Treppenträume und einschließlich der zu beiden gehörenden Umfassungswände, und zwar:
- bis zu 1,0m lichter Höhe nicht,
- zwischen 1,0m und 2,0m halb und
- über 2,0m voll.

§ 5 Gemäß § 16 (6) BauNVO darf die zulässige Grundfläche umhinweisweise überschritten werden:
- durch Freizeite, welche an mindestens zwei Seiten offen sind, um bis zu 15m²,
- durch untergeordnete Gebäudeteile im Sinne § 7b BauNVO pro Gebäude um zusätzlich weitere 10m²,
- durch Maßnahmen an der Außenfassade eines Gebäudes, welche infolge der Umnutzung von Wohnräumen in Wohngebäude notwendig sind (z.B. Isoliermaßnahmen).

§ 6 Grundstücksgrößen / Teilungsgeheimhaltung
- Die Mindestgröße pro Grundstück beträgt 1.000m², § 9 (1) Nr. 3 BauGB.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Teilungsgeheimhaltungen zulässig.

§ 7 Regelungen für den Oberflächenwasserabfluss
- Anfallendes Regenwasser von Dachflächen ist flächenhaft auf den Wohngrundstücken zu versickern bzw. kann über eine Schacht- oder Rigolenversickerung entsorgt werden, § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB. Hinweis: Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes 'Fuhberger Feld' ist eine direkte Einleitung (Versickerung) anfallenden Dachflächenwassers gemäß Verordnung vom 01.02.1996 genehmigungspflichtig.
- Anfallendes Oberflächenwasser befestigter Grundstückszufahrten oder nicht überdachter Stellplätze ist über die befestigte Bodenzone flächenhaft zu versickern bzw. über Mülltonnen auf den Wohngrundstücken zur Versickerung zu bringen, § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB.
- Anfallendes Oberflächenwasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist über die befestigte Bodenzone flächenhaft zu versickern bzw. über die Seitenrampen zur Versickerung zu bringen, § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB.

§ 8 Der Gehölzbestand auf den Grundstücken mit einem Stammdurchmesser von 0,20m ist zu erhalten und bei Verlust unter Verwendung der Gehölzliste zu ersetzen, § 9 (1) Nr. 25b BauGB. Abgrabungen, Aufschüttungen oder Bodenverdichtungen sind innerhalb des Kronenbereichs unzulässig.

Bei Gehölzpflanzungen sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden, z.B. (Pflanzliste):
- Steineiche (Quercus robur) - Linde (Tilia cordata)
- Sandbirke (Betula pendula) - Feldahorn (Acer campestre)
- Harleibuche (Carpinus betulus) - Esche (Fraxinus excelsior)
- Buche (Fagus sylvatica) - Weide (Salix alba)
- Faulbaum (Rhamnus fruticosa) - Ulme (Ulmus carpinifolia)
- Ginster (Cytisus scoparius) - Liguster (Ligustrum vulgare)
- Haselnuss (Corylus com.) - Ilex (Ilex aquifolium)
- Holunder (Sambucus com.) - Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
- Weißdorn (Crataegus monogyna) - Wildrose (Rosa canina)
- Wildapfel (Malus com.) - Schneeball (Viburnum opulus)
- Berberis (Berberis vulgaris) - Hartnagel (Cornus sanguinea)
- Wildkirsche (Prunus com.) - Pfaffenhütchen (Eunonymus europaeus)
sowie Obstbäume aller Sorten oder Beerenerstücker.

§ 9 Brandschutz
Entsprechend der Verfügung der Bezirksregierung Lüneburg vom 19.09.1972 'Feuerschutzstreifen an Siedlungen' sind entlang der Abschnitte des Plangebietes, die an einen Wald angrenzen, Vorkehrungen zu treffen, um eine Brandausbreitung in die bzw. aus der Siedlung heraus zu verhindern und erforderliche Bewegungs- bzw. Fluchräume für Einsatzfahrzeuge bzw. Bewohner zu schaffen, § 1 (5) Nr. 1 BauGB. Im Einzelnen wird dazu geregelt: In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, welche als Teil des Feuerschutzstreifens markiert sind, sind Einzäunungen, einzelne Bäume und Sträucher und Rasen zulässig. Nicht zulässig sind Nebenanlagen i.S. § 12, 14 BauNVO, zusammenhängender, flächiger Bewuchs oder sonstige, eine Brandausbreitung befördernde Nutzungen. Auf den allg. Hinweis I wird verwiesen.

ALLGEMEINE HINWEISE

I. Hinsichtlich der angrenzenden Wälder verpflichten sich die Grundeigentümer, Flurstücke 27/1, 28/1 und 31/29 zu einer mit dem Belangen des Brandschutzes zu vereinbarenden Bewirtschaftung und Entwicklung. Hierzu wurden schriftliche Vereinbarungen getroffen, welche als Anhänge 1 und 2 der Begründung zu diesem Verfahren beigelegt sind. Hierauf wird verwiesen.

II. Die Fläche des Feuerschutzstreifens außerhalb des Geltungsbereichs in Flurstück 38 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Lindwedel. Im Bereich dieses Streifens ist ein ca. 5,0m breiter Fahweg zur Brandbekämpfung anzulegen und langfristig von Bewuchs freizuhalten. Zu- und Einsetzpflanzungen mit anderen als Laubgehölzen sind mit dem Landkreis Soltau-Fallingb. abzustimmen. Eine Teilnutzung des Streifens als Kinderspielfeld steht der Brandschutzfunktion grundsätzlich nicht entgegen.

III. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes 'Fuhberger Feld', siehe Schutzgebietsverordnung vom 01.02.1996. Gemäß der Punkte 37.1 und 37.2 der Verordnung ist der technische Neu- und Ausbau von Wegen zur Fahrerschiebung geregelt.

IV. Archäologische Funde (Bodendenkmale) unterliegen der Meldepflicht und sind bei Zutreten von Baumaßnahmen anzuzeigen bei dem Kreisbeauftragten für archäologische Denkmalpflege, dem Landkreis Soltau-Fallingb. oder dem Institut für Denkmalpflege.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Lindwedel diese 1. Änderung der Bauabwägung Nr. 2A und 3A, 'Enklave Graas II' und 'Buchholzer Weg II' in Lindwedel, bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, 10.12.2003 Bürgermeister LS Gemeindevizektor

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Lindwedel hat in seiner Sitzung am 17.10.2000 die Aufstellung der 1. Änderung der Bauabwägung Nr. 2A und 3A beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 16.02.2001 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am örtlich bekannt gemacht worden.

Schwarmstedt, 10.12.2003 Bürgermeister LS Gemeindevizektor

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte, M 1:1000, Gemeinde Lindwedel, Gemarkung Lindwedel, Flur I. Die Verortung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet, § 19 (4) Niedersächsisches Vermessungs- und Katastergesetz. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weichen abweichend von den baurechtlichen Anlagen sowie Straßen etc. vollständig nach Az. L-207/03 (Stand: Juli 2003). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch exakt. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. Die Beschränkung gilt nur für den Geltungsbereich dieses Bauabwägungsplans.

Katasteramt Fallingb., 13.12.2003 Vermessungsbeirat

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der Planungsgesellschaft mbH Rank Horstmann, Rank Albert-Schwetzer-Straße 1, 30880 Laatzen

Laatzen, April 2002 Planverfasser

Der Rat der Gemeinde Lindwedel hat in seiner Sitzung am 21.01.2002 dem Entwurf der 1. Änderung der Bauabwägung Nr. 2A und 3A und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 24.06.2002 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung der Bauabwägung Nr. 2A und 3A und der Begründung haben vom 04.07. bis 05.08.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Schwarmstedt, 10.12.2003 Bürgermeister LS Gemeindevizektor

Der Rat der Gemeinde Lindwedel hat in seiner Sitzung am 18.06.2003 dem geänderten und ergänzten Entwurf der 1. Änderung der Bauabwägung Nr. 2A und 3A und der Begründung zugestimmt und die auf zwei Wochen verkürzte erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurde am 23.06.2003 örtlich bekannt gemacht. Der geänderte und ergänzte Entwurf der 1. Änderung der Bauabwägung Nr. 2A und 3A und der Begründung haben vom 01.07. bis 15.07.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Schwarmstedt, 10.12.2003 Bürgermeister LS Gemeindevizektor

Der Rat der Gemeinde Lindwedel hat in seiner Sitzung am 10.12.2003 als Satzung § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.12.2003 als Satzung § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, 10.12.2003 Bürgermeister LS Gemeindevizektor

Der Satzungsbeschluss dieser 1. Änderung der Bauabwägung Nr. 2A und 3A der Gemeinde Lindwedel ist am 24.12.2003 im amtlichen Teil der Wählerrolle Zeitung bekannt gemacht worden, § 10 (3) BauGB. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten, § 10 (3) BauGB.

Schwarmstedt, 24.12.2003 Bürgermeister LS Gemeindevizektor

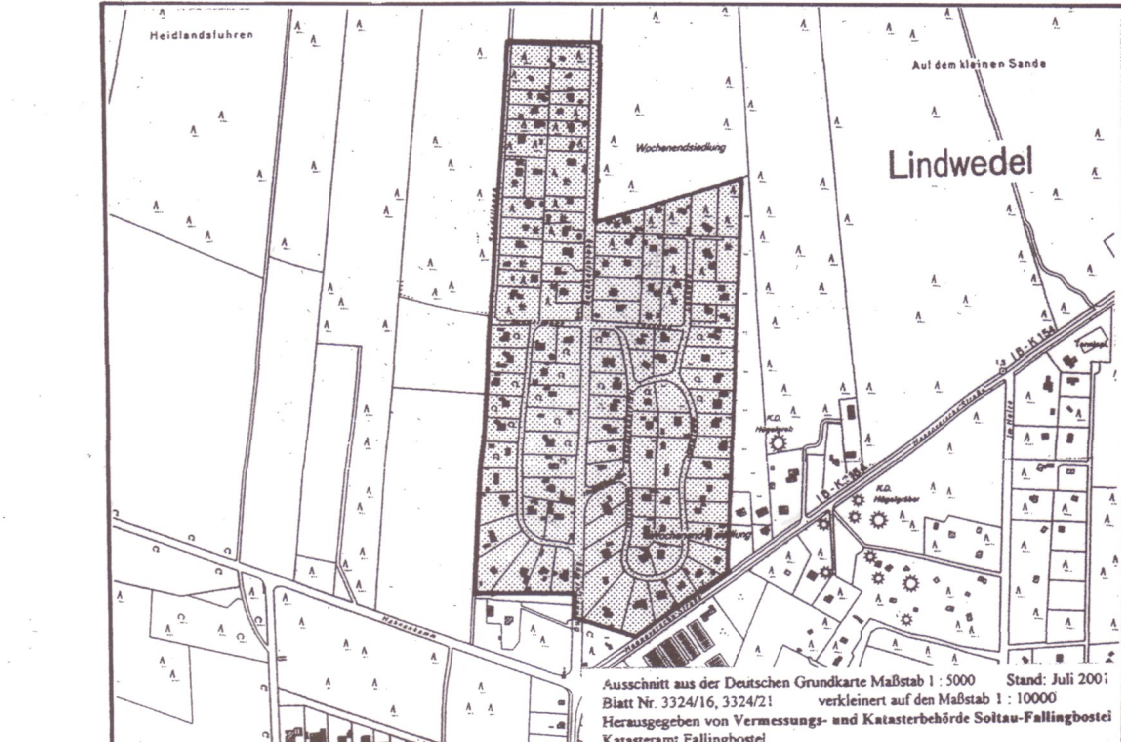
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Planwerks gemäß § 214 (1) und 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Schwarmstedt, 27. Juni 2004 Bürgermeister LS Gemeindevizektor

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

Schwarmstedt, 18. April 2011 Bürgermeister LS Gemeindevizektor

Gemeinde Lindwedel Landkreis Soltau-Fallingb. Bebauungspläne Nr. 2 A und 3 A 'Enklave Graas II', 'Buchholzer Weg II' 1. Änderung



URSCHRIFT

Redaktioneller Hinweis: Die durch dieses Verfahren festgesetzten Änderungen sind gleichzeitig auf die Bebauungspläne Nr. 2 A und 3 A der Gemeinde Lindwedel. Sie werden innerhalb einer gemeinsamen Planzeichnung zusammengefasst.

Für den Bebauungsplan sind folgende Rechtsgrundlagen maßgebend:
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung vom 27.08.1992 (BGBl. I S. 2141)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 22.04.1993, Änderung durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und Bereitstellung von Wohnraum, BGBl. I S. 466.
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitlinie und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1980 - PlanZ 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).