

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisiertes Liegenschaftskarte (ALK), Gemarkung Buchholz (Aller), Flur 2, Stand: 07/2007 © GdL

Erlaubnisvermerk: Die Wiedergabe bedarf gem. § 5 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002 (Nds. GVBl. 2003, S. 5) keiner Erlaubnis.

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 19 "Altes Dorf" mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und städtische Planung, Hannover.

Hannover, im November 2007 gez. Geffers

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat in seiner Sitzung am 7. April 2005 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 "Altes Dorf" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Beschluss wurde am 24. Mai 2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Vereinfachtes Verfahren

Der Bebauungsplan wurde in vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Von einer Umweltprüfung wurde abgesehen.

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat in seiner Sitzung am 12. Juli 2007 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 19 "Altes Dorf" mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu 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 30.08.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 19 "Altes Dorf" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben vom Freitag, den 7. September 2007, bis einschließlich Montag, den 8. Oktober 2007 gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausliegen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat den Bebauungsplan Nr. 19 "Altes Dorf" mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.11.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 19 "Altes Dorf" mit örtlicher Bauvorschrift ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 des BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 19 "Altes Dorf" mit örtlicher Bauvorschrift bedarf daher nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Swarmstedt, den 12. November 2007

Der Gemeindevorstand
gez. Frische

Inkrafttreten

Die Gemeinde Buchholz (Aller) hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05. Dez. 2007 in der Walsroder Zeitung bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 19 "Altes Dorf" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan Nr. 19 "Altes Dorf" mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 05. Dez. 2007 rechtsverbindlich geworden.

Swarmstedt, den 06. Dez. 2007

Der Gemeindevorstand
gez. Frische

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 19 "Altes Dorf" 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.

Swarmstedt, den

Der Gemeindevorstand

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet MD
Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

2/1Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!

0,15 Grundflächenzahl (GRZ) Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

F mind. 1.000 m² Mindestgröße der Baugrundstücke Vgl. § 6 der textl. Festst.

Baugrenze mit überbaubare Fläche
Vgl. §§ 1 und 7 der textlichen Festsetzungen!

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Wirtschaftsweg

Sonstige Planzeichen

Fläche für die Landwirtschaft
Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 überbaubare Grundstücksfläche

Im Dorfgebiet können Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gebäude handelt, die beim Inkrafttreten des Bebauungsplans vorhanden waren, wenn es sich um Anbauten an Wohnhäuser handelt, die beim Inkrafttreten des Bebauungsplans vorhanden waren, wenn es sich um Wirtschaftsgebäude (keine Wohngebäude oder andere Gebäude mit Wohnungen) eines landwirtschaftlichen Betriebs handelt.

§ 2 Fläche für die Landwirtschaft

Auf der „Fläche für die Landwirtschaft“ sind bauliche Anlagen nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

§ 3 höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

- Als Wohngebäude gilt bei einem Doppelhaus die sog. „Doppelhaushälfte“.
- Durch die Festsetzung 2/1Wo der Planzeichnung werden in einem Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zugelassen. In einer „Doppelhaushälfte“ wird nur eine Wohnung zugelassen.
- Bei der Nutzungsänderung von Gebäuden, die beim Inkrafttreten des Bebauungsplans vorhanden waren, sind abweichend von der Planzeichnung in einem Wohngebäude mehr als zwei Wohnungen zulässig.

§ 4 Grundflächenzahl (GRZ)

- Von der Grundflächenzahl von 0,15, die in der Planzeichnung festgesetzt ist, kann ausnahmsweise derart abgewichen werden, dass eine höhere Grundflächenzahl zugelassen wird, wenn diese auf dem Grundstück beim Inkrafttreten des Bebauungsplans vorhanden war.
- Wenn von einem bebauten Grundstück Freiflächen für eine Bebauung abgeteilt werden, ist auf dem verbleibenden bebauten Teil des Grundstücks eine Grundflächenzahl von 0,25 zulässig.

§ 5 Zahl der Vollgeschosse

Von der Zahl der Vollgeschosse, die in der Planzeichnung festgesetzt ist, kann bei Gebäuden, die beim Inkrafttreten des Bebauungsplans vorhanden waren, ausnahmsweise derart abgewichen werden, dass eine höhere Zahl der Vollgeschosse zugelassen wird, wenn diese beim Inkrafttreten des Bebauungsplans vorhanden war.

§ 6 Mindestgröße der Baugrundstücke

Von der Mindestgröße der Baugrundstücke von 1.000 m², die in der Planzeichnung festgesetzt ist, kann bei einem bebauten Grundstück derart abgewichen werden, dass eine geringere Größe zugelassen wird, wenn das Baugrundstück diese beim Inkrafttreten des Bebauungsplans hatte.

§ 7 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen im Sinne des § 12 BauNVO einschließlich überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und nächstgelegenen Baugrenze (Vorgartenbereich) nicht zulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie beim Inkrafttreten des Bebauungsplans rechtmäßig vorhanden waren.

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 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316), auf Grund der §§ 56, 57 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i. d. F. der Neubekanntmachung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.11.2006 (Nds. GVBl. S. 530), und auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i. d. F. vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.12.2006 (Nds. GVBl. S. 575), hat der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) diesen **Bebauungsplan Nr. 19 „Altes Dorf“** mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als **Satzung** und die Begründung beschlossen.

Swarmstedt, den 12. November 2007
gez. Geffers
Bürgermeister

gez. Frische
Siegel
Gemeindevorstand

RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des **Bebauungsplans Nr. 19 „Altes Dorf“** mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Buchholz (Aller) mit der Urschrift wird beglaubigt.

Swarmstedt, den _____ Der Gemeindevorstand

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung)

§ 1 Höhen

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf im Mittel nicht mehr als 0,50 m über der Straßenebene der nächstgelegenen öffentlichen Straße liegen.

§ 2 Dächer

1. Bei den Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur gleich geneigte Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 38 bis 48 Grad zulässig. Das gilt nicht für Dachaufbauten, Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen. Bei Wirtschaftsgebäuden ist nur eine Dachneigung von 15 bis 50 Grad zulässig.

2. Als Dachdeckungsmaterial sind nur Reet und Dachsteine aus Ziegel oder Beton in den Farbönen rot bis rotbraun (Farbtöne nach RAL 2001, 2002, 3000 bis 3005, 3009, 3011, 3013 und 8004) zulässig. Das gilt nicht für Wintergärten, Garagen, Nebenanlagen und Wirtschaftsgebäude sowie bei Verwendung von Solarerlementen und Dachflächenfenstern.

§ 3 Außenwände

1. Als Material für die Ansichtflächen der Außenwände von Gebäuden einschließlich Garagen und Nebenanlagen sind nur zulässig:
- Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen und
- sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachungen als Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen
in den Farbönen rot bis rotbraun.
Dies gilt nicht für Wintergärten und Balkonbrüstungen.

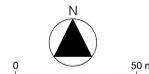
2. Als Material für die Ansichtflächen der Außenwände von Wirtschaftsgebäuden, Geräteschuppen und Gartenlauben sowie für Giebelbereiche und Erläuterungsfelder können senkrechte und waagerechte Holzschalungen mit farblosem oder pigmentiertem Lasuranstrich verwendet werden. Beim pigmentierten Lasuranstrich sind als Farböne alle Holzöne und grün zulässig.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

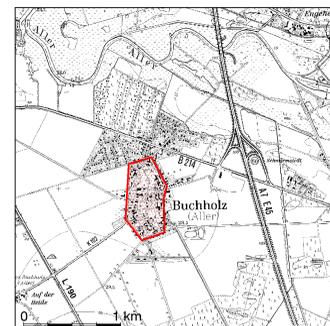
1. Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß §§ 69 und 69a NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften des § 1 dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.

2. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 91 Abs. 5 NBauO.

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2006 GdL ALGN



Samtgemeinde Schwarmstedt
Gemeinde Buchholz (Aller)
Landkreis Sotau-Fallingb.ostel
Bebauungsplan Nr. 19
"Altes Dorf"
mit örtlicher Bauvorschrift
Maßstab 1 : 1.000
Satzung - beglaubigte Abschrift



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2006 GdL ALGN

Bearbeitung:
Kartographie: 144
92444 Hannover
0511 14 82 80
Fax: 0511 42 42 40
E-Mail: www.ike-geffers.de
E-Mail: cartus@ike-geffers.de

Eike Geffers
Diplom-Volkswirt
Beratender Volkswirt
für kommunale und
städtische Planung