

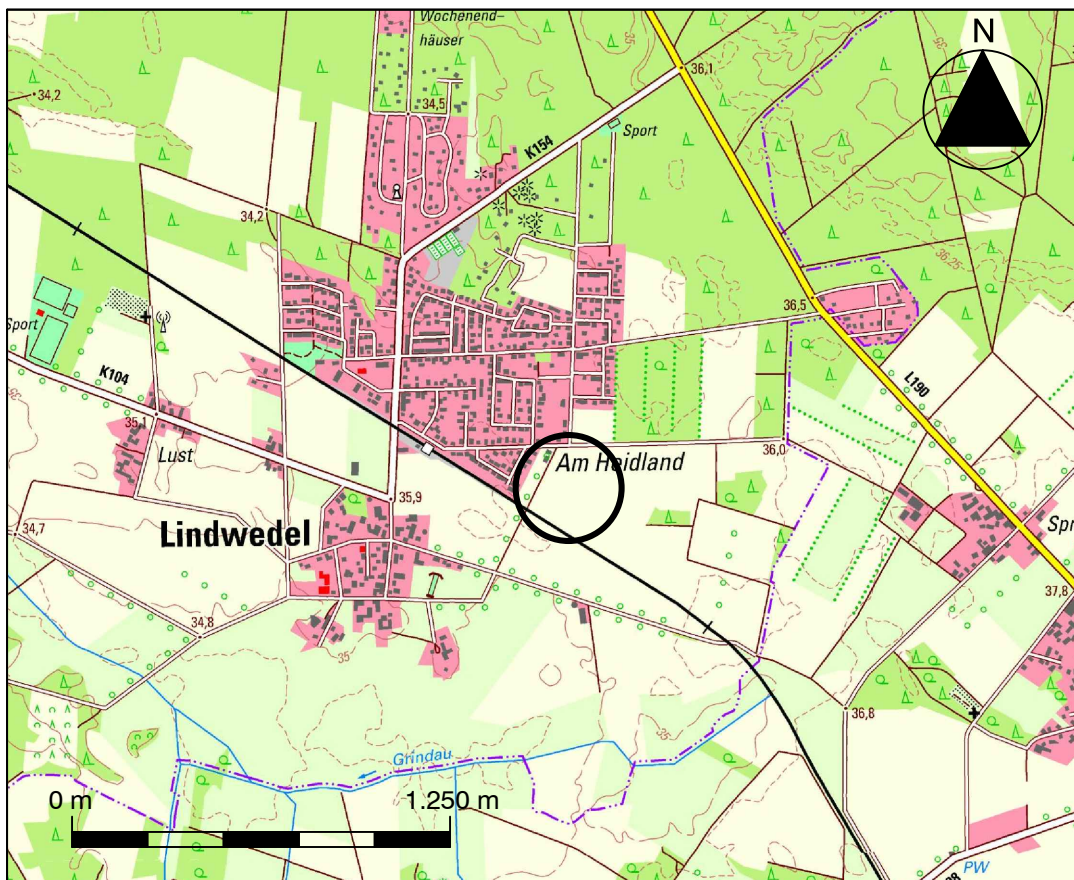
Gemeinde Lindwedel Landkreis Heidekreis Bebauungsplan Nr. 17 "Grabenkamp"




mit örtlicher Bauvorschrift

- Entwurf -

Maßstab 1 : 1.300



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2016  Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Bearbeitung:

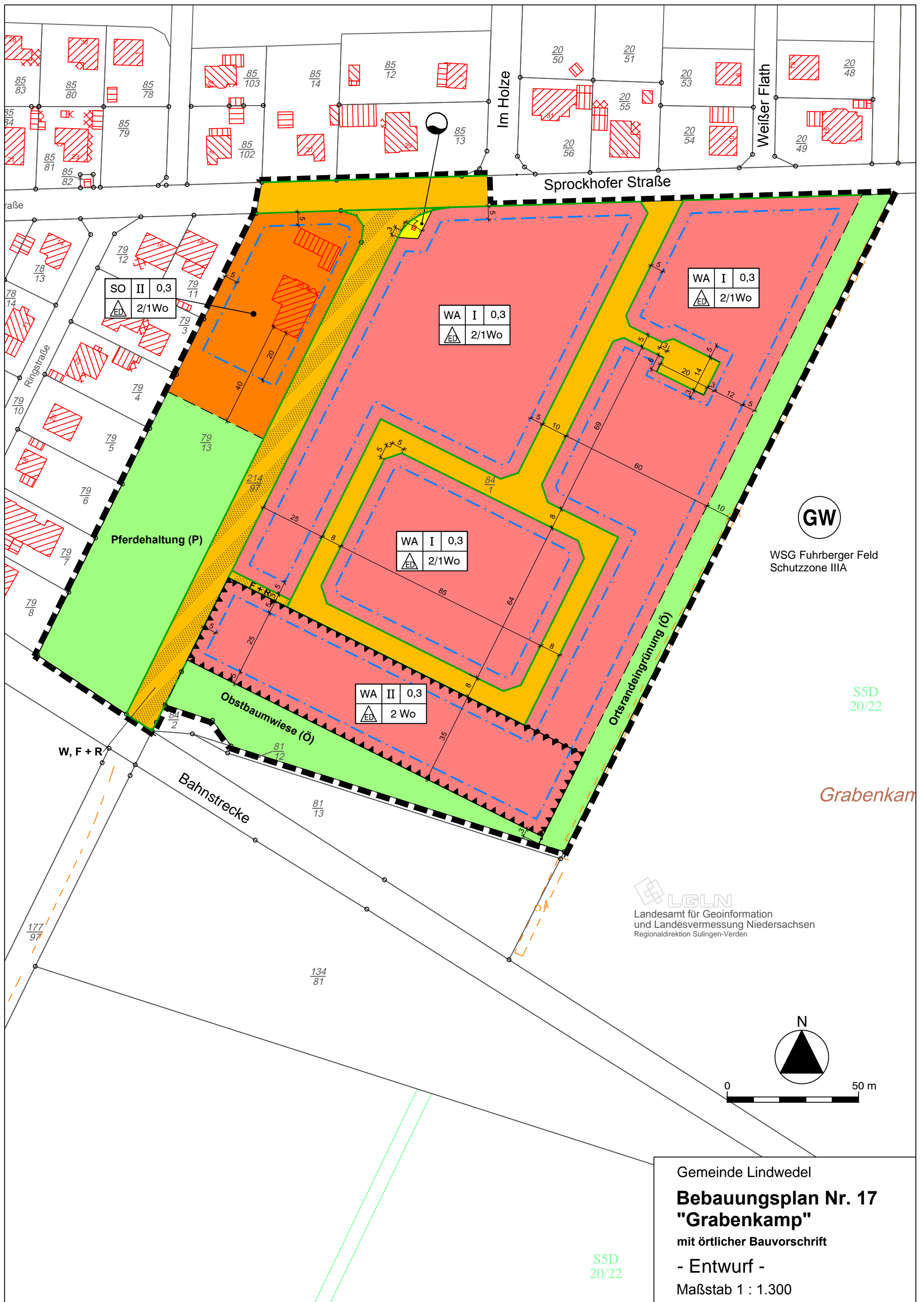
Susanne Vogel ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

Konkordiastr. 14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40
Internet: www.eike-geffers.de
E-Mail: vogel@eike-geffers.de

In Zusammenarbeit mit:

pu Planungsgruppe
Umwelt

Stiftstraße 12
30159 Hannover
Tel. 0511/51949780



Gemeinde Lindwedel
Bebauungsplan Nr. 17
"Grabenkamp"
 mit örtlicher Bauvorschrift
 - Entwurf -
 Maßstab 1 : 1.300

S5D
20/22

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet WA



Sonstiges Sondergebiet SO, Zweckbestimmung "Ländliches Wohnen"
Vgl. § 1 der textl. Festsetzungen!

2/1Wo

höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Vgl. § 2 der textl. Festsetzungen!

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

I

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

0,3

Grundflächenzahl (GRZ)



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze Vgl. § 3 der textl. Festsetzungen!

Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche



öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
hier: F + R Fuß- und Radweg,
W, F + R Wirtschaftsweg, Fuß- und Radweg



Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen



Grünfläche (Ö - Öffentlich, P - Privat)
Die Zweckbestimmung wird durch den Text in der Planzeichnung festgesetzt.
Vgl. §§ 4 und 5 der textl. Festsetzungen!

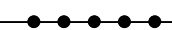
Sonstige Planzeichen



Flächen für Versorgungsanlagen,
hier: Wasser



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen
schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des
Bundesimmissionsschutzgesetzes Vgl. § 6 der textl. Festsetzungen!



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
hier: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

Sondergebiet „ländliches Wohnen“

Das „sonstige Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „ländliches Wohnen“ dient dem Wohnen mit Pferdehaltung. Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- die Hobbypferdehaltung,
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.

§ 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. Durch die Festsetzung „2 Wo“ der Planzeichnung werden in einem Einzelhaus und in einer „Doppelhaushälfte“ höchstens zwei Wohnungen zugelassen.

§ 3

Garagen und Nebenanlagen

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

Bei Eckgrundstücken gilt dies nur für die jeweils kürzere Seite der beiden an die Straßen grenzenden Grundstücksgrenzen.

§ 4

private Grünfläche, Pferdehaltung

Innerhalb der „privaten Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Pferdehaltung“ sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- ein Pferdestall mit einer Grundfläche von maximal 120 m²,
- ein Reitplatz mit einer Fläche von maximal 800 m²,
- ein Paddock mit einer Fläche von maximal 180 m²,
- Grundstückseinfriedungen.

§ 5

öffentliche Grünfläche, Obstbaumwiese, Ortsrandeingrünung

1. Die „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Obstbaumwiese“, ist als extensiv genutzte Obstwiese zu entwickeln. Insgesamt sind 20 hochstämmige Obstbäume alter Sorte (vgl. Pflanzliste in der Begründung), Stammumfang mindestens 12/14 cm in Gruppen zu max. 5 Bäumen zu pflanzen. Die angepflanzten Obstbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Fläche ist mit einer regionaltypischen Grünlandsaatgutmischung anzusäen und extensiv

zu pflegen, 1. Mahd ab 30. Juni eines Jahres, weiterer Pflegeschnitt ab 30. September eines Jahres.

2. Innerhalb der „öffentlichen Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ ist die vorhandene Heckenpflanzung auf einer Breite bis zu max. 7 m zu ergänzen. Anzupflanzen sind standortheimische Bäume und Sträucher (vgl. Pflanzliste in der Begründung), je 100 m² max. 20 Gehölze. Die angepflanzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Der vorgelagerte Saumstreifen in einer Breite von mindestens 3m ist als Gras- und Staudensaum zu entwickeln. Der Streifen ist mit einer regionstypischen Saatgutmischung anzusäen und extensiv zu pflegen, 1-malige Mulchmahd ab 30. September eines Jahres.

§ 6 Schallschutz

Innerhalb der „Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ sind für die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern, die keine Fensteröffnungen auf der der Bahnlinie abgewandten Gebäudeseite (Nordseite) haben, schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 84 der Niedersächsischen Bauordnung)

§ 1 Höhen

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf max. 0,6 m über Bezugshöhe liegen. Bezugshöhe ist die mittlere Höhe des an das Grundstück anschließenden Straßenabschnitts, der das Grundstück erschließt.

§ 2 Versickerung


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 Versagungsgründe nach § 12 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

1. 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.
2. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag der Geldbuße ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Planunterlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017  LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Sulingen – Verden

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17 „Grabenkamp“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Mai 2017

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lindwedel hat in seiner Sitzung am 03.11.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Grabenkamp“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung durch Unterrichtung und Erörterung in der Gemeindeverwaltung vom 05.09. - 30.09.2016.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 01.09.2016 mit einer Frist für ihre Äußerung bis zum 07.10.2016.

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Lindwedel hat in seiner Sitzung am 29.05.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17 „Grabenkamp“ 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 _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17 „Grabenkamp“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von _____ bis einschließlich _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Lindwedel, den _____

Der Gemeindedirektor