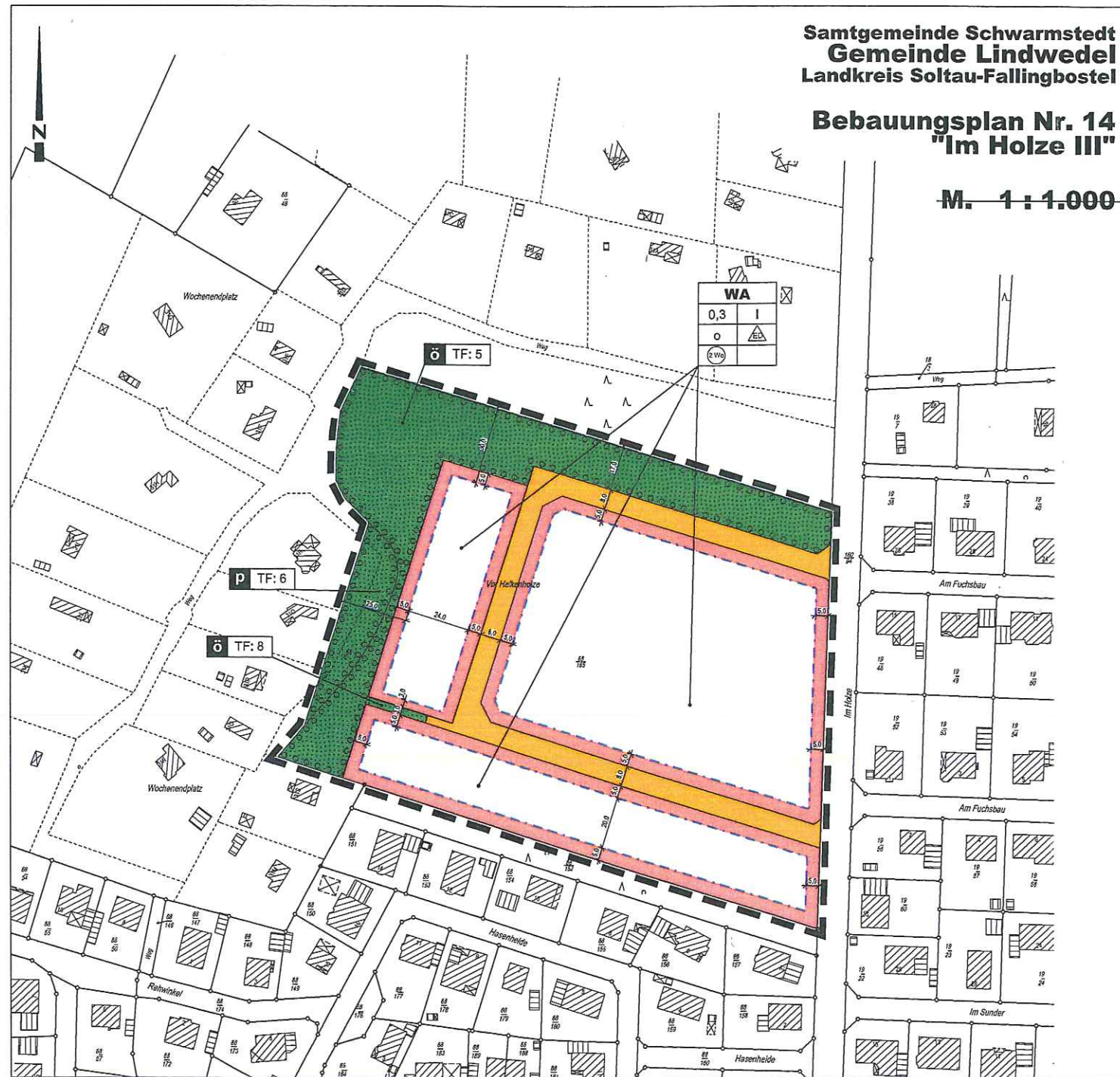


Samtgemeinde Schwarmstedt
Gemeinde Lindwedel
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Bebauungsplan Nr. 14
"Im Holze III"

M. 1 : 1.000



Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen „nicht störenden Handwerksbetriebe“ sowie die „Anlagen für sportliche Zwecke“ nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Plangebiet sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Sofern als Einzelhaus zwei Gebäude nebeneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

3. Nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

3.1 Auf der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind in einer Tiefe von 5 m, gemessen von der Grundstücksgrenze der Planstraße (ausgenommen Stichwege), Garagen und überdachte Einzelstellplätze nach § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

3.2 Bei Eckgrundstücken gilt dies nur für die längere von zwei an Straßen oder Wegen liegenden Seiten.

3.3 Dies gilt nicht für Stichwege.

4. Höhenbegrenzungen

Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) wird auf max. 0,75 m, bezogen auf die Mittellinie der zugehörigen Erschließungsstraße, festgesetzt.

5. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die Fläche ist vollständig mit gebietstypischen (autochthonen), standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es ist ein Strauch je m² zu pflanzen. Abgänge sind zu ersetzen.

6. Private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind Zuwegungen zulässig.

7. Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das auf den Baugrundstücken des Bebauungsplangebietes anfallende Niederschlagswasser ist durch bauliche und technische Maßnahmen auf den Grundstücken zu versickern. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versickerungsgründe nach § 8 NWVG bei der Erstellung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Das auf den Verkehrsflächen und ggf. sonstigen öffentlichen Flächen des Bebauungsplangebietes anfallende Niederschlagswasser ist durch Mulden- oder Flächenversickerung zu entsorgen.

8. Zuwegung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 I, V, m, Nr. 21 BauGB

Die gekennzeichnete Grünfläche dient der Gemeinde der Zuwegung zur Pflanzfläche um Pflegemaßnahmen durchführen zu können.

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lindwedel hat in seiner Sitzung am 08./15.06.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.08.2011 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom 15.08.2011 bis 18.08.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Schwarzstedt, den 05.10.2011

gez. LV. Marquardt
Gemeindedirektor

5. Vereinfachte Änderung

Der Rat der Gemeinde Lindwedel hat in seiner Sitzung am ... dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung. Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ... Gelegenheit zur Stellungnahme bis ... gegeben.

Schwarzstedt, den ...

Gemeindedirektor

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lindwedel hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.10.2011 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Schwarzstedt, den 05.10.2011

gez. LV. Marquardt
Gemeindedirektor

7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am 23.12.2011 in der Walsroder Zeitung bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Schwarzstedt, den 23.12.2011

gez. LV. Marquardt
Gemeindedirektor

8. Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Schwarzstedt, den ...

Gemeindedirektor

9. Begleitungsvermerk

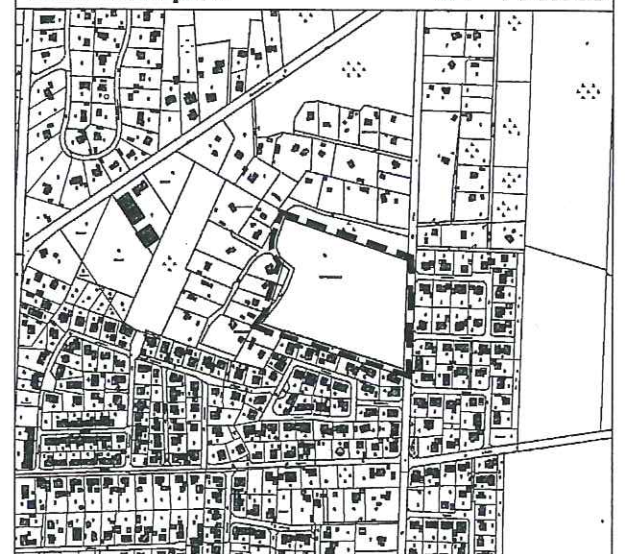
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Schwarzstedt, den ...

Gemeindedirektor

Übersichtsplan

M. 1 : 5.000



Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete
- höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude (vgl. TF Nr. 2)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Bauformen, Baugrenzen

- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. Grünflächen

- Grünfläche
- öffentlich
- privat

5. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990.

2. Bodenfunde

In der direkten Umgebung befinden sich geschützte Grabhügel. Daher ist in der überplanten Fläche mit Bodenfunden zu rechnen. Die Erdarbeiten der Erschließungsmaßnahmen sind von einem Sachverständigen für Archäologie zu begleiten und zu dokumentieren.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzbohlenanordnungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinanzentralen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalpflegebehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

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.

3. Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen. Dies gilt bei Bekanntheit von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung. Dies können zum Beispiel Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens sein (Verfärbungen, Geruch usw.).

4. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt voll in der Schutzzone III A des Wassergewinnungsgebietes Fuhrberg/ Berkhoff/ Etze der Stadtwerke Hannover AG. Die Schutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet ist zu beachten.

Die Wasserentnahme im Bereich des Wassergewinnungsgebietes bedingt vermutlich den niedrigen Grundwasserspiegel in diesem Gebiet. Sollten die Stadtwerke Hannover AG aus ökologischen oder technischen Gründen vorübergehend oder auf Dauer die Wasserentnahme reduzieren oder aufgeben, ist ein Anstieg des Grundwasserspiegels zu erwarten, der u.U. für Gebäudeunterkellerungen relevant werden kann. Durch nähere Untersuchungen kann das Risiko für die Bauwillingen vermindert werden.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Lindwedel den Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Schwarzstedt, den 05.10.2011

gez. Wehner
Bürgermeister

L.S.
(Stapel)

gez. LV. Marquardt
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lindwedel hat in seiner Sitzung am 26.11.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14, nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.01.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Schwarzstedt, den 06.10.2011

gez. LV. Marquardt
Gemeindedirektor

2. Entwurfs- und Verfahrensberatung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: S. Bruns

Odenburg, den 05.10.2011

gez. Lux

Markt-Christl-Str. 1
26129 Odenburg
T 0441 251164-30
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



3. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000, Gemarkung Lindwedel, Flur 2

Die diesem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.08.2010). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen. Die Bescheinigung gilt nur für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

Garben, den 09.12.2011

L.S.

gez. Menke
Dr.-Ing. Kurt Menke
Örtlich bestellter Vermessungsingenieur

Samtgemeinde Schwarmstedt
Gemeinde Lindwedel
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Bebauungsplan Nr. 14
"Im Holze III"

M. 1 : 1.000