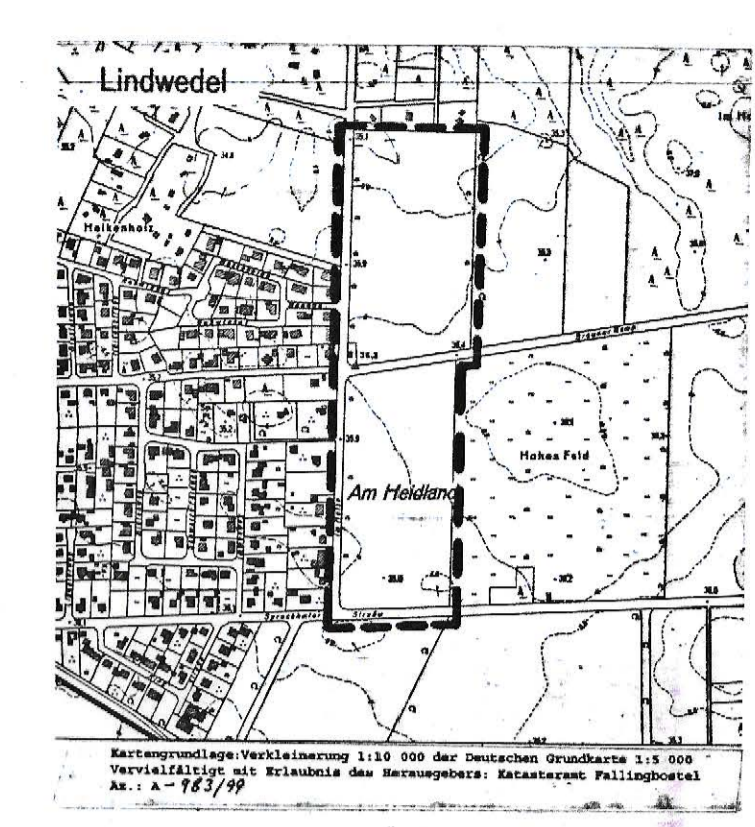
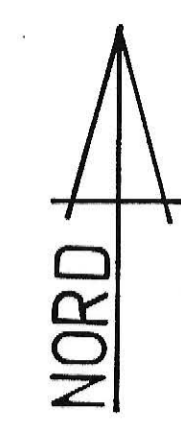
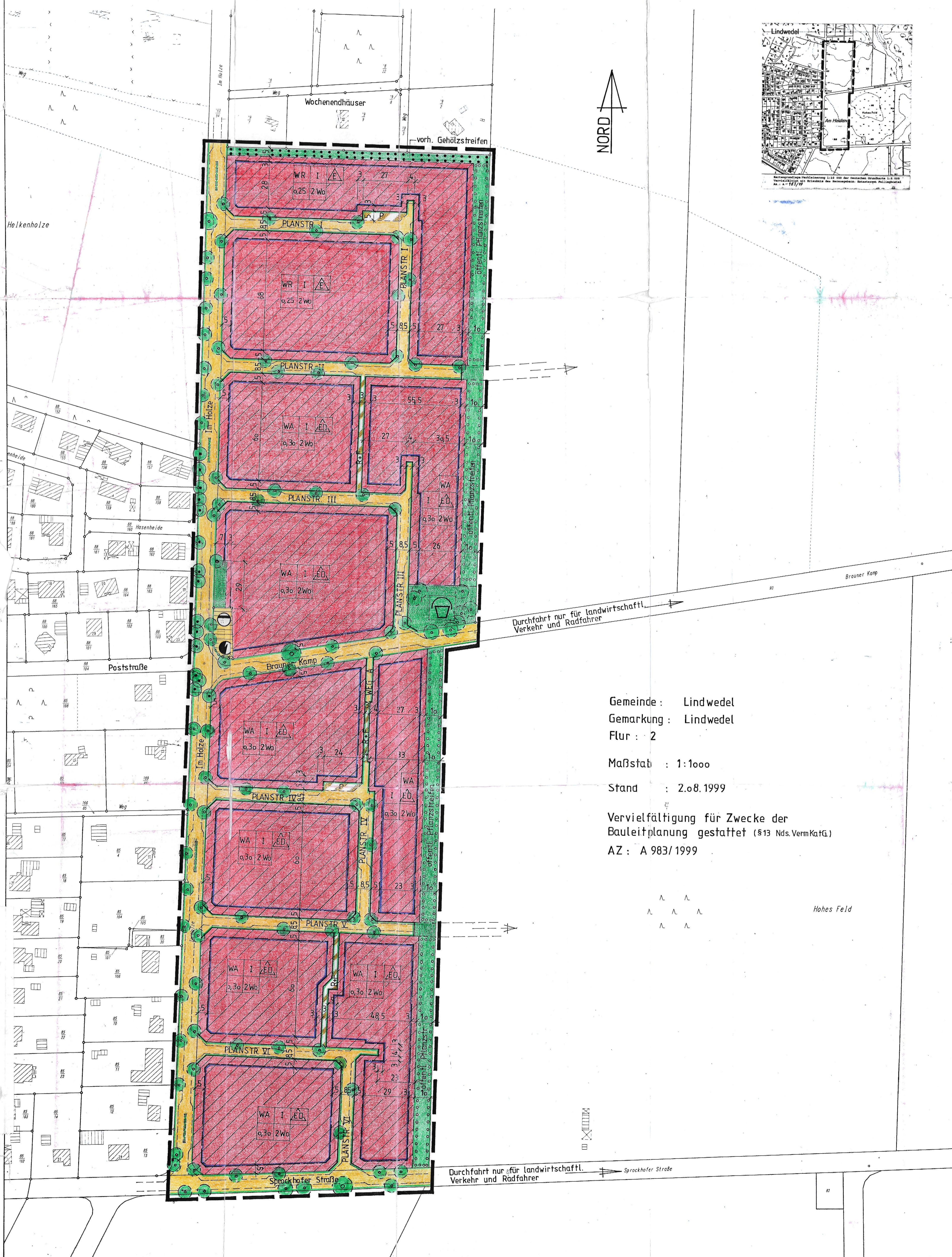


Bebauungsplan Nr.9 "Im Holze II" von Lindwedel

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung



Gemeinde: Lindwedel
 Gemarkung: Lindwedel
 Flur: 2
 Maßstab: 1:1000
 Stand: 2.08.1999
 Vervielfältigung für Zwecke der
 Bauleitplanung gestattet (§13 Nds.VermKatG)
 AZ: A 983/1999

Zeichenerklärung

- Festsetzungen gemäß §9 BauGB**
- Räumlicher Geltungsbereich
 - Reines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzungen Nr.1)
 - Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzungen Nr.2)
 - 0,25 bzw. 0,3 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse -als Höchstgrenze-
 - Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
 - Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 2 Wo Höchstzahl der Wohnungen je Gebäude (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB); eine Doppelhaushälfte zählt als ein Gebäude
 - Baugrenze
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
R + F Rad- und Fußweg
P Öffentliche Parkfläche
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. §9 (1) Nr.25a BauGB (siehe textliche Festsetzungen Nr.3)
 - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. §9 (1) Nr.25b BauGB (siehe textliche Festsetzung Nr.3)
 - Anzupflanzender Einzelbaum
 - Zu erhaltender Einzelbaum
 - Fläche für Standort der Abwasserpumpstation
 - Fläche für Standort der Trafostation
 - Öffentliche Grünfläche
 - Kinderspielfeld

Planunterlage
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000
Erlaubnisvermerk
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs. 4 Nds.VermKatG vom 02.Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187), dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Strand vom 2.08.1999). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Fällingpostel, den 19. Feb. 2001
 in Vertretung: *[Signature]*
 Bürgermeister: *[Signature]*
 Katasteramt Fallingb.: *[Signature]*
 in Vertretung: *[Signature]*
 Elbers

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lindwedel hat in seiner Sitzung am 24.09.1998 die Aufstellung des B-Planes Nr.9 "Im Holze II" von Lindwedel beschlossen.

Schwarstedt, den 22.02.2001 *[Signature]*
 Gemeindevorsteher

Der Entwurf des B-Planes Nr.9 hat im frühzeitigen Beteiligungsverfahren in der Zeit vom 27.12.1999 bis 27.01.2000 öffentlich ausliegen.

Schwarstedt, den 22.02.2001 *[Signature]*
 Gemeindevorsteher

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lindwedel hat in seiner Sitzung am 09.06.2000 dem Entwurf des B-Planes Nr.9, der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sowie der Begründung dazu zugestimmt und hierfür die öffentliche Auslegung gem. §3(2) BauGB beschlossen.

Schwarstedt, den 02.02.2001 *[Signature]*
 Gemeindevorsteher

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 214-1)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
 Planzielenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 vom 22.01.1991)
 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 13.07.1995 (Nds.GVBl. S. 199), zuletzt geändert durch Art. II des Gesetzes vom 28.05.1996 (Nds.GVBl. S. 252)
 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1967 (BGBl. I. S. 889, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1993, BGBl. I. S. 1458)

Textliche Festsetzungen

1. Die Ausnahme gemäß §3 (3) Nr.1 BauNVO (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe) wird gem. §1 (6) Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Die Ausnahme gemäß §4 (3) Nr.5 BauNVO (Tankstellen) wird gemäß §1 (6) Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Die bepflanzungsflächen (öffentliche Pflanzstreifen) sind mit einem Strauch je 1m² und einzelnen Baumgruppen (Abstand ca. 6 bis 7 m) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Außerhalb der Pflanzstreifen sind je Baugrundstück mindestens zwei mittelgroß wachsende heimische Laubbäume (z.B. Obstbäume) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der am nördlichen Rand des Plangebietes vorhandene Laubgehölzstreifen ist dauerhaft zu erhalten. Eine zwingende Entfernung dieser Überhälter ist mit der Gemeinde abzustimmen. Für diese Festsetzungen über Bepflanzungen gilt: Abgänge sind zu ersetzen.
4. Die vorhandene, östlich entlang der Straße "Im Holze" verlaufende Feldhecke liegt überwiegend auf den privaten Wohnflächen. Die Erwerber der betroffenen Grundstücke haben die Überhälter aus dieser Feldhecke wie z.B. Eiche, Schleiche und Hainbuche, zu erhalten. Eine zwingende Entfernung dieser Überhälter ist mit der Gemeinde abzustimmen. Die Spätle Traubenkirsche ist wegen ihres Wildwuchses zu entfernen.
5. In den vorderen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze sind gemäß §14(1) Satz 3 in Verb. mit §23(5) Satz 1 BauNVO Nebenanlagen und sonstige nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässige Anlagen ausgeschlossen (auch Garagen, Carports oder überdachte Stellplätze), außer solchen gem. §14(2) BauNVO. Bei Eckgrundstücken gilt dies nur für die längere von zwei an Straßen oder Wegen liegenden Seiten.
6. Die Mindestbreite der Grundstücke beträgt für Einzelhäuser 20,00 m und für Doppelhäuser 18,00 m.
7. Als Ersatzmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft wird außerhalb des Plangebietes die Aufforstung von 3500 m² mit standortheimischen Laubgehölzen festgesetzt. Der städtebauliche Vertrag vom 17.10.2000 über diese Ersatzfläche wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Kennzeichnung (gem. § 9 (5) BBAuG)

Die Bahnstrecke 1711 (Langenhagen-Bremen) führt am südlichen Rand des Plangebietes in einem Abstand von ca. 300 m vorbei. Mit einem passiven Schallschutz, z.B. durch die Gebäudestellung und den Einbau von Schallschutzverglasung, sind Belästigungen zu vermeiden.

Präambel

Aufgrund des §1 Abs. 3 und des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Lindwedel diesen Bebauungsplan Nr.9 "Im Holze II", bestehend aus der Planzeichnung und den obenselbststehenden textlichen Festsetzungen sowie der obenselbststehenden örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Schwarstedt, den 17. Oktober 2000
 in Vertretung: *[Signature]*
 Bürgermeister: *[Signature]*
 Gemeindevorsteher: *[Signature]*

Der Entwurf der Planzeichnung, der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sowie die Begründung dazu hat vom 24.07.2000 bis 25.08.2000 gemäß §3(2) BauGB öffentlich ausliegen.

Schwarstedt, den 22.02.2001 *[Signature]*
 Gemeindevorsteher

Der Rat der Gemeinde Lindwedel hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß §3(2) BauGB in seiner Sitzung am 17.10.2000 den Bebauungsplan Nr.9 und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gem. §10 BauGB als Satzung sowie die Begründung dazu beschlossen.

Schwarstedt, den 17.10.2000
 Bürgermeister: *[Signature]*
 Gemeindevorsteher: *[Signature]*

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr.9 ist gemäß §12 BauGB am 24.02.01 öffentlich bekanntgemacht und somit rechtsverbindlich geworden.

Schwarstedt, den 02.02.2001 *[Signature]*
 Gemeindevorsteher

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§§ 56, 97 und 98 NBauO)

1. Die Bestimmungen dieser Bauvorschrift gelten im Bereich des Bebauungsplanes Nr.9.
2. Als zulässige Dachformen für die Gebäude werden gleichflüchtige Walmdach-, Krüppelwalmdach- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 48° vorgeschrieben. Die Dachflächen der Gebäude mit vorgeschriebener Dachneigung sind in Ziegeln oder Betonbaldachinen in der Farbe rot oder rotbraun auszuführen. Eine Ausnahme von dieser Vorschrift ist nur für Sonnenkollektoren möglich. Für Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen kann die zulässige Dachneigung unterschritten werden, Flachdächer sind hierfür zulässig.
3. Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) wird auf max. 0,75 m, bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, festgesetzt. Die Traufhöhe der Gebäude (Schnittpunkt äußere Wandfläche und Oberkante Dachhaut) wird auf max. 4,20 m, bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, festgesetzt.
4. Dachgauben sind nur bis zu einer Länge von max. 50% der Trauflänge des Gebäudes und im Abstand von 150 m zum Ortsgang zulässig. Bei mehreren Dachgauben darf deren Gesamtlänge ebenfalls 50% der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Schiepgauben sind zulässig.
5. Für untergeordnete Dachflächen, wie für Erkerbauten bis 1/3 der Länge der entsprechenden Außenwand und Dachgauben, dürfen die vorgeschriebene Dachneigung bis zu einer Neigung von 25° unterschritten und bis zu einer Neigung von 52° überschritten werden.
6. Die Außenwände der Gebäude sind in Verblendenaußenwerk, ausgemauertem Holzfachwerk, Putz oder Holzverschalung auszuführen. Bioconten Häuser sind zugelassen.
7. Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen straßenseitig eine Höhe von 100 cm nicht überschreiten.
8. 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 NWG bei der Erhaltung der wasserrechtlichen Erlaubnis.
9. Das auf den Verkehrsflächen und sonstigen öffentlichen Flächen des Bebauungsplangebietes anfallende Niederschlagswasser ist durch Mäulden- oder Flächenversickerung zu entsorgen.
10. Verstöße gegen diese örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten (§ 91 (3) NBauO), die mit einer Geldbuße gem. §91 (5) NBauO geahndet werden.

Hinweise

Das Plangebiet liegt voll in der Schutzzone II A des Wassergewinnungsgebietes Fuhrberg/Berthof/Elze der Stadtwerke Hannover AG. Die Schutzgebietsverordnung für das Wassergewinnungsgebiet ist zu beachten. Die Wassereinnahme 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 Wassereinnahme 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 Bauwilligen vermieden werden.

Nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 (6) BBAuG)

1. Bodenfläche aller Art unterliegen der Meldepflicht. Auf das NDS-G § 6 "Erhaltungspflicht", §13 "Erdaufarbeiten" und §4 "Bodenfund" wird besonders hingewiesen.
2. Die Bestimmungen über Kinderspielflächen sind zu beachten! (Nieders. Gesetz über Spielplätze)

URSCHRIFT

Bebauungsplan Nr.9 "Im Holze II" von Lindwedel mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung



Es gilt die Bau NVO von 1990

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Lindwedel:
 Evelyn Helmers Dipl.-Ing. Architektin
 Mitglied AK/Nieders. EL-Nr.:10707
 Poststraße Nr.6 29690 Lindwedel
 Tel.05073/92090 Fax:05073/92091
 Lindwedel, den 5.02.2001