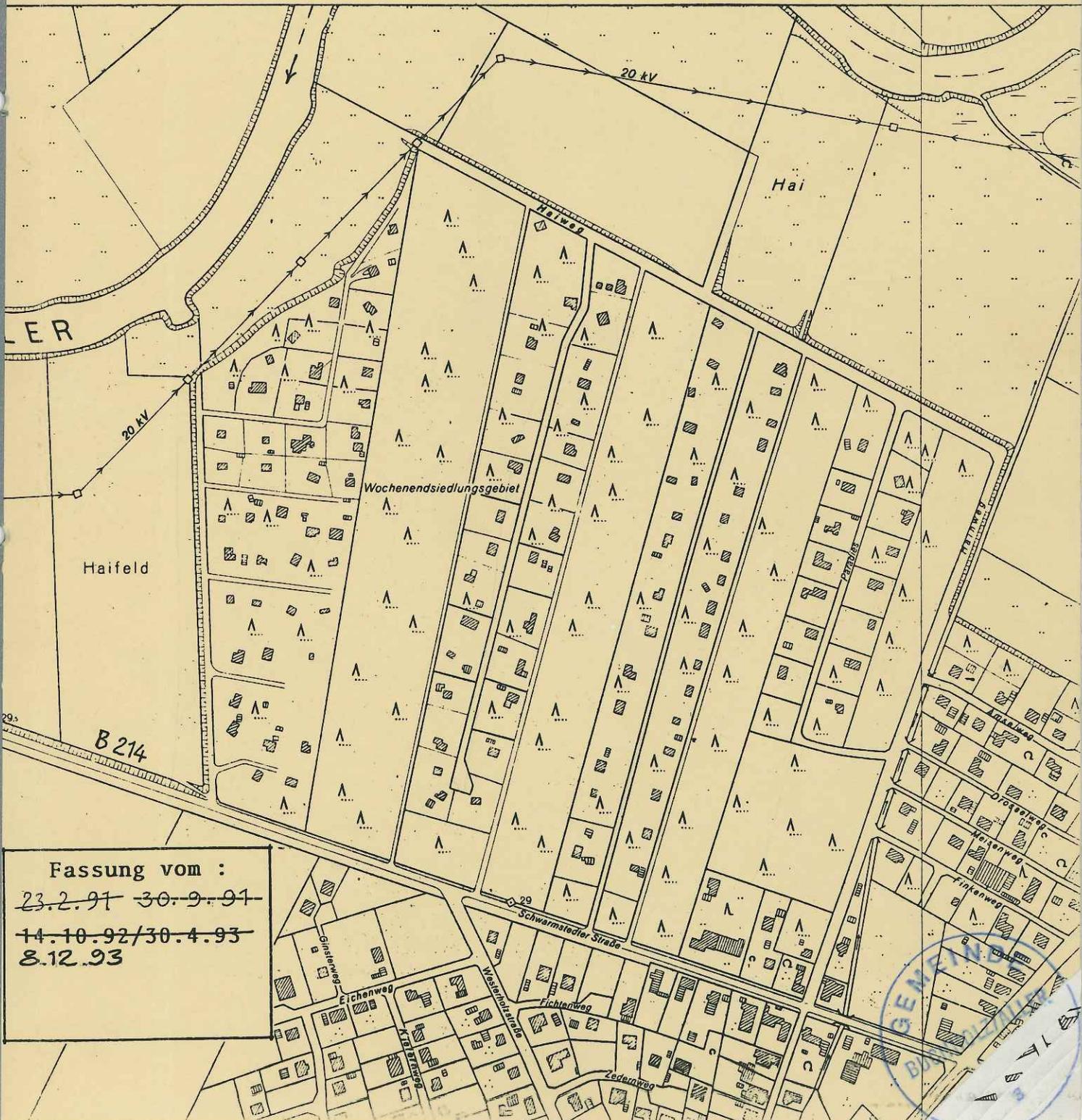


GEMEINDE
BUCHHOLZ
(ALLER)

URSCHRIFT

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel
- Samtgemeinde Schwarmstedt -

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NR.3 >WOCHENENDGEBIET HAIFELD<



Fassung vom :

~~23.2.91~~ ~~30.9.91~~

~~14.10.92/30.4.93~~

8.12.93

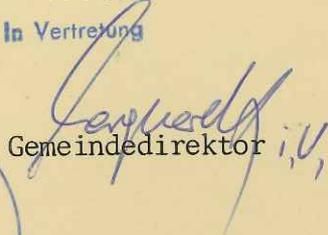
P r ä a m b e l

Auf Grund der §§ 1 Absatz 3 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Buchholz/Aller diese erste Änderung des Bebauungsplanes BU NR.3 „Wochenendhausgebiet Haifeld“, bestehend aus Satzungstext, Übersichtskarte 1:5.000 zum Geltungsbereich sowie Planzeichnung i.M. 1:1.000 zum Änderungs-§ 5, als Satzung beschlossen :

Schwarmstedt, den 15.03 1994

in Vertretung


Bürgermeister


Gemeindedirektor i.V.



Satzungstext§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für die Baugebiete im Bebauungsplan NR.3 sowie eine Wegefläche nebst zwei Sichtdreiecken an der Bundesstraße 214. Dieser Geltungsbereich ist in der Übersichtskarte 1:5.000, die Bestandteil der Satzung ist, umrandet dargestellt - siehe Seite 2 -.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung ; Nebenanlagen

- a) Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser wird auf 80 m² festgesetzt, die bisher geltende Grundflächenzahl 0,04 wird ersatzlos aufgehoben. Die zulässigen Grundflächen können für die Anlagen „Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen“ i.S.v. § 19(4) BauNVO um die dafür erforderlichen, höchstens 3,0 m breit zulässigen Flächen überschritten werden, für andere Anlagen nach § 19(4) BauNVO jedoch nicht.
- b) Die zulässige Geschoßfläche der Wochenendhäuser wird auf 100 m² festgesetzt. Flächen von Räumen in anderen als den Erdgeschossen, die zur Nutzung als Aufenthaltsräume geeignet sind, sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- c) Auf Grund- und Geschoßflächen werden mindestens an zwei Seiten offene, überdachte Freisitze bis zu 15 m² Fläche nicht angerechnet.
- d) Für nicht zu Wohnzwecken dienende Nebenanlagen werden zugelassen : erstens für Garagen 20 m² je Grundstück ; zweitens für sonstige 10 m² je Grd.stück.

§ 3 Gebäudehöhen

- a) Die Oberkante Erdgeschoßfußboden kann bis zu 40 cm über Gelände liegen. Als Geländehöhe gilt der Erdboden ohne Abgrabungen oder Aufschüttungen im Schwerpunkt der Gebäudegrundfläche.
- b) Die Traufenhöhe (Schnittlinie zwischen Oberfläche Dachhaut und Außenfläche Längswand) kann bis zu 3,0 m über Erdgeschoßfußboden liegen.
- c) Die Firsthöhe (Schnittlinie zwischen beiden Dachoberflächen, bei Pultdächern deren Oberkante) kann bis zu 7,0 m über Erdg.fußboden liegen.

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen

Als „Grundstücke“, auf deren Grenzen im Plangebiet sich u.a. die festgesetzten Abstände beziehen, gelten solche im planungsrechtlichen Sinne.

§ 5 Verkehrsflächen

Der private Weg im Flurstück 92/2 wird auf den südlichsten 20 m aufgehoben, an der B 214 wirksam gesperrt und erhält am verbleibenden Endpunkt den dargestellten 18 m Wendekreis umfassenden Wendeplatz. Die bisher an der B 214 ausgewiesenen beiden Sichtdreiecke (je 120/22 m) entfallen. Siehe Seite 1 a.

§ 6 Übrige Festsetzungen

Alle übrigen Festsetzungen bleiben unverändert.

X Fläche DG : in 1,5m Höhe

Planzeichnung
zu § 5 der Satzung

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung

Auszug aus der Liegenschaftskarte

1. Der Name der Gemarkung ist nur eingetragen, wenn er vom Namen der Gemeinde abweicht.

Landkreis Sollau-Fallingb.ostel		Gemeinde <i>Buchholz (Aller)</i>		Maßstab 1: 1000
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Rahmen-Flurkarte 4539 D 4538 B 4638 A 4639 C	

A 1134/90

Vervielfältigung nur für eigene,
nicht gewerbliche Zwecke gestattet.
(§§ 13 Abs. 4, 19 Abs. 1 Nr. 4 des
Niedersächsischen Vermessungs-
und Katastergesetzes - NVerKatG -
vom 2. 7. 1985 - Nds. GVBl. S. 187)

Beglaubigt



Fallingb.ostel, den 25. Juni 1990
Katasteramt
im Auftrage

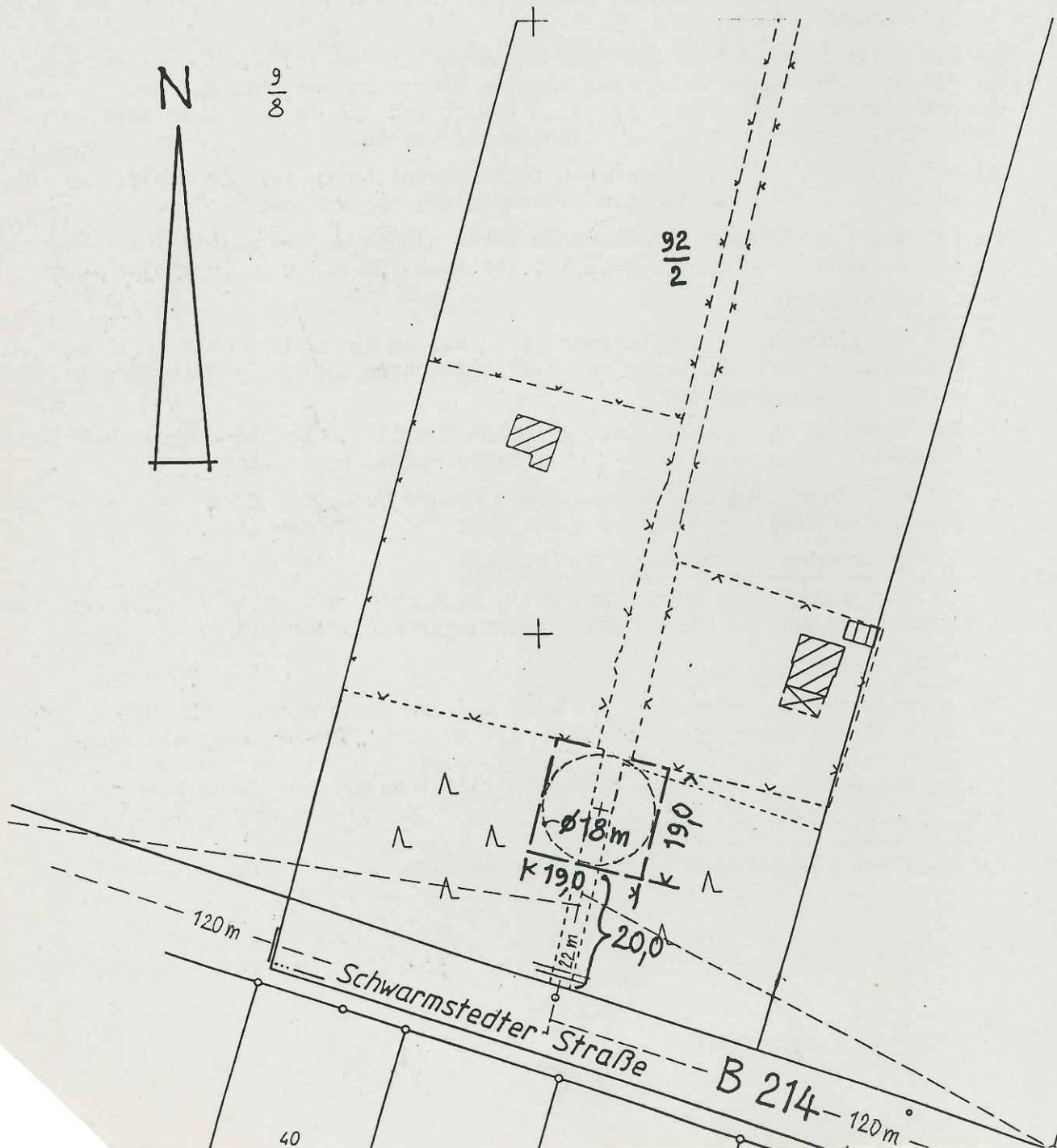
[Handwritten signature]



$\frac{9}{8}$

$\frac{92}{2}$

$\frac{94}{1}$



$\frac{40}{}$



94
1

holz

rvielfältigungserlaubnis erteilt
 urch das Katasteramt Fallingb.ostel
 n. 16.05.1986 Az. AI/786/86

Begründung

A - Allgemeines Ziel der Änderung / Übereinstimmung mit dem Fl.N.Plan

Allgemeines Ziel dieser Änderung ist, die Ausnutzbarkeit des Wochenendhausgebietes zu verbessern, ohne dabei bis zu Anreizen zu gehen, vermehrt reguläres Wohngebiet entstehen zu lassen. Es soll außerdem damit erreicht werden, eine Gleichstellung mit anderen Wochenendhausgebieten in der Samtgemeinde herbeizuführen. Bleiben soll es dabei, nur aufgelockerte Bebauung (Mindestgrundstücksgröße ist mit 1.500 m² beibehalten) und Erholungs-Zweckbestimmung unter Erhaltung der trennenden Waldstreifen zuzulassen.

Die bisherige Übereinstimmung mit den wirksamen Darstellungen im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde, Teilplan BUCHHOLZ, wird nicht in Frage gestellt. Die dort als Maß baulicher Nutzung gewählte zulässige Grundfläche von 60 m² kann als Basis der Entwicklung der neu festzusetzenden Werte angesehen werden (Auskunft der Höh.Verw.Behörde bei Änderungsverfahren in der Mitgliedsgemeinde Lindwedel).

B - Besondere Begründung / Anlaß, Plan- merkmale / Art der Planausarbeitung

Aus Anlaß von Nutzeranträgen im Wochenendhausgebiet hat die Gemeinde die seinerzeitigen Planungsvorstellungen überprüft und zugestimmt, den veränderten Freizeitgewohnheiten, verlängerten Zeiträumen für Erholungsaktivitäten, weiterentwickelten Ansprüchen an die Freizeitdomizile, die entsprechenden Festsetzungen zuzuordnen. Das soll nicht zuletzt auch den Druck auffangen, der auf Ausdehnung solcher Siedlungsflächen auf Kosten noch freier Landschaft gerichtet ist.

Zur Erforderlichkeit der erhöhten Ausnutzungswerte wird ein Zitat aus dem Untersuchungsbericht Prof.E.GASSNER / Bonn angeführt (Heft 4/1982 von >NEUES ARCHIV FÜR NIEDERSCHSEN<) :

„... Auch der Bedarf an Freizeitwohngelegenheiten ist sprunghaft gewachsen, eine Nachfrage, die weitgehend einkommensunabhängig verläuft und in Gestalt von Wochenendhäusern, Campingplätzen, für besser Verdienende auch Ferienhäusern die ländliche Siedlungsstruktur beeinflusst. Auch hier liegt die Vermutung nahe,

daß bei Realeinkommensminderung eher die Fernreisen reduziert und dafür näher gelegene Erholungslandschaften aufgewertet werden, sodaß sich am Siedlungsdruck in die Landschaft hinein kaum etwas ändern dürfte, vielleicht sogar eine Zunahme zu erwarten ist.

Noch ein weiteres ist zu den Wohnbedürfnissen anzumerken.

Es gibt Soziologen, die betonen, daß wir in einer „familienbezogenen Zeit“ leben. Gerade weil den Nachbarschaften und Sippen keine große Bedeutung mehr zukomme, steige die Familienbezogenheit der Freizeit und damit notwendigerweise auch die Bedeutung der Wohnung. ...“

Neben der Änderung der zulässigen Grund- und Geschoßflächen werden geringfügige Überschreitungen für die Zufahrten der Garagen und Stellplätze erlaubt (die Nebenbauten selbst erhalten schon textlich ihre zugehörigen maximalen Grundflächen), damit den seit Neufassung 90 der BauNVO anzurechnenden derartigen Flächen die Zulässigkeit bleibt. Bei den Geschoßflächen wird ausdrücklich festgelegt, daß Aufenthaltsnutzflächen in anderen als den Erdgeschossen angerechnet werden. Denn sonst besteht doch wieder die zu vermeidende Möglichkeit, durch Vergrößerungen mehr und mehr zu Wohnhäusern zu gelangen. Auch dazu ein Textzitat, aus FICKERT/FIESELER >Kommentar zur BauNVO< :

.... „Das Wochenendhausgebiet dient nach seiner Zweckbestimmung zum zeitlich begrenzten - also nicht dauernden, Aufenthalt an den Wochenenden, in den Ferien (Urlaub) oder in sonstiger Freizeit in meist landschaftlich bevorzugter Gegend“

Dem selben Ziel dienen die festgesetzten Höhen-Obergrenzen für Erdgeschoßfußböden, Traufen und Firste der Wochenendhäuser. Sie orientieren sich an landschaftsüblichen bestehenden Bauten und üblichen Abmessungen für Wohnräume und Dachneigungen. Da eine exakte Planzeichnung für diese zu ändernden Ausweisungen nicht erforderlich ist, wird die Form eines Satzung t e x t e s gewählt, zu dessen § 1 über den räumlichen Geltungsbereich eine Übersichtskarte auf der Grundlage der amtlichen DGK 5 (1:5000) hinzugefügt wird.

Zur Klarstellung des Begriffes „Grundstücks“-Grenzen, auf die im Altplan bei Festsetzung überbaubarer Flächen Bezug genommen

wird, ist § 4 vorgesehen. Damit werden auch Grenzen von Pachtgrundstücken zu Bezugslinien für ausgewiesene Baugrenzen.

C - Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt in einem Nadelwald mit Rändern aus Laubbäumen und -sträuchern. Die bisherigen Ausweisungen sowohl der zu Baugebieten werdenden Teilflächen als auch des Nutzungsmaßes und der Dichte möglicher Besiedlung (über die 1.500 m² großen Grundstücke - die nur ausnahmsweise bei der Bildung der Parzellen unterschritten sind -) sind nach der besonderen Eigenart des Gebietes vorgenommen worden. Inzwischen ist es voll bebaut und Bewuchs hat sich nach Anlegung der Wege und Bauten wieder konsolidiert, mit nur aus naher Distanz wahrnehmbarem Anteil gartenmäßiger und nicht der Ursprungslandschaft entsprechender Arten. Die jetzt erlaubten, dem Umfang nach eher untergeordneten erweiterten Nutzflächen sind nicht dazu angetan, diese Situation zu zerstören.

D - Ergebnis Beteiligungs- und Auslegungsverfahren, die gleichzeitig durchgeführt werden

Bedenken des Straßenbauamtes zur Anschlußstelle des Weges aus dem Flurstück 92/2 an die B 214, u.a. wegen noch nicht erfüllter Auflagen (Sichtflächen, verkehrsgem. Ausbau), führen zur Aufhebung dieser Verbindung. Dazu wird der Wendeplatz am Ende des privaten Weges ausgewiesen, dargestellt in einer weiteren zeichnerischen Anlage zur Satzung auf der Grundlage der amtlichen Karte 1:1.000. In Verbindung mit der Wegeaufhebung sollen auch die bisher dort festgesetzten Sichtflächen wegfallen. Die Befürchtungen des Amtes für Wasser und Abfall wegen Unzumutbarkeit (ebenso des Landkreises) der Ver- und Entsorgung ohne Anschluß an zentrale Anlagen bei erweiterter Ausnutzungszulässigkeit werden nicht geteilt. Die Möglichkeiten der verstärkten Erholungsnutzung können nicht schlagartig verwirklicht werden und ergeben deshalb weder stark ansteigendes Verkehrsaufkommen noch merkbar gesteigerten Bedarf an Wasser, Strom etc. sowie Anfall von Abwasser. Die für 1995 vorgesehenen Anschlüsse an zentrale Einrichtungen können abgewartet werden, ggf. mit Anträgen auf Übergangsregelungen verbunden. Für die in Satzungstext, seinen Anlagen und in den zugehörigen

Begründungsstellen erfolgten Veränderungen wird die eingeschr. Auslegungswiederholung nach § 3 Abs.3 BauGB durchgeführt.

Sie hat folgendes Ergebnis erbracht :

- Keine Äußerungen von Anliegern oder sonstigen Privatpersonen ;
- Zwei schriftliche Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange :

a) STRASSENBAUAMT CELLE

Da durch Erweiterung der Änderungsfläche bis an die B 214, wegen Aufhebung der Verkehrsanbindung und Fortfall von zwei Sichtdreiecken nunmehr direkt berührt : Forderung nach dauerhafter Schließung dieses Weges am Süden von Flurstück 92/2 sowie nach gleichfalls Dauersperrung der übrigen, im Schrb.v.11.11.1991 genannten „illegalen“ Zufahrten (das sind: Wege bei Str.-km 28,895 , 29,032 und 29,113 - abgegriffen aus DGK 1:5000 mit darin dargest. km >29,0< -, sie werden auf Seite 2 des Planheftes mit eingetragen).

Diese Forderungen werden vom Ursprungsplan NR.3, in dem ausschließlich die jetzt in der 1.ÄNDERUNG als aufgehoben festgesetzte Zu-/Ausfahrtsstelle ausgewiesen war, erfüllt. Durchsetzung der drei weiteren Wege-Schließungen ist Sache der Aufsichtsbehörden.

b) LANDKREIS SOLTAU-FALLINGBOSTEL

Wegen der noch nicht vorliegenden Anschlüsse von Entsorgungsanlagen an Sammel-Leitung und Kläranlage - erstens - sowie weiterhin für ungenügend betrachteten inneren Verkehrserschließung kann zumindest angekündigt werden, daß Bauanträge mit An-, Um-, Erweiterungsbauten nicht genehmigt werden können. Es fehlt an Aussagen zur zufriedenstellenden Verkehrserschließung.

Die Begründung wird deshalb wie folgt ergänzt :

Mit Genehmigung von Bauanträgen zur Ausnutzung der größer ausgewiesenen Grund- und Geschoßflächen kann erst gerechnet werden, wenn die für 1995 geplanten Kanalisations-Anschlüsse an zentrale Abwasserklärung angelegt wurden und funktionieren.

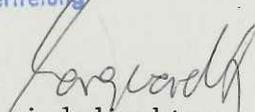
Die Verkehrsflächen entsprechen mit geringfügigen Abweichungen (z.B. Knick im Wegeverlauf Nordende Fl.st. 9/8) den Ausweisungen im Plan NR.3 von 1967/68, sowohl dem Verlauf als auch den Wegebreiten und Wendemöglichkeiten nach. Neu hinzugekommen ist 1993 der Wendeplatz im Flurst. 92/2 wegen Wegfalls der Anbindung an die Bundesstraße 214. Dieses Wegenetz hat in den verstrichenen 25 Jahren den Anliegerverkehr reibungslos verkraftet, der auch durch die allgemeine Zunahme des Motorisierungsgrades der Bevölkerung keine Unzuträglichkeiten bewirkte. Die Annahme, daß die etwas größeren Grund- und Geschoßflächen über die damit jeweils längere Verweildauer der Benutzer zu so starker Steigerung des Verkehrsaufkommens führen werden, wird nicht bejaht. Außer dem erwähnten Wendeplatz, der zudem gerade dem Mittelbereich des Gesamtgebietes mit dort recht schmalen Weg zugeht, soll daher keine Veränderung am Wegenetz festgesetzt werden.

Verfahrensvermerke

- a) Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat in seiner Sitzung am 28.02.1990 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes NR.3 beschlossen.

Schwarzstede t , den 15.03.1994

In Vertretung

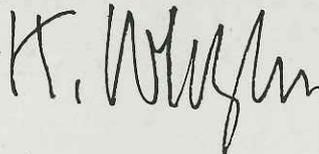

Gemeindedirektor

- b) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes NR.3 wurde im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde ausgearb. von :

Hannover , den 30.09.1991
/ 30.04.1993

/09. Juli 1993
redakt. vervollst. Feb.94

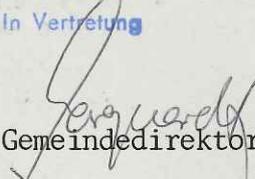
DIPL. ING. K. WLOTZKA
ARCHITEKT / ORTSPLANER
ARCH.-K. NDS. EL. NR. 50
TILLYSTRASSE 4 B
3000 HANNOVER 91
TEL 0511 / 42 48 65



- c) Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat in seiner Sitzung am 30.09.1991 den Entwürfen des Änderungsplanes und seiner Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 8./10.4.1992 ortsüblich bekanntgemacht. Gemäß § 3(2) Baugesetzbuch haben der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes NR.3 sowie die Entwurfsbegründung vom 21.04. bis zum 22.05.1992 öffentlich ausgelegen.

Schwarzstede t , den 15.03.1994

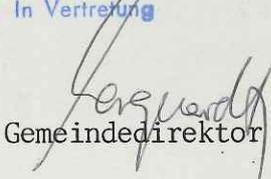
In Vertretung


Gemeindedirektor

- d) Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat in seiner Sitzung am 14.10.1992 den geänderten Entwürfen des Änderungsplanes und seiner Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3(2+3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.05.1993 ortsüblich bekanntgemacht. Gemäß § 3 Absätze 2 und 3 BauGB haben der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes NR.3 sowie die Entwurfsbegründung vom 04.06. bis zum 05.07.1993 öffentlich ausgelegen.

Schwarzstede t , den 15.03.1994

In Vertretung


Gemeindedirektor

Fortsetzung der Verf.vermerke :

- 28.02. beschlos-
4
- e) Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 08. Dezember 1993 die 1. Änderung des Bebauungsplanes NR.3 >Wochenendhausgebiet Haifeld< als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schwarzstett, den 15.03.1994



In Vertretung

[Signature]
Bürgermeister Gemeindedirektor

- f) Die 1.Änd.des Bebauungsplanes NR.3 ist gemäß § 11 Abs.1 u. 3 BauGB am . .1994 angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs.3 BauGB mit Maßgaben/Auflagen/Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

s. Rückseite

Soltau, den 1994

Landkreis Soltau-Fallingb.otel
Der Oberkreisdirektor

- 30.09. ge-
ssen.
rts-
s Be-
zum
- g) Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) ist den in der Verfügung vom . .1994 (Az.:) aufgeführten Maßgaben/Auflagen/Ausnahmen in seiner Sitzung am . .1994 beigetreten. Der Plan hat wegen der Auflagen/Ausnahmen vom . .bis . .1994 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öff. Auslegung wurden am . .1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Schwarzstett, den 1994

Gemeindedirektor

- 14.10. grün-
(2+3)
den am
- g des
s zum
- h) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens der 1.Änd.d.Beb.planes NR.3 ist gemäß § 12 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Soltau-Fallingb.otel Nr. 7 /94 am 30.07.1994 bekanntgemacht worden. Damit ist die 1.Änd.d.Beb.planes NR.3 am 30.07.1994 rechtsverbindlich geworden.

Schwarzstett, den 4.8. 1994

[Signature]
Gemeindedirektor

noch Verf.vermerke :

- i) Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Planes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei seinem Zustandekommen nicht / geltend gemacht worden.

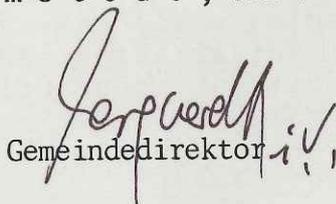
S c h w a r m s t e d t , den 28.09.1995



Gemeindedirektor

- j) Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Planes sind Mängel der Abwägung nicht / geltend gemacht worden.

S c h w a r m s t e d t , den 10.10. 2001



Gemeindedirektor

Rechtsverletzungen sind unter Auflagen/
~~Maßgaben mit Ausnahme d. kenntlich gemach-~~
~~ten Teile gemäß Verfügung vom heutigen Tage~~
(Az.: 61.31-610/1947-4A)
nicht geltend gemacht worden.

Soltau, 22.6.94

Landkreis Soltau - Fallingb. *il. Sun*
DER OBERKREISDIREKTOR

