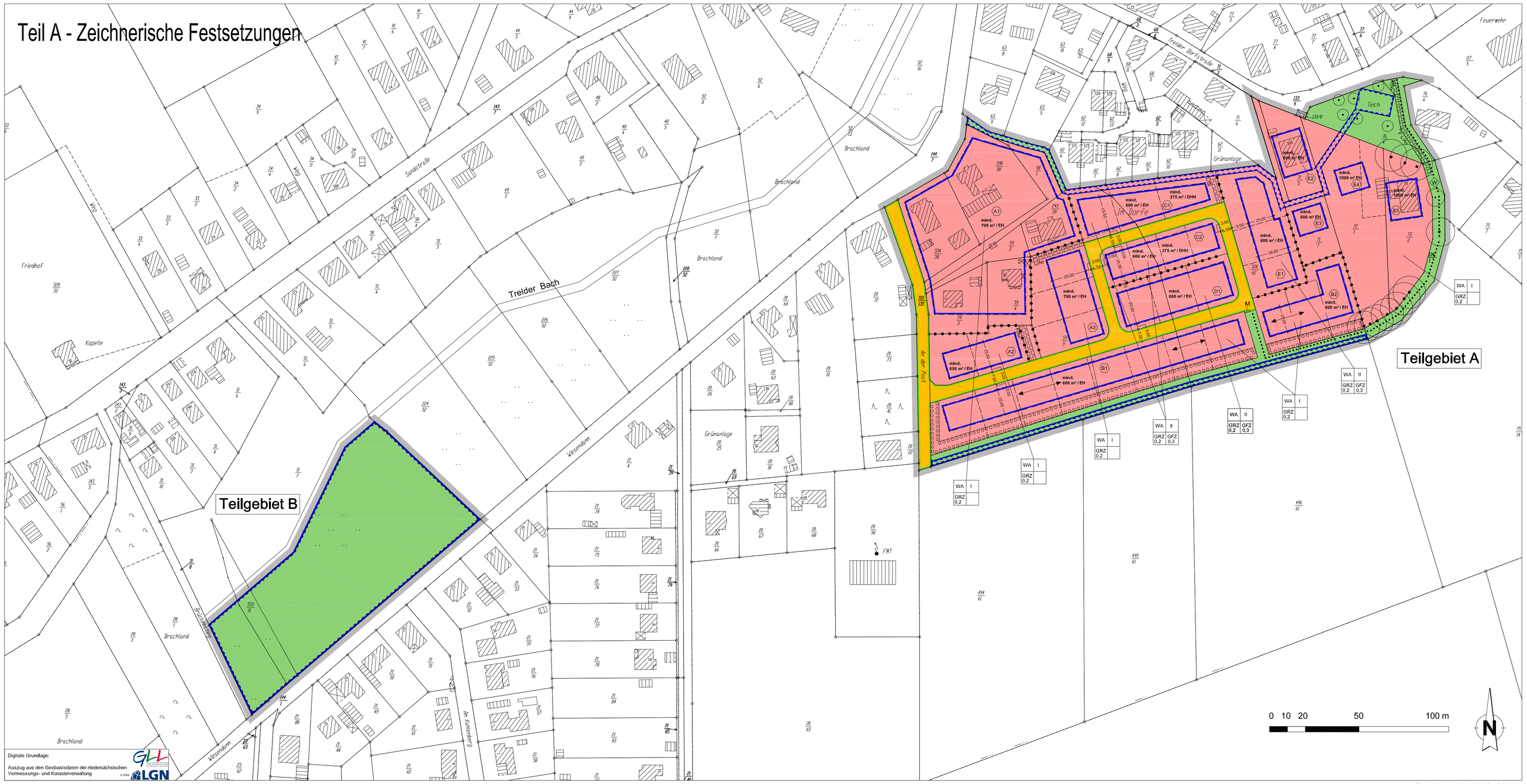
Teil A - Zeichnerische Festsetzungen



Digitale Grundlage:
Auszug aus den Geobasisdaten der niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© LGN

Planzeichnung M 1:1000 (Im Original)

Zeichenerklärung

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
z.B. 0,2	Grundflächenzahl GRZ (Höchstmaß)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z.B. 0,3	Geschossflächenzahl GFZ (Höchstmaß)	§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
z.B. I	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
	Öffentliche Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	öffentliche Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Bäume (Erhaltung)	
	Wasserflächen und Flächen für Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft	
RRH	Regenrückhalteanlagen	
	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
M	Sammelplatz für Müllbehälter	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Firstlinie	§ 9 Abs. 4 i.V.m., §§ 56, 97 und 98 NBO
	Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB , § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
F/An	Fahrrecht zugunsten der Anwohner	
L/An	Leitungsrecht zugunsten der Anwohner	
F L/An	Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner	
L/St	Leitungsrecht zugunsten der Stadt Buchholz	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 9 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
	Darstellung ohne Normcharakter	
	Bestehende Gebäude	
z.B. A1	Nummerierung der Baufelder	
W	Wanderweg	
z.B. 15.00	Vermaßung (alle Angaben in m)	
z.B. 103/154	Flurstücksnummem	
	Vorhandene Flurstücksgrenzen	
	Vorgesehene Flurstücksgrenzen	
	Hinweise	
z.B. mind. 600 m² / EH	Mindestgrundstücksgröße je Wohneinheit pro Einzelhaus (vgl. Teil B 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5)	
z.B. mind. 375 m² / DHH	Mindestgrundstücksgröße je Wohneinheit pro Doppelhaushälfte (vgl. Teil B 2.5)	

Teil B -Textliche Festsetzungen

	Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Bau GB	BauGB	BauNVO
1.	**Nutzungsbeschränkungen**		
1.1	In den allgemeinen Wohngebieten werden von den Ausnahmen des § 4 Abs.3 BauNVO Nr.4 (Gartenbaubetriebe) und Nr.5 (Tankstellen) ausgeschlossen.	9(1)1	1(6) 1(9)8
2.	**Maß der baulichen Nutzung**		
2.1	In den Baufeldern A1 und A3 sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 700 m² je Wohneinheit.	9(1)3	
2.2	Im Baufeld A 2 sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 650 m² je Wohneinheit.	9(1)3	
2.3	In den Baufeldern B, D, E1, E2 und E3 sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 600 m² je Wohneinheit.	9(1)3	
2.4	In den Baufeldern E4 und E5 sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 1000 m² je Wohneinheit.	9(1)3	
2.5	In den Baufeldern C sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 600 m² je Wohneinheit bei Einzelhäusern und 375 m² je Wohneinheit bei Doppelhäusern.	9(1)3	
2.6	Mit Ausnahme der Baufelder B1, B2, E4 und E5 kann ausnahmsweise eine maximale Grundflächenzahl von 0,3 zugelassen werden, wenn kein für Aufenthaltsräume ausbaufähiges Dachgeschoss vorhanden ist und die maximale Neigung der Hauptdachflächen 25° nicht überschreitet.	9(1)1	19(4)
3.	**Höhenlage der baulichen Anlagen**		
3.1	Die Oberkante des Fußbodens darf in den Baufeldern A2, A3, B, C, D und E1, gemessen an der fertiggestellten Oberkante Straßenmitte der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, 0,5 m nicht überschreiten.	9(1)1	16(2)4 18(1)
3.2	Die Firsthöhe darf, gemessen an der fertiggestellten Oberkante Straßenmitte der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, 9,0 m nicht überschreiten.	9(1)1	16(2)4 18(1)
3.3	Die Traufhöhe darf, gemessen an der fertiggestellten Oberkante Straßenmitte der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, bei eingeschossigen Gebäuden 4,5 m und bei zweigeschossigen Gebäuden 6,0 m nicht überschreiten.	9(1)1	16(2)4 18(1)
4.	**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**		
4.1	Pro Wohngebäude ist nur eine Wohneinheit zulässig. Eine zweite Wohneinheit je Wohngebäude ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie 65 m² Wohnfläche nicht überschreitet.	9(1)6	
5.	**Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten / Nebenanlagen**		
5.1	Carports und Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie aufweisen.	9(1)4	12(6)
5.2	Flächen für Stellplätze sowie Nebenanlagen sind innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig.	9(1)4	14(1)
6.	**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**		
6.1	Für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft im Plangebiet ist die Fläche xxx im Flurstück xxx der Flur xxx, Gemarkung xxx zugeordnet.	9(1)20	
6.2	Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung durch Tiefenlockerung (z.B. Aufreißhaken) wiederherzustellen.	9(1)20	
6.3	Die Ufer der Regenrückhalteanlage sind naturnah herzurichten, sofern hydraulische Belange dem nicht entgegenstehen.	9(1)20	
6.4	Die Oberflächen von Zufahrten und Stellplätzen sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen. Der Abflussbeiwert solcher Flächen darf maximal 0,6 betragen. Zulässig sind z.B. Pflasterungen mit mindestens 2 cm breiten Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengitterplattierungen oder wassergebundene Decken.	9(1)20	
7.	**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**		
7.1	In der öffentlichen Verkehrsfläche ist je 200 m² Fläche ein kleinkroniger Laubbaum der Pflanzenliste 1 anzupflanzen. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.	9(1)25a	
7.2	Die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind zu 65 % mit Arten der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Als Anfangspflanzung ist ein Gehölz je 1,5 m² zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.	9(1)25a	
8.	**Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**		
8.1	Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb der Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich der zu erhaltenen Bäume unzulässig.	9(1)25b	
9.	**Örtliche Bauvorschriften**		
9.1	In den Baufeldern B sind nur symetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 48° zulässig	9(4) i.V.m. §56,97,98 NBO	
9.2	Als Material für die Dachflächen sind nicht hochglänzende Tonziegel oder Betondachsteine in den RAL Farben 2001, 3000 - 3011, 7000, 7016, 7021, 7039, 7043 und 8000 - 8004 zulässig. Ausnahmen für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig. Die Errichtung von Photovoltaik- oder solarthermischen Anlagen auf den Dachflächen ist allgemein zulässig.	9(4) i.V.m. §56,97,98 NBO	
10.	**Hinweise**		
10.1	Bei Verstößen gegen die örtliche Bauvorschrift wird auf § 91 (3) NBauO und die damit verbundene Bußgeldvorschrift verwiesen.		
10.2	Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist nach § 14 NDSchG zu handeln und die Abteilung für Bodendenkmalkunde im Hamburger Museum für Archäologie, Museumsplatz 1, 21073 Hamburg, zu benachrichtigen.		

Pflanzliste 1
Bäume (Hochstamm, 3 x v, 12-14 cm Stammumfang)

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus floribunda	Zier-Apfel in Sorten
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Juglans regia	Walnuss
Prunus x hillieri	Wild-Pflaume
Pyrus calleryana	Wild-Birne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Obstbäume in Sorten	

Pflanzliste 2
Sträucher

Crataegus monogyna	Weissdorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus alba	Weißer Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus Frangula	Faulbaum
Rosa spec.	Wildrosen in Sorten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56,97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Buchholz i.d.N. diesen Bebauungsplan Trelde „An der Post", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die zugehörige örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Buchholz i.d.N., den .....

(Siegel)

Bürgermeister .....
gez. Geiger

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Buchholz i.d.N. hat in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx die Aufstellung des Bebauungsplanes Trelde „An der Post" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht worden.

Buchholz i.d.N., den .....

(Siegel)

Bürgermeister .....
gez. Geiger

Kartengrundlage

Die Kartengrundlage im M 1:1000 ist ein Auszug aus den Geobasisdaten der niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes).
Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Scheeßel, den .....

(Siegel)

Vermesser .....

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx gemäß amtlicher Bekanntmachung vom xx.xx.xxxx.

Buchholz i.d.N., den .....

(Siegel)

Bürgermeister .....
gez. Geiger

Erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx gemäß amtlicher Bekanntmachung vom xx.xx.xxxx.

Buchholz i.d.N., den .....

(Siegel)

Bürgermeister .....
gez. Geiger

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Buchholz i.d.N. hat in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegen.

Buchholz i.d.N., den .....

(Siegel)

Bürgermeister .....
gez. Geiger

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Buchholz i.d.N. hat den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Buchholz i.d.N., den .....

(Siegel)

Bürgermeister .....
gez. Geiger

Inkrafttreten

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes am xx.xx.xxxx im Amtsblatt des Landkreises Harburg Nr. xx bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am xx.xx.xxxx rechtsverbindlich geworden.

Buchholz i.d.N., den .....

(Siegel)

Bürgermeister .....
gez. Geiger

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel in der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind
- die beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften,
- die beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

beim Zustandekommens des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

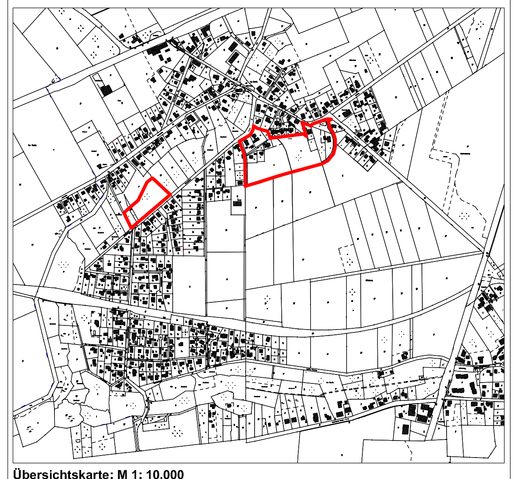
Buchholz i.d.N., den .....

(Siegel)

Bürgermeister .....
gez. Geiger

Stadt Buchholz i.d.N.

Ortschaft Trelde
Bebauungsplan "An der Post"
mit örtlicher Bauvorschrift



Übersichtskarte: M 1: 10.000

PPL Architektur und Stadtplanung
Bei den Mühren 70 | 20457 Hamburg
Tel: +49 (0)40 / 431 95 -0 | Fax: -99
Mail: info@ppl-hh.de | www.ppl-hh.de

Verfahrensstand: Fassung zur öffentlichen Auslegung

Stand: 17.12.2009