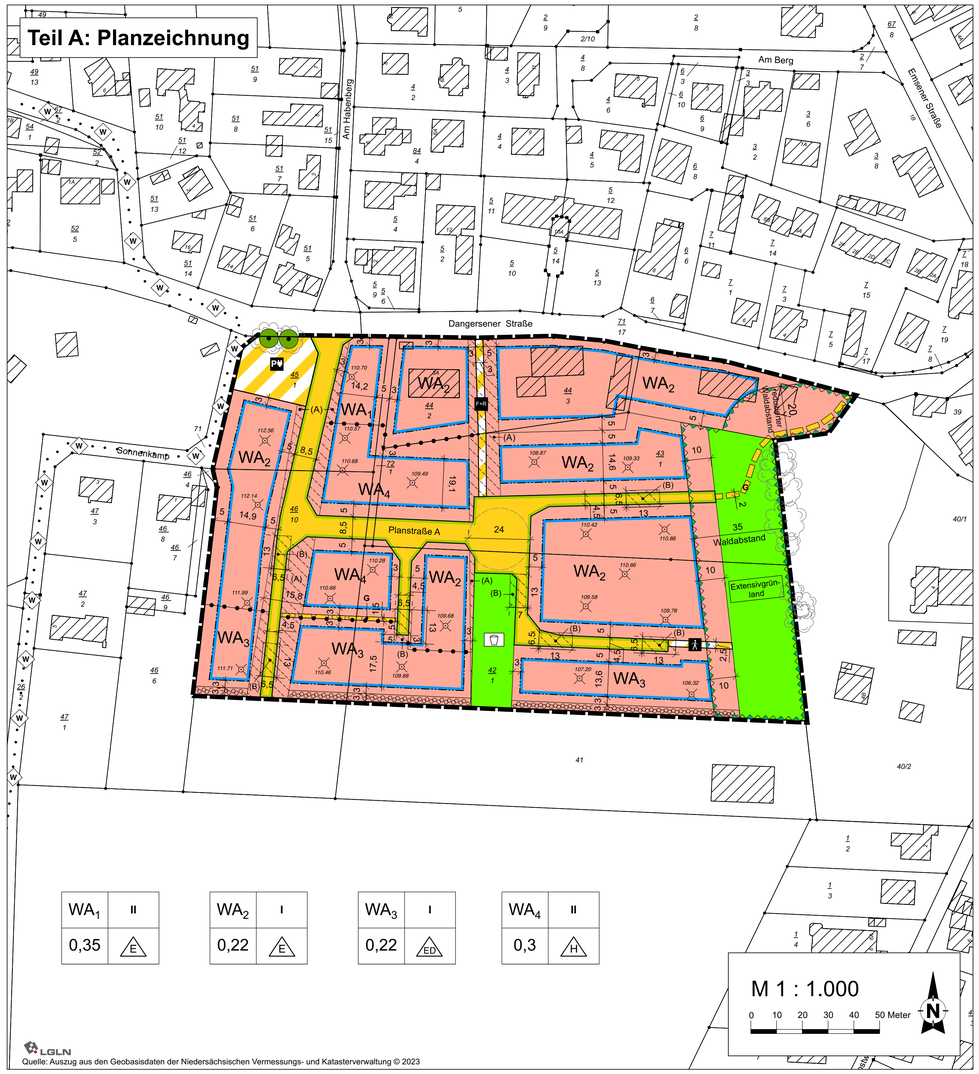
Teil A: Planzeichnung



LGLN
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023

Planzeichenerklärung

I. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung *(§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)*

WA — Allgemeines Wohngebiet *(§ 4 BauNVO)*

WA 1 — Bezeichnung von Teilgebieten

2. Maß der baulichen Nutzung *(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)*

z.B. **0,2** — Grundflächenzahl, als Höchstmaß

z.B. **II** — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen *(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)*

Baugrenze

E — Nur Einzelhäuser zulässig

H — Nur Hausgruppen zulässig

ED — Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen *(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)*

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

PW — Öffentliches Parken und Laden von Elektrofahrzeugen

F+R — kombinierter Fuß- und Radweg

Fußweg

5. Grünflächen *(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)*

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz

Extensivgrünland — Zweckbestimmung: Extensivgrünland (siehe textliche Festsetzung 7.7)

6. Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen *(§ 9 (1) Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)*

Erhaltung von Einzelbäumen (siehe textliche Festsetzung 7.8)

Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe textliche Festsetzung 7.5)

7. Sonstige Planzeichen

Auschluss von Nebenanlagen

z.B. (A) — Besondere Festsetzung (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2. und 1.3)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans *(§ 9 (7) BauGB)*

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung *(§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO)*

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen *(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)*

G — Gehrecht

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Waldabstand)

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE

Plangrundlage

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Flurstücksgrenze

z.B. 27/1 — vorhandene Flurstücksbezeichnung

z.B. 80,25 — Bestehende Geländehöhe in Metern bezogen auf Normalhöhennull (in Höhenlage variabel)

10 — Vermaßung

W — Hauptwanderweg

Bestandsbäume

Alle Maße sind in Meter angegeben

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und §§ 12 und 14 BauNVO)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Anlagen für die Verwaltung gemäß § 4 (3) Nr. 3 BauNVO, Gartenbaubetriebe gemäß § 4 (3) Nr. 4 BauNVO sowie Tankstellen gemäß § 4 (3) Nr. 5 BauNVO unzulässig.

1.2 Auf den Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen mit der Bezeichnung (A) sind nur Stellplätze ohne Schutzdach, Stellplatz- und Garagenzufahrten, Wege zu Hauseingängen, Fahrradbügel, Kinderspielgeräte, Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0 m sowie freistehende Wärmepumpen zulässig.

1.3 Auf den Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen mit der Bezeichnung (B), die als Aufstellflächen für Rettungsdienste dienen, sind ausschließlich Stellplatz- und Garagenzufahrten sowie Wege zu Hauseingängen zulässig und von Einfriedungen freizuhalten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Trauf-, Gebäude- und Sockelhöhen ist die Mitte der Fahrbahnoberkante der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront.
Die Traufhöhe bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden traufseitigen Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut des Hauptdaches.
Als Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt des Daches im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden firstseitigen Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut des Hauptdaches.

2.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) ist eine maximale Sockelhöhe von bis zu 0,5 Metern zulässig. Die Sockelhöhe wird definiert durch die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) des Erdgeschosses.

2.3 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) müssen Baugrundstücke mindestens folgende Größen aufweisen:
- bei Einzelhäusern: 500 m²,
- bei Doppelhäusern: 350 m².

2.4 In den mit „WA4" bezeichneten allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für Grundstücke, auf denen Gebäude beidseitig ohne seitlichen Grenzabstand (sog. Reihenmittelhäuser) errichtet werden, bis zu einer GRZ von 0,45 zulässig.

2.5 In den mit „WA2" und „WA3" bezeichneten allgemeinen Wohngebieten kann eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,22 durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen um bis zu 70% zugelassen werden.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 In dem mit „WA4" bezeichneten allgemeinen Wohngebieten (H) gilt die abweichende Bauweise: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Hausgruppen zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 30 Meter nicht überschreiten.

3.2 In den mit „WA1" bis „WA3" bezeichneten allgemeinen Wohngebieten (EH und DH) gilt die abweichende Bauweise: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhaus zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 20 Meter für ein Einzelhaus und 12 Meter für eine Doppelhaushälfte nicht überschreiten.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

4.1 In den allgemeinen Wohngebieten müssen Kleingaragen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (mit Ausnahme von freistehenden Wärmepumpen) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in mindestens 5 Meter Abstand von Grundstücksgrenzen, gemessen senkrecht zur Einfahrtsmitte, zu der das Baugrundstück erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche entfernt angeordnet werden.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und § 9 (6) BauGB)

5.1 Die mit Gehrechten (G) zu belastenden Flächen umfassen die Befugnis für die Stadt Buchholz einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten und die Befugnis für die Allgemeinheit die Flächen jederzeit zu betreten. Geringfügige Abweichungen (z.B. Breite, Verlauf) von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

6.1 Stellplatzanlagen und deren Zuwegungen sowie Geh- und Fahrwege und Feuerwehrzufahrten sind im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzurichten, wobei Beläge aus Pflastersteinen (z.B. Betonsteine) zulässig sind. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.

6.2 Die nicht von zulässigen Haupt- und Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO überdeckten privaten Grundstücksflächen sind unversiegelt zu belassen und mit bodenbedeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen. Flächige Abdeckungen von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit wasser- oder luftundurchlässigen sowie nicht durchwurzelbaren Materialien (Folien, Vlies o.ä.), Mineralstoffen (Steine, Kies o.ä.) sowie organischem Mulchmaterial (Holzhackschnitzel u.ä.) sind unzulässig.

6.3 Außenleuchten auf privaten Grundstücksflächen sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Lichtabstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende öffentliche Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

7.1 In den öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens zwei klimawandelresiliente Bäume I. Ordnung gemäß Pflanzliste A zu pflanzen. Die Wurzelräume der Straßenbäume sind dauerhaft wasser- und luftdurchlässig auszubauen und von Ver- und Entsorgungsleitungen freizuhalten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

7.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je Grundstück mindestens ein kleinkroniger, standortgerechter und klimawandelresilienter Laubbaum III. Ordnung gemäß der Pflanzliste A zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Alternativ kann anstelle eines Laubbaumes auch ein Obstbaum gemäß Pflanzliste B gepflanzt werden. Innerhalb der Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen mit der Bezeichnung (A) sind nur hochstämmige Bäume zulässig.

7.3 Auf privaten ebenerdigen, nicht überdachten Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein Baum I. Ordnung gemäß Pflanzliste A zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Innerhalb der Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen mit der Bezeichnung (A) sind nur hochstämmige Bäume zulässig.

7.4 Im Kronenbereich zu pflanzender Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Ausgenommen davon sind Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie privaten Stellplatzanlagen (siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 7.1 und 7.3). Alternativ ist hier eine ausreichende Wasser-, Luft- und Nährstoffversorgung der Baumwurzeln mit entsprechendem Substrat mit 15 m³-Mindestvolumen dauerhaft zu gewährleisten.

7.5 Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf einer Breite von 3 m eine zweireihige, geschlossene, standortgerechte und klimawandelresiliente, freiwachsende Strauchhecke aus regionalen Herkünften gemäß Pflanzliste D zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Die Maßnahme ist spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zur Erschließung zu realisieren.

7.6 Dachflächen von Haupt- und Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO mit einer Dachneigung bis einschließlich 20 Grad sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substratаufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die als Dachterrassen oder der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Anlagen für Photovoltaik, dienen. Mindestens 70 % der Dachflächen, bezogen auf die Gebäudegrundfläche, sind in jedem Fall zu begrünen.

7.7 Entwicklung eines Gemeinschaftsgartens in Form eines extensiv genutzten Grünlands mit wilden Obstbäumen: Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Extensivgrünland" ist ein ein- bis zweischüriges Extensivgrünland unter der Verwendung von Regiosaatgut des Ursprungsgebietes 1, mit einem hohen Kräuteranteil, herzustellen. Auf dem Grünland sind mindestens 10 pflegeextensive Bäume in ihrer Wildform und aus regionalen Herkünften gemäß Pflanzliste C zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine Nutzungsaufgabe, ein Grünland- /Pflegeumbruch, das Einebnen von Bodenrelief, die Anlage von Silagemieten sowie die Lagerung von sonstigen Materialien und Geräten auf der Fläche sind unzulässig. Nach- oder Reparaturansaat ist nur mit geeignetem Saatgut zulässig.
Die Maßnahme ist spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zur Erschließung zu realisieren.

7.8 Für die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Bäume sind bei Abgang gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen, so dass der Umfang und der Charakter der Pflanzung erhalten bleibt.

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 80 u. 84 NBauO)

8.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind für Wohngebäude nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35 bis einschließlich 45 Grad oder flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung bis einschließlich 20 Grad zulässig. Dachgauben sind von der Beschränkung ausgenommen.

8.2 In den allgemeinen Wohngebieten beträgt bei einer festgesetzten (maximal) zweigeschossigen Bebauung die höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) 11,5 m und die höchstzulässige Traufhöhe (TH) 6,0 m. Pultdächer und flachgeneigte Dächer (mit einer Neigung bis einschließlich 20 Grad) bzw. Flachdächer sind bei einer zweigeschossigen Bebauung ausgeschlossen.

8.3 Bei einer festgesetzten (maximal) eingeschossigen Bebauung beträgt die höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) 9,0 m und die höchstzulässige Traufhöhe (TH) 4,5 m. Für Pultdächer und flachgeneigte Dächer (mit einer Neigung bis einschließlich 20 Grad) bzw. Flachdächer beträgt bei einer festgesetzten (maximal) eingeschossigen Bebauung die maximale GH 5,5 m.

8.4 In den allgemeinen Wohngebieten sind für Wohngebäude nur rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Dacheindeckungen in nicht glänzender Ausführung zulässig. Solartechnische Anlagen sind in die Dachfläche einzufügen. Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig.

8.5 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Dachflächen von überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO als Flachdächer oder flachgeneigte Sattel- und Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung bis einschließlich 20 Grad auszubilden und vollflächig zu begrünen. Die Kombination mit solartechnischen Anlagen ist zulässig.

8.6 In den allgemeinen Wohngebieten ist jede Außenwand von Wohngebäuden zu mindestens 75 v. H. in rotem oder rotbraunem Verblendmauerwerk auszuführen. Ergänzend zum Verblendmauerwerk sind naturbelassene Holzverschalungen sowie Putz in Weiß und Grau zulässig. Alternativ ist die vollflächige Nutzung von naturbelassenen Holzmaterialien oder in den Farben Rot, Rotbraun, Grau und Weiß an den Außenwandflächen von Wohngebäuden zulässig.

8.7 Bei zwei aneinander gebauten Doppelhaushälften sind die bauliche Höhenentwicklung, die Dachneigung, Dacheindeckung und -farbe sowie das Fassadenmaterial und -farbe einheitlich auszuführen.

8.8 Mülltonnenabstellplätze auf privaten Grundstücken sind gegen Einblicke abzuschirmen, eigenständig einzuhausen oder in Gebäudeteile (Garage, Carport, Wohngebäude etc.) einzubeziehen.

8.9 Entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grün- und Straßenverkehrsflächen sowie zu festgesetzten Gehrechten sind Einfriedungen als Hecke (standortgerechte und klimawandelresiliente Strauchgehölze, gemäß Pflanzliste D) sowie als offene Holz- und Metallzäune oder als Natursteinmauer mit oder ohne Kleinbepflanzung zulässig. Flecht- und Motivfolien sind unzulässig. Zwischen den privaten Grundstücken sind zusätzlich Hecken gemäß Pflanzliste E zulässig.

8.10 Entlang der öffentlichen Grün- und Straßenverkehrsflächen sowie der festgesetzten Gehrechte darf die Höhe der Einfriedung maximal 1,0 m betragen. Ausgenommen davon sind die Bereiche mit Ausschluss von Nebenanlagen *(Siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 1.2)*. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsanlage (öffentlichen Straßenverkehrsfläche); Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

II. HINWEISE

Externe Kompensationsmaßnahmen
Als Kompensation der durch die zulässigen Eingriffe verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Plangebiet ist folgende Maßnahme durch den Vertrag mit dem Landkreis Harburg gesichert und zugeordnet:
9.280 Ökopunkte innerhalb des Kompensationspools des Landkreises Harburg
(Pool LK, Harmstorf, Seevewiesen-Süd)

Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale
Es gilt § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes.
Sollten bei den geplanten Bau- oder Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacke sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen beim Archäologischen Museum Hamburg), das für die Stadt Buchholz die fachlichen Aufgaben der Unteren Denkmalschutzbehörde wahrnimmt, gemeldet werden.

Kampfmittel
Im Plangebiet bestehen gemäß Kampfmittelräumdienst keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg. Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) können dennoch nie gänzlich ausgeschlossen werden. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

Schutz des Mutterbodens
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Artenschutz
Bauzeitenregelung:
Arbeiten an Gehölzen haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Satz 1 BNatschG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden.
Schonende Bauausführung:
Zu erhaltende Bäume und Vegetationsbestände sind durch ausreichende Schutzmaßnahmen gemäß den Regelwerken vor Bauschädigung zu schützen (Krone, Stamm und Wurzelbereich).
Für die Baustelleneinrichtung sind Flächen innerhalb des Plangebietes zu verwenden. Andernfalls ist die Untere Naturschutzbehörde einzubeziehen.
Beeinträchtigungen und Beschädigungen des Vegetationsbestandes außerhalb des Plangebietes sind zu vermeiden.

Brandschutz
Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405 – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - und W 331 - Hydrantenrichtlinie mit 96 m³/h über 2 h sicherzustellen.
Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind - ggf. im Plangebiet - so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach dem Arbeitsblatt W 331 des DVGW-Regelwerks zu bestimmen. Als ausreichend wird ein Abstand von 80 - 100 m angesehen.

Technische Regelwerke
Die Technischen Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung zum Bebauungsplan Bezug genommen wird, liegen zusammen mit diesem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in die Bebauungspläne Einsicht genommen werden kann (gegenwärtig Rathaus der Stadt Buchholz in der Nordheide, Abteilung Stadt- und Grünplanung, Umwelt und Klima, Rathausplatz 1, 21244 Buchholz in der Nordheide), zu den Öffnungszeiten des Rathauses zur Einsicht bereit.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Standort freistehende Wärmepumpen
Bei der Errichtung freistehender Wärmepumpen sind die Vorschriften der jeweils gültigen Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes (aktuelle Fassung zum Planstand: 12.12.2023; § 5 Abs. 8 Satz 4 NBauO) zu beachten. Die baugebietsbezogenen Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete gem. der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts sind einzuhalten.

Standort für Baumpflanzungen
Bei der Pflanzung von Bäumen gemäß den Pflanzlisten A bis C sind die Vorschriften des jeweils gültigen Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes (aktuelle Fassung zum Planstand: 01.08.2014; § 50 NNachbG) zu beachten.

PFLANZLISTEN

Pflanzliste A - Bäume (nur die Arten zulässig, keine Sorten)
Bäume I. Ordnung:
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Betula pendula - Sand-Birke
Fagus sylvatica - Rot-Buche
Fraxinus excelsior - Esche
Juglans regia - Walnuss
Quercus robur - Stiel-Eiche
Quercus petraea - Trauben-Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde
Pinus silvestris - Wald-Kiefer

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm in 1 m Höhe

Laubbäume II. Ordnung:
Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Corylus colurna - Baum-Hasel
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm in 1 m Höhe

Laubbäume III. Ordnung:
Crataegus crus-galli - Hahnendorn, pflaumenblättriger Weißdorn
Malus sylvestris - Holz-Apfel
Malus tschonoskii - Scharlach-Apfel
Pyrus pyraster - Wild-Birne
Sorbus aucuparia - Eberesche, Vogelbeere
Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang von 12 – 14 cm in 1 m Höhe

Pflanzliste B – Obstbäume
Malus domestic - Kultur-Apfel in Sorten
Prunus avium - Süß-Kirschen
Prunus cerasus - Sauer-Kirschen
Prunus domestica - Kultur-Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen, Reneclоden
Pyrus communis - Kultur-Birnen

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang von 12 – 14 cm in 1 m Höhe

Pflanzliste C - Extensivgrünland mit Obstgehölzen
Prunus spinosa - Schlehe
Sorbus aucuparia - Gewöhnliche Eberesche
Sorbus domestica - Speierling
Malus sylvestris - Holzapfel
Prunus pyraster - Wildbrine
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus mahaleb - Steinweichsel
Mespilus germanica - Mispel
Amelanchier ovalis - Gewöhnliche Felsenbirne
Corylus avellana -Haselnuss
Juglans regia - Walnuss
Crataegus monogyna, Crataegus laevigata - Weißdorn

Mindestqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang ca. 12 -14 cm. Pflanzabstand 10 - 15 m

Pflanzliste D - Strauchpflanzungen Hecken entlang des Siedlungsrandes, entlang öffentlicher Grün- und Straßenverkehrsflächen sowie festgesetzter Gehrechte
Amelanchier rotundifolia - Echte Felsenbirne
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hunds-Rose
Salix caprea - Sal-Weide, Kätzchen-Weide
Salix purpurea - Purpur-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum opulus - gewöhnlicher Schneeball
Fagus sylvatica - Rotbuche
Carpinus betulus - Hainbuche

Mindestqualität: Heckenpflanzen, 60 - 100 cm, mit Ballen, Pflanzabstand ca. 1,20 m, zweireihig

Pflanzliste E - Strauchpflanzungen Hecken zwischen privaten Grundstücksflächen
Arten der Pflanzliste D sowie:

Berberis vulgaris - gewöhnliche Berberitze
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata - zweigriffeliger Weißdorn
Ilex aquifolium - Stechpalme
Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster
Ribes alpinum ‚Schmidt' - Alpen-Johannisbeere
Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere
Rosa glauca - Hecht-Rose, Rotblättrige Rose
Rosa multiflora - vielblütige Rose
Rosa rubiginosa - Wein-Rose

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss *(§ 2 (1) BauGB)*

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Buchholz i.d.N. hat in seiner Sitzung am 20.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Sonnenberg beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 08.06.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Buchholz i.d.N., den 16.07.2025 — gez. Röhse (Röhse) Bürgermeister

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (ALK), Gemarkung Dibbersen, Flur 4
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023 LGLN
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Angaben und Präsentation des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,

2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen (Auszug aus § 5 (3) NVermG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.12.2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stade, den 14.07.2025 — gez. von Bargen, Siegel, Öffentlich best. Vermessungsingenieur

3a. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit *(§ 3 (1) BauGB)*

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.06.2020 bis 31.07.2020 gemäß amtlicher Bekanntmachung vom 08.06.2020.

Buchholz i.d.N., den 16.07.2025 — gez. Röhse (Röhse) Bürgermeister

3b. Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit *(§ 3 (1) BauGB)*

Die erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 31.03.2023 bis 05.05.2023 gemäß amtlicher Bekanntmachung vom 16.03.2023.

Buchholz i.d.N., den 16.07.2025 — gez. Röhse (Röhse) Bürgermeister

4. Beteiligung der Öffentlichkeit *(§ 3 (2) BauGB)*

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Buchholz i.d.N. hat in seiner Sitzung am 13.05.2024 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung wurden am 30.05.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 10.06.2024 bis zum 12.07.2024 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Buchholz i.d.N., den 16.07.2025 — gez. Röhse (Röhse) Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss *(§ 10 (1) BauGB)*

Der Rat der Stadt Buchholz i.d.N. hat den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 31.03.2025 als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht i.V.m. der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10a 1) BauGB beschlossen.

Buchholz i.d.N., den 16.07.2025 — gez. Röhse (Röhse) Bürgermeister

6. Inkrafttreten *(§ 10 (3) BauGB)*

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift am 24.07.2025 im Amtsblatt des Landkreises Harburg Nr. 30 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 24.07.2025 in Kraft getreten.

Buchholz i.d.N., den 25.07.2025 — gez. Röhse (Röhse) Bürgermeister

7. Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften *(§§ 214 und 215 BauGB)*

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift sind
- die beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften,
- die beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes,
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Buchholz i.d.N., den _____ — _____ (Röhse) Bürgermeister

Planverfasser: &EP — E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH, Ferdinand-Beit-Straße 7b, 20099 Hamburg

Es gilt die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 21.11.2017, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. dem § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Buchholz i.d.N. den Bebauungsplan Sonnenberg bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

Buchholz i.d.N., den 16.07.2025 — gez. Röhse (Röhse) Bürgermeister

Stadt Buchholz in der Nordheide

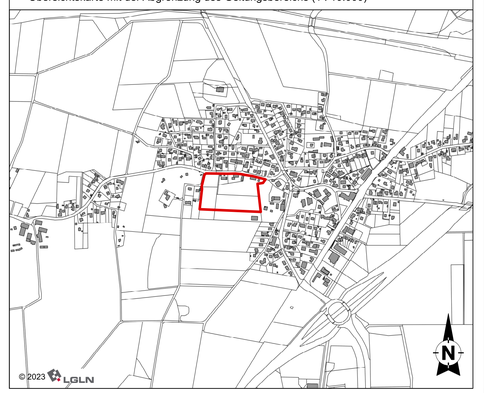
Landkreis Harburg

Bebauungsplan Sonnenberg

mit örtlicher Bauvorschrift
Ortschaft Dibbersen

Stand: 10.12.2024

Übersichtskarte mit der Abgrenzung des Geltungsbereichs (1 : 10.000)



© 2023 LGLN