

Samtgemeinde Schwarmstedt Gemeinde Buchholz (Aller)

Landkreis Heidekreis




3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Triftweg"

Maßstab 1 : 1.000

- Entwurf -



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2023  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet im September 2023

Susanne **Vogel** ■

■ Architektin
■ Bauleitplanung

Gretchenstraße 35
30161 Hannover
Tel.: 0511-394 61 68

E-Mail: vogel@planungsbuero-vogel.de
Internet: www.planungsbuero-vogel.de



Gemeinde Buchholz (Aller)
**3. Änderung des Bebauungsplans
 Nr. 2 "Triftweg"**
 - Entwurf -
 Maßstab 1 : 1.000, Stand: Sept. 2023

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
 © 2023 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA)

4 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

o offene Bauweise

— · — — Baugrenze

Sonstige Planzeichen

— Straßenbegrenzungslinie



Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung eines Baumes
Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!



Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche: Abgrenzung der maßgeblichen Außengeräuschpegel in 1 dB-Schritten Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!

■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

Grundflächenzahl (GRZ)

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 60 vom Hundert überschritten werden.

§ 2

Erhaltungsbindung

1. Die Bäume innerhalb der Flächen mit „Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung eines Baumes“ sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
2. Ausnahmen von Erhaltungsbindung können zugelassen werden, wenn von einem Baum Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen oder wenn der Baum krank ist. Auch im Fall der Ausnahme ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

§ 3

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm

1. Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für „Allgemeine Wohngebiete“ durch den Verkehrslärm der Celler Straße (B 214) um bis zu 12 dB am Tage und bis zu 17 dB nachts sind folgende Maßnahmen zum Schallschutz vorzusehen:
 - a) In Räumen, die zum Schlafen genutzt werden können, ist nachts ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenem Fenster sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.
 - b) Die sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten maßgeblichen Außengeräuschpegeln nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz sind umzusetzen.

Ausgenommen von diesen Regelungen sind die von der Celler Straße abgewandten Seiten von Gebäuden in Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von weniger als 63 dB.

2. Die Außenwohnbereiche der Gebäude auf den Flurstücken 195/3 und 195/13 sind bevorzugt auf der von der Celler Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Falls auf den genannten Flurstücken an anderen Fassaden Außenwohnbereiche errichtet werden sollten, sind diese vor Verkehrslärm zu schützen (z. B. durch Errichtung von Wintergärten, Verglasung der Loggia).
3. Abweichungen von den Absätzen 1 und 2 können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall auf der Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt erreicht werden können.

VERFAHRENSVERMERKE

Planverfasser

Der Entwurf der 3. Änderung Bebauungsplans Nr. 2 „Triftweg“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im September 2023

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.06.2023 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Triftweg“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte von _____ bis einschließlich _____.

Veröffentlichung im Internet

Der Rat der Gemeinde Buchholz hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 3. Änderung Bebauungsplans Nr. 2 „Triftweg“ und die Begründung dazu zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung Bebauungsplans Nr. 2 „Triftweg“ und die Begründung dazu sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden von _____ bis einschließlich _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wurden ebenfalls in das Internet eingestellt.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB durch eine öffentliche Auslegung im Rathaus zur Verfügung gestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Veröffentlichung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Buchholz (Aller), den _____

Der Gemeindedirektor