



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- Sonstiges Sondergebiet SO "Lkw-Rasthof"
- Sonstiges Sondergebiet SO "Restaurant"
- Gewerbegebiet GE

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

- Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Baumassenzahl (BMZ)
- Frühhöhe baulicher Anlagen in m über Bezugsebene
- offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Zweckbestimmung: Regenwasserhaltebecken

Flächen für Aufschüttungen

- Flächen für Aufschüttungen
- hier: Lärmschutzwall

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landwirtschaft

- Umgrünung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Umgrünung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

- Umgrünung von Flächen für Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage
Kartengrundlage: Automatisiertes Liegenschaftskarte (ALK), Gemarkung Buchholz (Aller), Flur 2, Stand: 07/2007

Erlaubnisvermerk: Die Wiedergabe bedarf gem. § 5 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002, (Nds. GVBl. 2003, S. 5) keiner Erlaubnis.

Planverfasser
Der Bebauungsplan Nr. 21 "Schwarzer Berg" (Neuaufstellung) wurde ausgearbeitet von Dipl.-Volkswirt EIKE GEFFERS, Berater der Volkswirtschaft für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat in seiner Sitzung am 20. Juni 2007 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 "Schwarzer Berg" (Neuaufstellung) beschlossen.

Frühzeitige Beteiligung
Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat in seiner Sitzung am 20. Juni 2007 für den Bebauungsplan Nr. 21 "Schwarzer Berg" (Neuaufstellung) die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung beschlossen.

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat in seiner Sitzung am 15. April 2008 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 21 "Schwarzer Berg" (Neuaufstellung) und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen.

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat den Bebauungsplan Nr. 21 "Schwarzer Berg" (Neuaufstellung) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 3. Juli 2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Genehmigung
Der Bebauungsplan Nr. 21 "Schwarzer Berg" (Neuaufstellung) ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 des BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 21 "Schwarzer Berg" (Neuaufstellung) bedarf daher nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Inkrafttreten
Die Gemeinde Buchholz (Aller) hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.08.2008 in der Walroder Zeitung bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 21 "Schwarzer Berg" (Neuaufstellung) beschlossen worden ist.

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 21 "Schwarzer Berg" (Neuaufstellung) sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1
sonstiges Sondergebiet "Lastkraftwagen-Rasthof"

In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lastkraftwagen-Rasthof" sind Betriebe und Anlagen zulässig, die diesem Zweck unmittelbar dienen oder in funktionellem Zusammenhang mit ihm stehen, beispielsweise Restaurant, Motel, Waschanlage, Wartungsdienst. Außerdem sind die diesem Nutzungszweck dienenden Ver- und Entsorgungsanlagen und Nebenanlagen zulässig.

§ 2
Maß der baulichen Nutzung im sonstigen Sondergebiet "Lastkraftwagen-Rasthof"

- Im sonstigen Sondergebiet "Lastkraftwagen-Rasthof" beträgt die zulässige Grundfläche 3.000 m² und die zulässige Geschossfläche 4.000 m².
- Im sonstigen Sondergebiet "Lastkraftwagen-Rasthof" wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen für Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen zulässig.

§ 3
sonstiges Sondergebiet "Restaurant"

- In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Restaurant" sind Betriebe und Anlagen zulässig, die diesem Zweck unmittelbar dienen oder in funktionellem Zusammenhang mit ihm stehen. Außerdem sind die diesem Nutzungszweck dienenden Ver- und Entsorgungsanlagen und Nebenanlagen zulässig.
- In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Restaurant" sind je angefangene 10 Pkw-Stellplätze ein kleinkroniger Laubbaum oder 3 Laub-Sträucher zu pflanzen.

§ 4
Maß der baulichen Nutzung im sonstigen Sondergebiet "Restaurant"

- Im sonstigen Sondergebiet "Restaurant" beträgt die zulässige Grundfläche 1.800 m² und die zulässige Geschossfläche 3.600 m². Die zulässige Grundfläche kann durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO um 2.000 m² überschritten werden.
- Im sonstigen Sondergebiet "Restaurant" beträgt die zulässige Höhe baulicher Anlagen mindestens 5,0 m und höchstens 12,0 m. Für Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen wird eine zulässige Höhe von höchstens 30,0 m festgesetzt. Bezugshöhe ist mittlere Höhe der Fahrbahn der Straße "An der Autobahn" am Rande des Sondergebiets.

§ 5
Gewerbegebiet (GE)

- Im "Gewerbegebiet" (GE) sind Vergnügungsglätteln gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO und Bordellbetriebe nicht zulässig.

§ 6
Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet

- Im "Gewerbegebiet" (GE) kann die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO um höchstens 0,1 auf dann 0,8 überschritten werden.
- Die zulässige Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die an der Grundstücks-anschlussstelle vorliegende Gehweghöhe. Sie kann durch untergeordnete Bauteile bis zu je 5 m x 5 m Abmessung (z. B. Fahrstuhlaufbauten, Lüftungen, Silos u.ä.) ausnahmsweise zulässig, sofern sie einer allgemein zulässigen Nutzung zugeordnet sind und hinsichtlich der räumlichen Umfänge sowie des Erscheinungsbildes gegenüber dieser nicht unverhältnismäßig in den Vordergrund treten.

§ 7
Emissionskontingente

- Im sonstigen Sondergebiet "Lastkraftwagen-Rasthof" und im "Gewerbegebiet" dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente gem. DIN 45691 "Geräuschkontingenteringerte", Abschnitt 3.7, einhalten.
- Die festgesetzten Emissionskontingente wurden unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmschutzwälle bei freier Schallausbreitung in Abhängigkeit von der Lage der Immissionsorte außerhalb des Plangebiets ermittelt. Bei konkreten Vorhaben können Abschirmungen, die auf dem Ausbreitungsweg zu den Lärmschutzwällen hinzukommen, den Emissionskontingenten hinzugeordnet werden, so dass bei gleicher immissionswirksamer Schallleistung höhere "weiche" Schalleistungen zulässig sind.

§ 8
aktiver Schallschutz: beplanzelter Lärmschutzwall

- Die "Fläche für Aufschüttungen" im sonstigen Sondergebiet "Lastkraftwagen-Rasthof" an der B 214 wird für die Herstellung und Unterhaltung eines beplanten Lärmschutzwalls festgesetzt, der eine Höhe von 5 m über der höchsten Stelle der Stellplätze in dem Sondergebiet haben muss. Die Böschungen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Die "Fläche für Aufschüttungen" am Südrand des sonstigen Sondergebiets "Lastkraftwagen-Rasthof" wird für die Herstellung und Unterhaltung eines beplanten Lärmschutzwalls festgesetzt, der eine Höhe von 3 m über der höchsten Stelle der Stellplätze in dem Sondergebiet haben muss. Die Böschungen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

§ 9
Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die Bäume und Sträucher auf der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

§ 10
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die in den Sondergebieten "Lkw-Rasthof" und "Restaurant" festgesetzt sind, sind mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen. Die angepflanzten Laubgehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Befanzung ist eine Maßnahme zum Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB. Im "Gewerbegebiet" (GE) werden 20 % der Grundstücke als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Flächen müssen mindestens 5,0 m breit sein. Eine Verbindung von Pflanzflächen auf benachbarten Grundstücken ist anzustreben. Die Flächen sind mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen. Die angepflanzten Laubgehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Befanzung ist eine Maßnahme zum Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB.
- Die "Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern", die in der Planzeichnung am Südrand des Plangebiets festgesetzt ist, wird auf die 20 % gem. Absatz 1 angerechnet.

HINWEIS

Durch den Bebauungsplan Nr. 21 "Schwarzer Berg" (Neuaufstellung) werden der Bebauungsplan Nr. 11/III "Schwarzer Berg III" mit der 1. Änderung und die in seinem räumlichen Geltungsbereich liegenden Bebauungspläne Nr. 11 "Schwarzer Berg" und Nr. 11/II "Schwarzer Berg II" mit ihren Änderungen aufgehoben.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 3316), und auf Grund der §§ 6 und 40 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316), und auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.12.2006 (Nds. GVBl. S. 575), hat der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) diesen **Bebauungsplan Nr. 21 "Schwarzer Berg" (Neuaufstellung)**, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als **Satzung** und die Begründung beschlossen.

Schwarzstett, den 3. Juli 2008

gez. Gehrs
Bürgermeister

Siegel
gez. Frische
Gemeindedirektor

RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan Nr. 21 "Schwarzer Berg" (Neuaufstellung) gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baubauordnungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANNHALTS (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanVZ 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 39).

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 21 "Schwarzer Berg" (Neuaufstellung) der Gemeinde Buchholz (Aller) mit der Urschrift wird beglaubigt.

Schwarzstett, den _____

Der Gemeindedirektor

