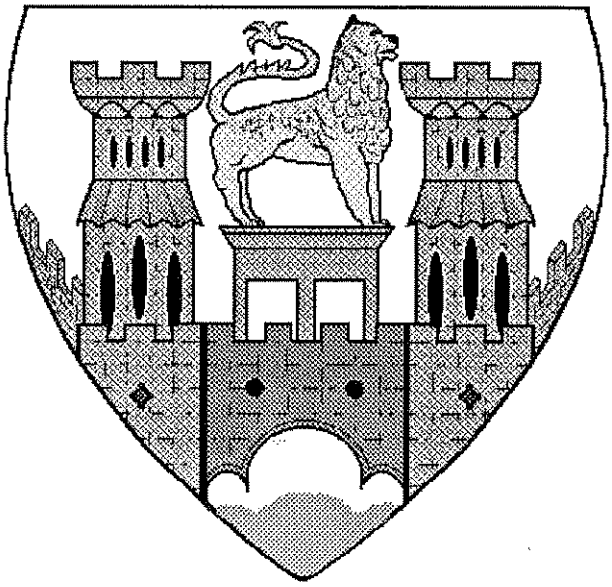
STADT EINBECK



1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

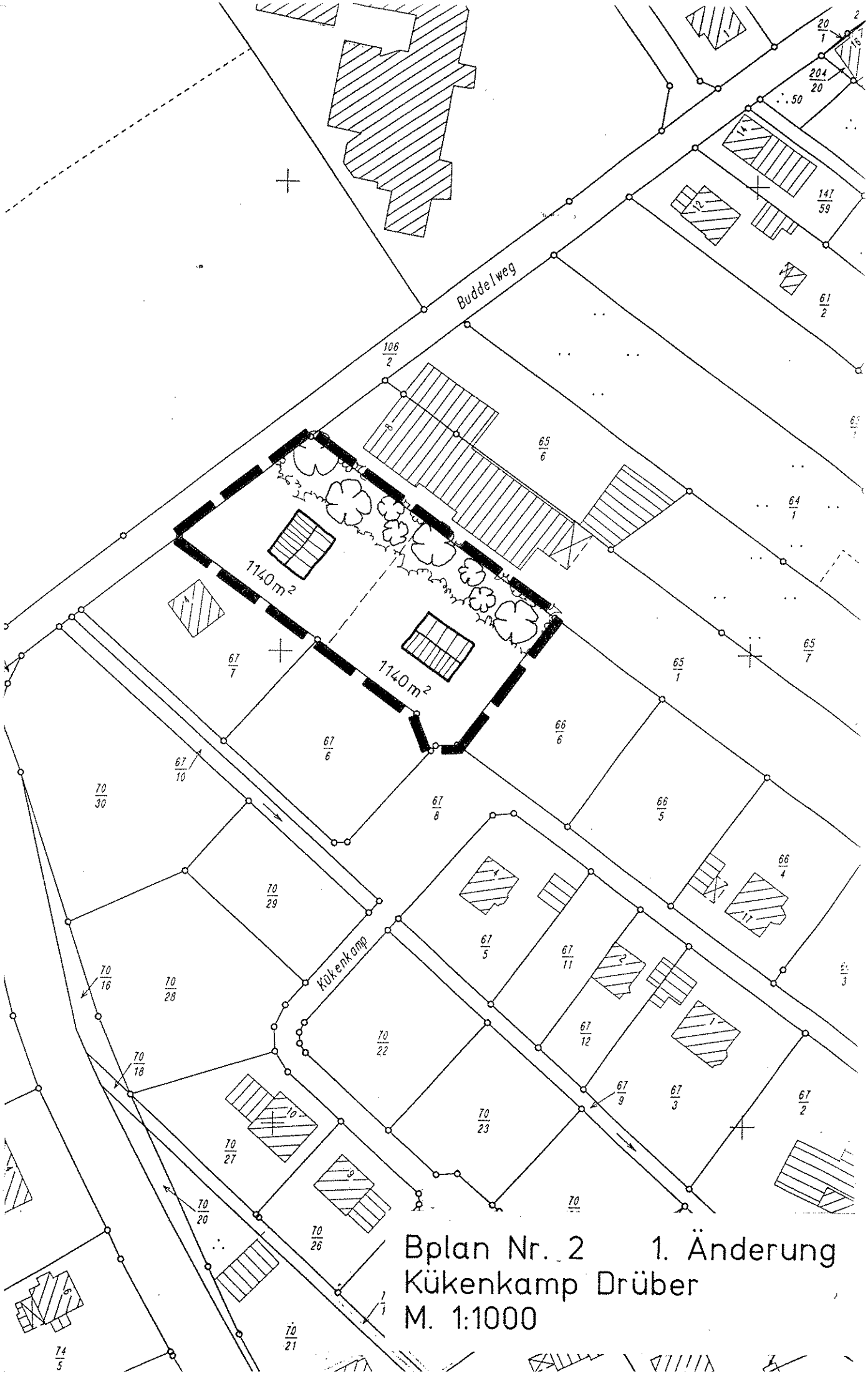
ZUM

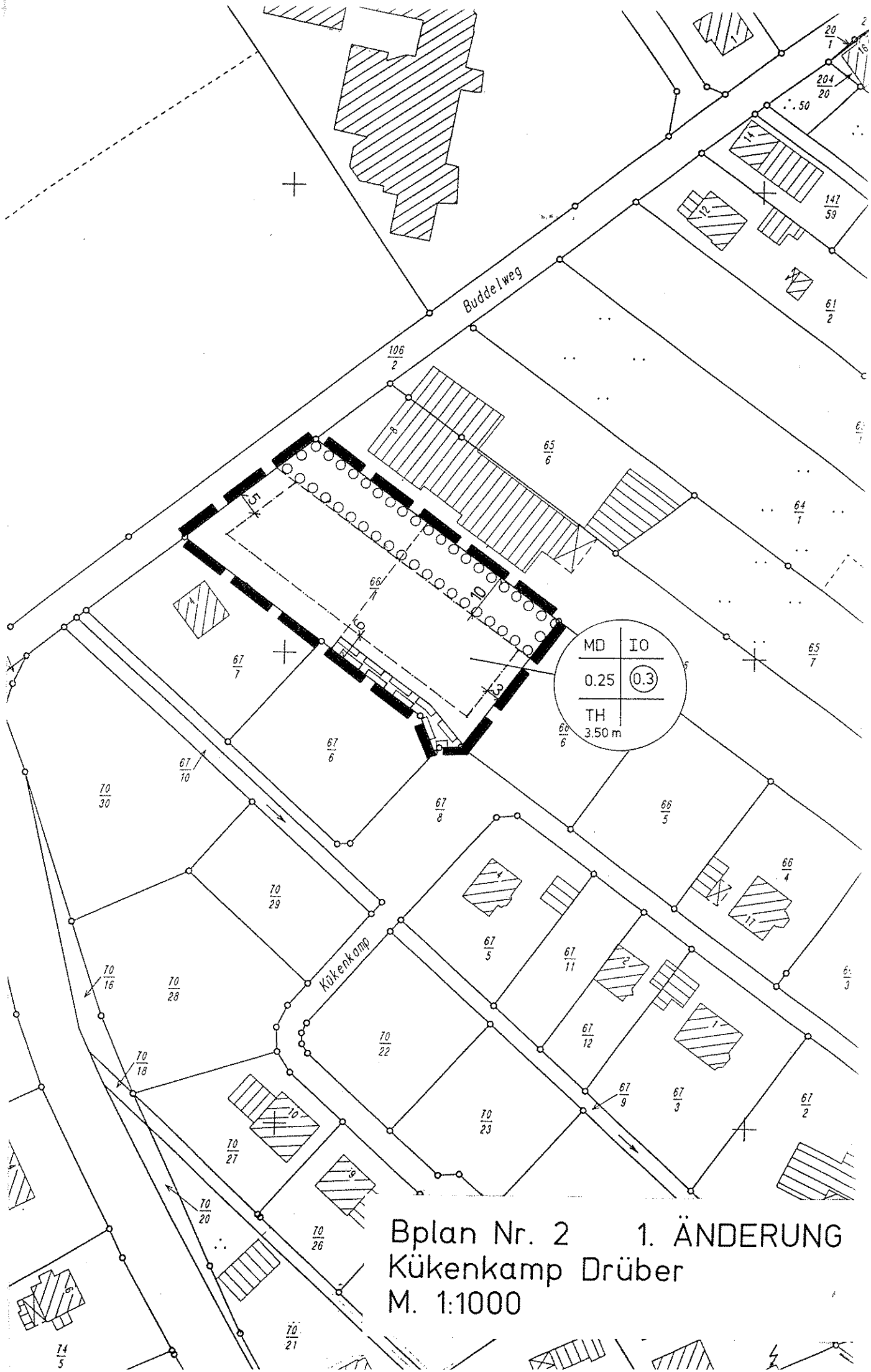
BEBAUUNGSPLAN

NR. 2 „KÜKENKAMP“

IN DRÜBER


Teich
Pfingstanger
Heubleck
Wickershäuser Breite
Lakegraben
DRÜBER
Spielpl.
Sport-halle
Schule
Gänsebreite
Am Hüttenkrug
Lakegraben
Seege
20 kV
L 572
Radweg


Buddelweg
1140 m²
1140 m²
Kükenkamp
Bplan Nr. 2 1. Änderung
Kükenkamp Drüber
M. 1:1000


Buddelweg
Kükenkamp
MD
IO
0.25
0.3
TH
3.50 m
Bplan Nr. 2 1. ÄNDERUNG
Kükenkamp Drüber
M. 1:1000

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur einheimische Laubgehölze zu verwenden. Je 4 m² ist ein Strauchheister, je 120 m² ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.

2. Auf den Grundstücksflächen ist zusätzlich zu den Festsetzungen zum Anpflanzen in zeichnerischer Form je 250 m² ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.

3. Der Bezugspunkt der Traufhöhe wird jeweils in der Mitte der Straßenbegrenzungslinie der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche gemessen. Die festgesetzte Höhe ist ein Maximalwert, der nicht überschritten werden darf.

4. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen befestigter Außenanlagen wie Garagenzufahrten, Zuwegungen, Terrassen und Freisitze bis auf 0,3 überschritten werden, sofern wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.

5. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Außerdem wird die Ziffer 9 - Tankstellen - des Abs. 2 ebenfalls nicht zugelassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

MD	Dorfgebiet

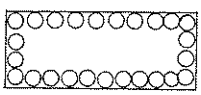
Maß der baulichen Nutzung

(0,3)	Geschossflächenzahl
0,25	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse
3,50m	Traufhöhe über Straße

Bauweise, Baugrenzen

O	offene Bauweise
— — · — — · — —	Baugrenze

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

Sonstige Darstellung

Vorschlag für eine Grundstücksteilung

Begründung

Für das Grundstück 66/7 sind Interessenten vorhanden, die auf diesem Grundstück ein Wohngebäude errichten möchten. Diese Fläche ist bisher als Erweiterungsfläche für die nördlich angrenzende Tischlerei freigehalten worden. Da der Inhaber der Tischlerei das Flurstück 66/7 bisher nicht erworben hat, hat der Eigentümer einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes soll die Voraussetzungen für eine Teilung des Flurstücks und Bebauung mit Wohngebäuden schaffen.

Inhalt der Änderung ist eine Verschiebung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf die Nordostseite des Grundstücks und eine Anordnung der überbaubaren Fläche im südlichen Teil des Grundstücks.

Das von der Planänderung betroffene Grundstück ist etwa 2.300 m² groß und grenzt im Westen an den Buddelweg und im Osten an die innere Erschließungsstraße Kükenkamp des Baugebietes.

Im Nordosten schließt das Werkstattgebäude einer Tischlerei an. Es handelt sich um eine Bau- und Möbeltischlerei, von der betriebsbedingt durch die eingesetzten Maschinen Lärmemissionen und von den vorhandenen Oberflächenbehandlungsanlagen je nach Art der Einsatzstoffe Geruchsemissionen ausgehen.

Das Flurstück kann in zwei Baugrundstücke (à 1.140 m²) geteilt werden, wobei die nördliche Parzelle vom Buddelweg, die südliche vom Kükenkamp aus erschlossen wird. Eine Aufteilung des Grundstücks zu 3 Bauplätzen scheitert an der Erschließung des mittleren Grundstücks.

Da die Entwässerung der Grundstücke nur nach Süden hin zum Kükenkamp möglich ist, muss auf dem östlichen Bauplatz ein Leitungsrecht festgesetzt werden, das der Stadtentwässerung das Recht gibt, hier einen Kanal zu verlegen und zu unterhalten.

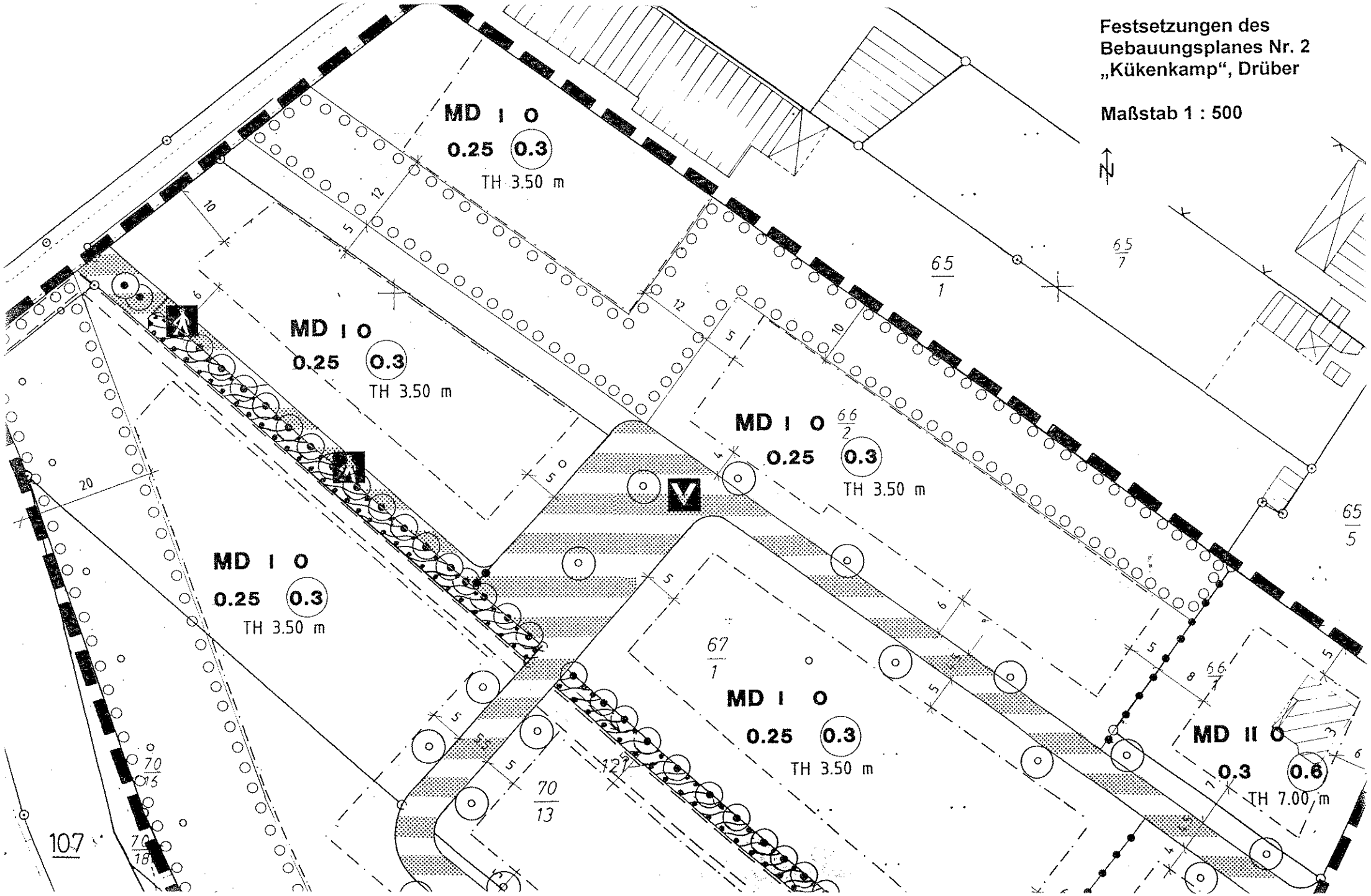
Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 übernommen. Die neuen Bauplätze werden durch einen 10 m breiten Pflanzgürtel von der Tischlerei abgeschirmt. Zum Immissionsschutz ist auszuführen, dass die Bauplätze im Bebauungsplan Nr. 2 als Dorfgebiet und nicht als Wohngebiet festgesetzt sind. Dadurch ist der Schutz des Wohnens grundsätzlich geringer als in Wohngebieten, denn nach der Störanfälligkeit ist das Dorfgebiet etwa dem Mischgebiet gleichzusetzen. Die künftigen Bewohner werden in der Begründung zum Bebauungsplan auf diese Situation und das Vorhandensein der Tischlerei hingewiesen und müssen sich hinsichtlich ihrer städtisch geprägten Wohnvorstellungen an das dörfliche Leben anpassen. Die Tischlerei gehört zu den in einem Dorfgebiet allgemein zulässigen Handwerksbetrieben, die zur Versorgung der ländlichen Bevölkerung erforderlich sind. Die Immissionen von einem solchen Betrieb müssen hingenommen werden.

Desweiteren ist darauf hinzuweisen, dass die Fläche vor der Änderung des Bebauungsplanes auch als Baufläche dargestellt war und nicht für den Tischlereibetrieb „reserviert" war. Baurechtlich hat sich insoweit nichts geändert.

Hinsichtlich der Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege ergibt sich keine veränderte Situation, da mit der Verschiebung von überbaubaren Flächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die berührten Träger öffentlicher Belange und Bürger wurden an der Planung beteiligt.

Einbeck, im April 1999


Festsetzungen des
Bebauungsplanes Nr. 2
„Kükenkamp“, Drüber
Maßstab 1 : 500
N
MD I O
0.25 0.3
TH 3.50 m
MD I O
0.25 0.3
TH 3.50 m
MD I O
0.25 0.3
TH 3.50 m
MD I O
0.25 0.3
TH 3.50 m
MD II O
0.3 0.6
TH 7.00 m
65/1
65/7
65/5
66/2
66/1
67/1
70/13
70/15
70/18
107

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Rat der Stadt Einbeck diesen Bebauungsplan Nr. 2 „Kükenkamp", 1. vereinfachte Änderung, der Ortschaft Drüber, bestehend aus einer Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Einbeck, den 08.12.1999

.....
Bürgermeister

STADT EINBECK
(Siegel)
Stadtbauamt

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.12.1998 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kükenkamp" in Drüber in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Einbeck, den 08.12.1999

.....
Bürgermeister

Beteiligung der Bürger und TÖB

Mit Schreiben vom 03.03.1999 wurde den Bürgern der von der Änderung betroffenen Grundstücke Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 01.04.1999 gegeben.

Zugleich wurde den berührten TÖB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Einbeck, den 08.12.1999

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 19.05.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Einbeck, den 08.12.1999

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am 11.06.1999 im Amtsblatt für den Landkreis Northeim bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 11.06.1999 rechtsverbindlich geworden.

Einbeck, den 08.12.1999

.....
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes geltend gemacht worden.

Einbeck, den

.....
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Einbeck, den

.....
Bürgermeister