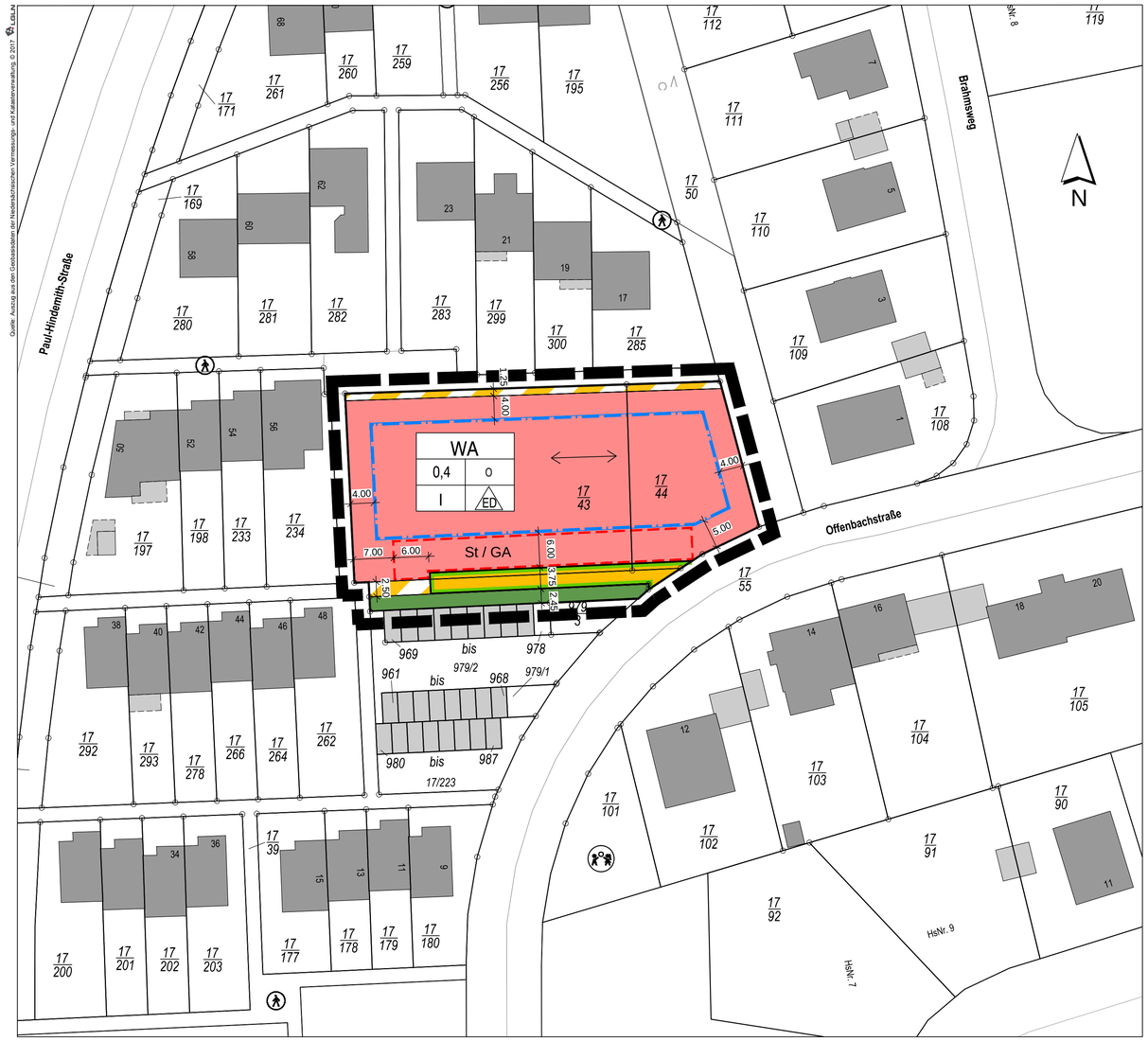
Bebauungsplan Nr. 33 "Kühner Höhe", 7. Änderung



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB),
§ 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO))

WA — Allgemeines Wohngebiet (s. textl. Festsetzung Nr. 1)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze (s. textl. Festsetzungen Nr. 2 und 3)

Stellung baulicher Anlagen (s. textl. Festsetzungen Nr. 4)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß + Radweg"

Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)
Private Grünflächen

Sonstige Planzeichen

St / Ga — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

1. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 BauGB; § 1 Abs. 6 und § 4 BauNVO)

2. Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten durch Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Grundstücksfläche sowie in der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Garagen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 BauGB; § 12 BauNVO)

3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten durch Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 10 m² zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1 BauGB; § 14 BauNVO)

4. Die Längsachse von Hauptgebäuden ist parallel zu dem festgesetzten Planzeichen anzuordnen. Abweichungen von bis zu 10 % sind zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5. Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter großkroniger Laubbaum in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf dem Baugrundstück vorhandene Bäume können angerechnet werden, wenn sie erhalten und gepflegt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

(§ 84 NBauO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)
Für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer von 20 bis 45 Grad zulässig

Hinweise

1. Mit Rechtskraft der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 'Kühner Höhe' werden die bisher geltenden Festsetzungen im überplanten Bereich aufgehoben.

2. Baumpflanzungen auf Baugrundstücken:
Die Pflanzmaßnahme in der textlichen Festsetzung Nr. 5 ist von den Eigentümern der Grundstücke parallel zu den Baumaßnahmen oder spätestens innerhalb der auf die Innutzungnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

3. Artenschutz:
Um eine Gefährdung von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. von Vogelarten des Artikels I der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden bzw. zu minimieren, hat der Rückschnitt von Gehölzen außerhalb der Zeit vom 01.03. bis 30.09. zu erfolgen.

4. Archäologie:
Baugenehmigungen können gemäß § 10 Abs. 3 bzw. § 13 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) in der Fassung vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), geändert durch Gesetz vom 28. Mai 1996 (Nds. GVBl. S. 241) und 05. November 2004 (Nds. GVBl. S. 415), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135), und unbeschadet der Rechte Dritter nur mit folgender Auflage erteilt werden:

"Wer in der Erde Sachen oder Spuren findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde: z. B. alte Scherben, Tierknochen, Metallgegenstände; Befunde: z. B. Mauerzüge, Verfärbungen), hat dies nach § 14 Abs. 1 – 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck, Teichenweg 1, 37574 Einbeck , anzuzeigen und die Fundstelle bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen ."

5. Kampfmittel:
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände gesichtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 der Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Einbeck die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Einbeck, den 18.05.2017

Stadt Einbeck
Die Bürgermeisterin

gez. Sabine Michalek L.S.
.....
(Dr. Sabine Michalek)

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wurde ausgearbeitet von:

Stadt Einbeck, Sachgebiet III.1 Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung
Teichenweg 1
37574 Einbeck

Einbeck, den 18.05.2017

gez. Höper
.....
(Höper)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Landkreis: Northeim Gemeinde: Stadt Einbeck
Gemarkung Einbeck Flur: 10
Maßstab: 1:500

Die Plangrundlage wurde angefertigt von:

Dipl.-Ing. Erhard Wünsche
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Schützenstraße 46
37574 Einbeck

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 15.03.2017).
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.

Einbeck, den 29.05.2017
Dipl.-Ing. Erhard Wünsche
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

L.S.
gez. Wünsche
.....
(Wünsche)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Einbeck hat in seiner Sitzung am 25.01.2017 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 28.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Einbeck, den 30.05.2017

Stadt Einbeck
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

gez. Frithjof Look
.....
(Frithjof Look)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Einbeck hat in seiner Sitzung am 25.01.2017 dem Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33, sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13 a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 sowie die Begründung haben **vom 08.02.2017 bis einschließlich 17.03.2017** gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Einbeck, den 30.05.2017

Stadt Einbeck
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

gez. Frithjof Look
.....
(Frithjof Look)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Einbeck hat die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen in seiner Sitzung am **17.05.2017** als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Einbeck, den 30.05.2017
Stadt Einbeck
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

gez. Frithjof Look
.....
(Frithjof Look)

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am **19.05.2017** im Amtsblatt des Landkreises Northeim Nr. **22** bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 19.05.2017 in Kraft getreten.

Einbeck, den 30.05.2017

Stadt Einbeck
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

gez. Frithjof Look
.....
(Frithjof Look)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 nicht geltend gemacht worden.

Einbeck, den .....

Stadt Einbeck
Die Bürgermeisterin

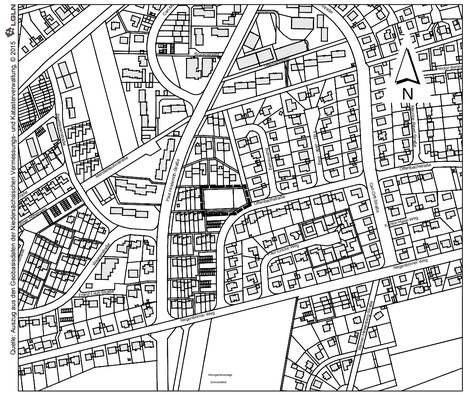
.....
(Unterschrift)

STADT EINBECK

Einbeck
Stadt der Brau- und Fachwerkkunst

Bebauungsplan Nr. 33 "Kühner Höhe"
7. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift

Übersichtskarte M. 1 : 5000



Maßstab: 1 : 500

In Kraft getreten am: **19. Mai 2017**

Abschrift