Stadt Einbeck 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 54 "Butterberg"

Präambel und Ausfertigung
Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Einbeck die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Einbeck, den 24.09.2013

Stadt Einbeck
Die Bürgermeisterin

L.S.

gez. i.V. Gerald Strohmeier

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Landkreis: Northeim Gemarkung: Einbeck
Gemeinde: Stadt Einbeck Flur: 3
Maßstab: 1:1000

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 (3) des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand: Mai 2013) und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
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 23.09.2013

Dipl. Ing. Erhard Wünsche
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

L.S.

gez. Wünsche

Verfahrensvermerke Planverfasser
Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Butterberg" wurde ausgearbeitet von:

planungsgruppe lange puche gmbh häuserstraße 1
37154 northeim

Northeim, den 20.08.2013

gez. i.V. D. Puche

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Einbeck hat in seiner Sitzung am 10.04.2013 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 27.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Einbeck, den 24.09.2013

Stadt Einbeck
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

gez. Strohmeier

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Einbeck hat in seiner Sitzung am 03.07.2013 dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

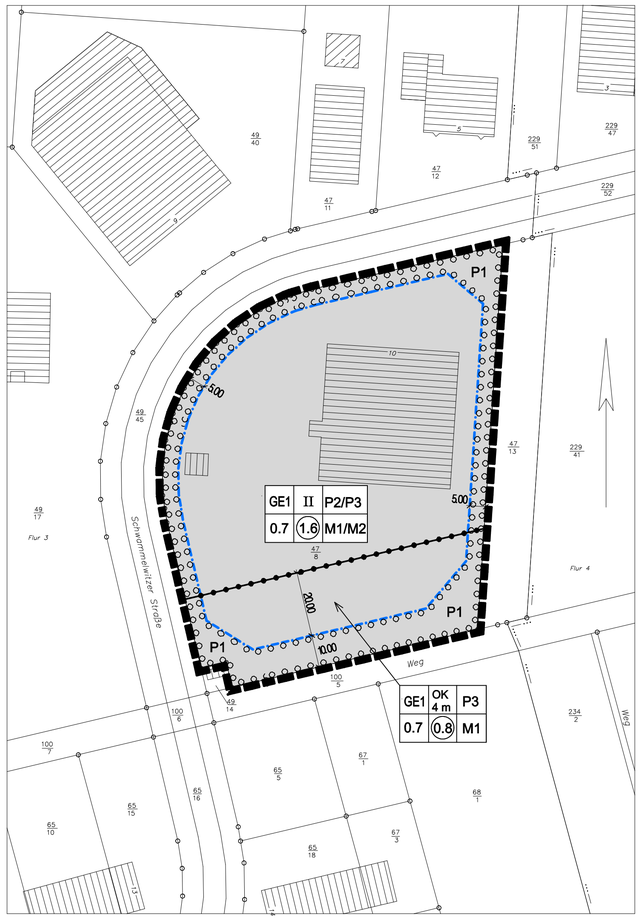
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54, sowie die Begründung haben vom 16.07.2013 bis 16.08.2013 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Einbeck, den 24.09.2013

Stadt Einbeck
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

gez. Strohmeier



Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Einbeck hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen in seiner Sitzung am 18.09.2013 als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Einbeck, den 24.09.2013

Stadt Einbeck
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

gez. Strohmeier

Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 ist gem. § 10 (3) Satz 1 BauGB am 27.09.2013 im Amtsblatt Nr. 39 des Landkreises Northeim bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 ist damit gem. § 10 (3) Satz 4 BauGB am 27.09.2013 in Kraft getreten.

Einbeck, den 30.09.2013

Stadt Einbeck
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

gez. Strohmeier

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 nicht geltend gemacht worden.

Einbeck, den .....

Stadt Einbeck
Die Bürgermeisterin

.....
(Unterschrift)

Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S 466), die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46).

A: Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB)

GE1 — Gewerbegebiet
(siehe textliche Festsetzungen 1.1 - 1.4)
(§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB)

0.7 — Grundflächenzahl,GRZ
(siehe textliche Festsetzung 1.5)
(§ 16 und § 19 BauNVO)

1.6 — Geschossflächenzahl, GFZ
(§ 16 und § 20 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(§ 16 und § 20 BauNVO)

OK 4,00 m — Höhe baulicher Anlagen
Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß
(§ 16 und § 18 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) 2 BauGB)

Baugrenze
(siehe textliche Festsetzungen 1.6 - 1.8)
(§ 23 BauNVO)

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(siehe textliche Festsetzungen 1.9 - 1.12)
(§ 9 (1) 25a BauGB)

P1-P3 — Index für Anpflanztyp
(siehe textliche Festsetzungen 1.9 - 1.12)

M1-M2 — Index für Maßnahmentyp
(siehe textliche Festsetzungen 1.13 - 1.14)

5. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 16 (5) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 (7) BauGB)

B: Textliche Festsetzung

1.1
Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO werden die Industrie- und Gewerbegebiete wie folgt gegliedert:
In den Baugebieten sind die Betriebe und Anlagen zulässig, die die Abstände zum angrenzenden Wohngebiet bzw. zur angrenzenden Gemeinbedarfsfläche östlich des räumlichen Geltungsbereich des Urbebauungsplans im Sinne des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 (- V-3 - 8804.25.1 v. 06.06.2007) einhalten (Abstandsliste). Entsprechend dieser Abstandsliste sind die Baugebiete in Zonen eingeteilt, die den Mindestabstand der Betriebe folgender Abstandsklassen vorschreiben:
Zone GE 1: Mindestabstand 100 Meter, Betriebe der Abstandsklasse VII
Ausnahmsweise können in den Abstandszonen Betriebe und Anlagen zugelassen werden, die den in der Abstandsliste vorgeschriebenen Abstand nicht einhalten, wenn durch Gutachten die Unbedenklichkeit der zu erwartenden Immissionen nachgewiesen wird.

1.2
Gemäß §. 1 Abs. 6 bzw. § 1 Abs. 5 BauNVO sind den GE-Gebieten Vergnügungsstätten unzulässig.

1.3
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den GE-Gebieten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.

1.4
Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den Baugebieten Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Dies gilt nicht für Läden, die der Versorgung der in den Baugebieten arbeitenden Bevölkerung dienen.

1.5
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, unzulässig.

1.6
Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO dürfen Nebenanlagen im Sinne des § 14(1) BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht außerhalb der überbaubaren Grundstücksflachen errichtet werden.

1.7
Gemäß § 14 (2) BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen und fernmeldetechnischen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflache als Ausnahme zugelassen werden.

1.8
Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO dürfen Stellplätze und Garagen nicht außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

1.9
Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen zur Erschließung der dahinterliegenden Baugrundstücke für die Anlegung einer Zufahrt durchbrochen werden.

1.10 Baum-Strauch-Hecke (P1)
Auf der mit P1 gekennzeichneten Fläche ist eine Baum-Strauch-Hecke zu entwickeln.
In 5 m breiten Pflanzstreifen sind:
- in drei Reihen einheimische, standortgerechte Sträucher, 2xv, o.B., 60-80 cm zu pflanzen und zu erhalten, Pflanzabstand der Gehölze untereinander 1,5 m.
- pro 15 laufende Meter Hecke ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum 2. oder 3. Ordnung als Heister, 3xv, m.B., 100-125 cm anzupflanzen und zu erhalten.

In 10 m breiten Pflanzstreifen sind:
- in sechs Reihen einheimische, standortgerechte Sträucher, 2xv, o.B., 60-80 cm zu pflanzen und zu erhalten, Pflanzabstand der Gehölze untereinander 1,5 m.
- pro 12 laufende Meter Hecke ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum 1., 2. oder 3. Ordnung als Heister, 3xv, m.B., 100-125 cm anzupflanzen und zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1.11 Stellplatzbegrünung (P2)
Auf den privaten Stellflächen ist pro 6 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung als Hochstamm, StU 12-14 cm auf mindestens 9 qm großen Pflanzflächen zu pflanzen und zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

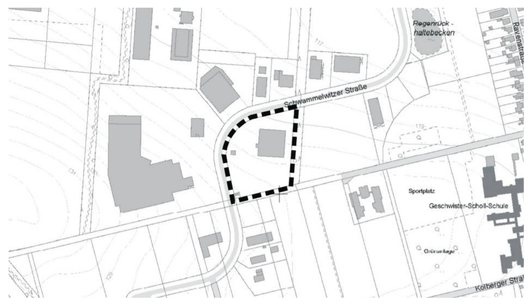
1.12 Bepflanzung der Baugrundstücke (P3)
Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung, alternativ ein altbewährter Obstbaum, gezogen als Hochstamm mit Sämlingsunterlage, sowie 3 standortgerechte, heimische Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Die Pflanzmaßnahmen der Festsetzung P1 können auf die Festsetzung angerechnet werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1.13 Wasserrückhaltung und Versickerung (M1)
Bei der Gestaltung und Nutzung der Grundstücke ist die natürliche Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) vorzusehen. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist einzuholen. Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in kombinierte Rückhalte- und Sickermulden auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen muss mindestens 50 l/qm projektierte Dachfläche betragen. Die Überläufe der Mulden sind an das öffentliche Kanalnetz bzw. Grabensystem anzuschließen. Die Lage der Mulden ist an den Tiefpunkten der Grundstücke vorzusehen. Zwischen den einzelnen Mulden soll durch räumliche Zuordnung eine Biotopvernetzung möglich sein. Die Mulden sind naturnah anzulegen (als Erdmulden mit Böschungswinkeln flacher als 1:5, abgerundeten Böschungskanten, maximale Tiefe 1,20 m, Selbstbegrünung durch natürlichen Samenanflug). Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in den Rückhaltemulden ist zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

1.14 Versiegelungsbeschränkung für Stellplätze (M2)
Stellplätze sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster und ähnliches.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

C: Hinweise

Mit Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Butterberg" werden die Festsetzungen der 3. Änderung dieses Bebauungsplanes aufgehoben.



Übersichtskarte M : 1 : 5000

Projekt :

Stadt Einbeck

5. Änderung Bebauungsplan Nr. 54 "Butterberg"

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Auftraggeber :	Betreuung :
Dieter Isemann und Karin Krümmel GbR Knickebrink 2 37574 Einbeck	planungsgruppe lange puche architektur, stadt- und umweltplanung gmbh Northeim, den 20.08.2013 gez. D. Puche

Dokument :	Projektstand :	
Bebauungsplan	**Abschrift**	in Kraft getreten am 27.09.2013

Aufgestellt/ Geändert/ Fertiggestellt			Geprüft			Freigegeben		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
07.06.2013	E. Wirthwein		07.06.2013	C. Reimann		07.06.2013	W. Pehle	
11.06.2013	E. Wirthwein		11.06.2013	C. Reimann		11.06.2013	W. Pehle	
20.08.2013	E. Wirthwein		20.08.2013	C. Reimann		20.08.2013	W. Pehle	

häuserstr. 1, 37154 northeim tel.: 05551-9822-0 fax 9822-22 e-mail : info@pglp.de Internet : http://www.pglp.de

Maßstab :	Blattgröße :	Verzeichnis :
0 10 15 20 25 30 1 / 1000	0.75 x 0.65	044BP5-P-Ausfertigung