# Bebauungsplan Nr. 77 "PS.Speicher"
# Stadt Einbeck

**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 den Bebauungsplan Nr. 77, 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: 4
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 (3) des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand: April 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 24.09.2013

Dipl. Ing. Erhard Wünsche
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

L.S.

gez. Wünsche

---

**Verfahrensvermerke Planverfasser**
Der Bebauungsplan Nr. 77 wurde ausgearbeitet von:

planungsgruppe lange puche gmbh häuserstraße 1
37154 northeim

Northeim, den 27.08.2013

gez. D. Puche

---

**Aufstellungsbeschluss**
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Einbeck hat in seiner Sitzung am 02.05.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 04.05.2013 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 des Bebauungsplanes Nr. 77 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 des Bebauungsplanes Nr. 77, 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 den Bebauungsplan Nr. 77 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 des Bebauungsplanes Nr. 77 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.

Der Bebauungsplan Nr. 77 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 des Bebauungsplanes Nr. 77 sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes Nr. 77 und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 77 nicht geltend gemacht worden.

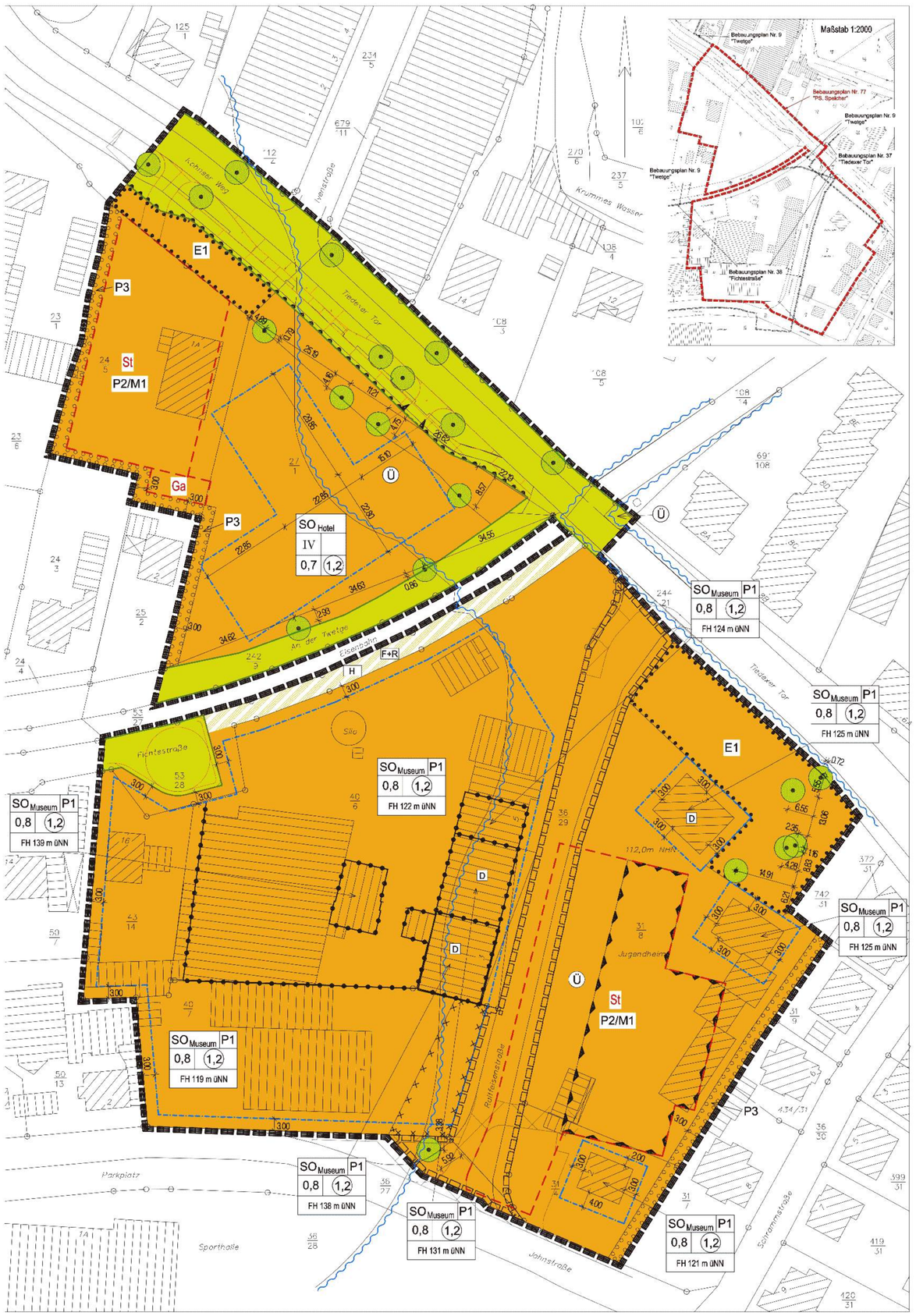
Einbeck, den .....

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).*




## A: Planzeichenerklärung

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

SO — Sonstiges Sondergebiet (siehe textliche Festsetzungen 1.1 - 1.3) (§ 11 (3) BauNVO)

$SO_{Museum}$ — Zweckbestimmung: Museum (siehe textliche Festsetzungen 1.1 und 1.3)

$SO_{Hotel}$ — Zweckbestimmung: Hotel (siehe textliche Festsetzungen 1.1 und 1.2)

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

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 und § 19 BauNVO)

(1,2) — Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 und § 20 BauNVO)

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

FH 139 müNN — Firsthöhe in Metern über Normal Null (siehe textliche Festsetzung 2) (§ 18 (1) BauNVO)

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

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

**4. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)**

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

H — Zweckbestimmung: Bahnhaltepunkt

F+R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

M1 — Index für Maßnahmentyp (siehe textliche Festsetzung 4.5)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung 4.3) (§ 9 (1) 25a BauGB)

P1-P3 — Index für Anpflanztyp (siehe textliche Festsetzungen 4.1 - 4.3)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung 4.4) (§ 9 (1) 25b BauGB)

Zu erhaltender Baum (siehe textliche Festsetzung 4.4) (§ 9 (1) 25b BauGB)

E1 — Index für Erhaltungstyp (siehe textliche Festsetzung 4.4)

**6. Regelung für den Denkmalschutz (§ 9 (6) BauGB)**

D — Denkmalschutz (§ 9 (6) BauGB)

**7. Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (siehe textliche Festsetzungen 4.2 und 4.5) (§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)

St — Zweckbestimmung: Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Ga — Zweckbestimmung: Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (3) 3 und (6) BauGB)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzung 5.2) (§ 9 (1) 21 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzung 5.1) (§ 9 (1) 24 BauGB)

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 Festsetzungen

**1 Art der baulichen Nutzung**

**1.1 Sonstiges Sondergebiet**
Das sonstige Sondergebiet wird wie folgt untergliedert:
(1) Das Sondergebiet $SO_{Hotel}$ dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes. Für das $SO_{Hotel}$ gelten Immissionsschutzanforderungen, wie sie in Mischgebieten (MI) anzuwenden sind.
(2) Das Sondergebiet $SO_{Museum}$ dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen für kulturelle Zwecke. Für das $SO_{Museum}$ gelten immissionsschutzanforderungen, wie sie in Gewerbegebieten (GE) anzuwenden sind.

**1.2 Sondergebiet $SO_{Hotel}$**
(1) Im Sondergebiet $SO_{Hotel}$ sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotel)
- Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Zweckbestimmung des Baugebietes dienen
- Stellplätze und Garagen, die der Deckung des baugebietsinternen Bedarfs dienen

(2) Im Sondergebiet $SO_{Hotel}$ sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
- Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Kälte, Wasser und Fernmeldetechnik sowie zur Ableitung von Abwasser und zur Regelung des Wasserabflusses dienende Nebenanlagen
- Anlagen für erneuerbare Energien für den im Baugebiet verursachten Bedarf

**1.3 Sondergebiet $SO_{Museum}$**
(1) Im Sondergebiet $SO_{Museum}$ sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Anlagen für kulturelle Zwecke, wie Ausstellungshallen und Veranstaltungsräume
- Schank- und Speisewirtschaften
- Geschäfts- und Bürogebäude, die der Zweckbestimmung des Baugebietes dienen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Stellplätze und Garagen, die der Deckung des baugebietsinternen Bedarfs dienen
- Spielanlagen
- Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Kälte, Wasser und Fernmeldetechnik sowie zur Ableitung von Abwasser und zur Regelung des Wasserabflusses dienende Nebenanlagen
- Anlagen für erneuerbare Energien für den im Baugebiet verursachten Bedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen**
Die Firsthöhe ist der höchste Punkt am Gebäude. Als höchster Punkt gilt die äußere Dachhaut der Dachkonstruktionen. Bauliche Nebenanlagen wie Antenne, Fahrstuhlschächte und Schornsteine bleiben bei der Höhenfestsetzung unberücksichtigt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

**3. Überbaubare Grundstücksflächen**
Die zulässigen Nutzungen gemäß textlicher Festsetzung 1.2 und 1.3 sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
Im Sondergebiet $SO_{Museum}$ und $SO_{Hotel}$ sind Stellplätze und Garagen grundsätzlich nur in den dafür vorgesehenen Bereichen (Kennzeichnung "St" (Stellplätze)) zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Stellplätze für Behinderte sowie Fahrradabstellanlagen.
Ausnahmsweise dürfen Stellplätze und Garagen im jeweils notwendigen Umfang auch außerhalb der dafür vorgesehenen Bereiche, nicht jedoch in den Pfanzflächen (P1-P3) und Erhaltungsflächen (E1) zugelassen werden, wenn eine anlagen- oder einrichtungsbezogene direkte Zuordnung zwingend erforderlich ist.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

**4. Natur und Landschaft**

**4.1 Begrünung der Sondergebiete "Museum" (P1)**
Innerhalb der Sondergebiete "Museum" sind Gehölzbestände zu entwickeln durch:
- Anpflanzung von mindestens 10 standortgerechten Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung als Hochstamm, 3xv, Drahtballierung, aus extra weitem Stand, StU 14-16 cm
- Koniferen und Ziergehölze sind als Einzelgehölze zulässig
- dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

**4.2 Stellplatzbegrünung (P2)**
Die Stellplatzanlagen für PKW sind zu begrünen durch:
- Anpflanzung von einem standortgerechten, heimischen Laubbaum 1. oder 2. Ordnung, als Hochstamm, 3xv, Drahtballierung, aus extra weitem Stand, StU 14-16 cm pro angefangene 8 Stellplätze. Pflanzflächengröße mindestens 9 qm
- dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

**4.3 Gestaltung der westlichen und östlichen Pflanzstreifen (P3)**
Auf den Pflanzflächen mit der Kennzeichnung P3 sind heckenförmige Gehölzbestände zu entwickeln durch:
- Anpflanzung von mindestens 6 einheimischen und standortgerechten Sträuchern , 2xv, oB, 60 - 80 cm pro angefangene 50 qm Pflanzfläche
- Gärtnerische Gestaltung der verbleibenden Restflächen
- dauerhafte Pflege und Erhaltung, bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

**4.4 Erhalt der im Bestand vorhandenen Gehölzbestände (E1)**
Die Gehölzstrukturen innerhalb der Erhaltungsflächen E1 sind dauerhaft zu erhalten.
Abgängige und nicht vitale Laubbäume sind durch die Pflanzung von einheimischen und standortgerechten Laubbäumen zu ersetzen.
Die Errichtung jeweils einer Feuerwehrzufahrt mit einer Breite von 10 m ist innerhalb der Flächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

**4.5 Versiegelungsbeschränkung (M1)**
Auf den mit M1 gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster und ähnliches.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**4.6 Zuordnung**
Die Neuanpflanzung von insgesamt 30 Bäumen innerhalb der Sondergebiete (Pflanzmaßnahme P1) einschließlich der Stellplatzanlagen (P2) gem. textlicher Festsetzung Nr. 4.1 und Nr. 4.2 wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB als Ausgleichspflanzung dem benachbarten Projekt "Errichtung eines Haltepunktes für den Personennahverkehr im Bereich des Kornhauses Einbeck" zugeordnet.
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

**5. sonstige Festsetzungen**

**5.1 Immissionsschutz**
Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, sind Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm zu treffen. Es ist durch Anlagen und /oder Vorkehrungen sicherzustellen, dass kurzzeitige Geräuschspitzen den Wert von 60 dB (A) in der Nacht an der Wohnbebauung im Bereich der Schrammstraße nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**5.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird für bestimmte Berechtigte wie folgt festgesetzt:
(1 )Ver- und Entsorgungsträger:
Innerhalb der Umgrenzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten verlaufen unterirdische Leitungen der Versorgungsträger. Die Umgrenzung dient den Versorgungsträgern zur Sicherung der Leitungen und deren Unterhaltung.
(2) Allgemeinheit:
Im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist eine Wegeverbindung für die Allgemeinheit zulässig, die zur öffentlichen Nutzung durch Fußgänger und Radfahrern zu sichern ist.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

## C: Hinweise

**C.1 Archäologie**
Im Plangebiet sind drei Bodendenkmale und daran angrenzend eine weiteres Bodendenkmal im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bekannt. Dabei ist die räumliche Ausdehnung dieser Fundplätze nicht sicher einzugrenzen.

- Einbeck, Fundstellennummer 106
Töpferei und die Fehlbrandabwurfhalden des um 1500 tätigen Ratszieglers Hans Cordes. Außerhalb des Geltungsbereiches, aber mit Verdacht auf Streuung bis ins Plangebiet.

- Einbeck Fundstellennummer 112
Historische Schützenhaus, Einzeldenkmal. Die Fundstelle selbst umfasst das ganze Gebäude und einen größeren Freiraum darum herum.

- Einbeck Fundstellennummer 238 und 272
Historische Wegetrassen, die ehemals bis zu 3 m tief in das Gelände eingriffen und die ganze Breite des Straßenzuges beanspruchen.

Eine teilweise oder vollständige Zerstörung von Bodendenkmalen ist nur nach einer archäologischen Ausgrabung und Dokumentation zulässig. Baumaßnahmen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung seitens der Archäologischen Denkmalpflege der Stadt Einbeck.

**C.2 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 1. März bis 30. September zu erfolgen.

## D: Entwidmung der Raiffeisenstraße

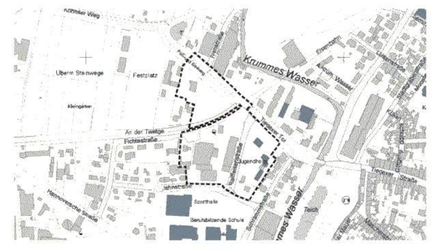
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 "PS.Speicher" in der Gemarkung Einbeck, Flur 4, Flurstück 36/29, Stadt Einbeck, Landkreis Northeim, gelegene Raiffeisenstraße (öffentliche Gemeindestraße) wird aus überwiegenden Gründen des öffentlichen Wohls gemäß § 8 Abs. 5 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) vom 24.09.1980 (Nds. GVBl. S. 359) in der zur Zeit geltenden Fassung mit der Maßgabe entwidmet, dass die Einziehung der Raiffeisenstraße in dem Zeitpunkt wirksam wird, in dem sie dem öffentlichen Verkehr tatsächlich entzogen wird.

## E: Nachrichtliche Übernahme

Ü — Überschwemmungsgebiet

## F: Sonstige Darstellung ohne Festsetzungscharakter

Fachplanung Straße




Übersichtskarte M : 1 : 5000

Projekt:
**Stadt Einbeck**
Bebauungsplan Nr. 77 "PS.Speicher"
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Auftraggeber:
Kulturstiftung Kornhaus
Bismarckstraße 2
37574 Einbeck

Betreuung:
planungsgruppe lange puche
architektur, stadt- und umweltplanung gmbh
Northeim, den 27.08.2013 gez. D. Puche

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

| Aufgestellt/ Geändert/ Fertiggestellt | | | Geprüft | | | Freigegeben | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Datum | Name | Unterschrift | Datum | Name | Unterschrift | Datum | Name | Unterschrift |
| 17.06.2013 | E. Wirthwein | | 17.06.2013 | C. Reimann | | 17.06.2013 | W. Pehle | |
| 24.06.2013 | E. Wirthwein | | 24.06.2013 | C. Reimann | | 24.06.2013 | W. Pehle | |
| 25.06.2013 | E. Wirthwein | | 25.06.2013 | C. Reimann | | 25.06.2013 | W. Pehle | |
| 21.08.2013 | E. Wirthwein | | 21.08.2013 | D. Puche | | 21.08.2013 | D. Puche | |
| 26.08.2013 | E. Wirthwein | | 26.08.2013 | D. Puche | | 26.08.2013 | D. Puche | |
| 27.08.2013 | E. Wirthwein | | 27.08.2013 | D. Puche | | 27.08.2013 | D. Puche | |


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


Maßstab: 0 5 10 15 20 25 1 / 500
Blattgröße: 0,96 x 0,84
Verzeichnis: 027BP5-P-Ausfertigung