Bebauungsplan Nr. 3 "Schule", 3. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift, (Stadt Einbeck, Ortschaft Holtensen)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 (3) der Nds. Bauordnung*) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Einbeck den Bebauungsplan Nr. 3 "Schule", 3. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift, (Stadt Einbeck, Ortschaft Holtensen) bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Einbeck, den 04.02.2025 L.S.
Stadt Einbeck
Die Bürgermeisterin

gez. Dr. Sabine Michalek

Planunterlage

Maßstab:	1:1000	Kartengrundlage
Gemeinde:	Stadt Einbeck	Liegenschaftskarte
Gemarkung:	Holtensen	
Stand:	27.10.2023	Flur: 2
Auftr.:	23/6051	

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

© 2023 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Northeim
Katasteramt Northeim

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.10.2023). 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.

Northeim den 06.01.2025

Landesamt für Geoinformationen
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim
Katasteramt Northeim

Im Auftrage
gez. Scheuermann

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Schule", 3. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift, (Stadt Einbeck, Ortschaft Holtensen) wurde ausgearbeitet von der planungsgruppe puche gmbh, häuserstraße 1, 37154 northeim.

Northeim, den 29.07.2024

gez. A. Beushausen

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Einbeck hat in seiner Sitzung am 15.05.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Schule", 3. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift, (Stadt Einbeck, Ortschaft Holtensen) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB*) am 18.05.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Einbeck, den 13.02.2025 L.S.
Stadt Einbeck
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

gez. Jens Ellinghaus

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Einbeck hat in seiner Sitzung am 15.05.2024 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Schule", 3. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift, (Stadt Einbeck, Ortschaft Holtensen) und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 18.05.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Schule", 3. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift, (Stadt Einbeck, Ortschaft Holtensen) und der Begründung wurden vom 22.05.2024 bis 24.06.2024 gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.

Einbeck, den 13.02.2025 L.S
Stadt Einbeck
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

gez. Jens Ellinghaus

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Einbeck hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 3 "Schule", 3. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift, (Stadt Einbeck, Ortschaft Holtensen) in seiner Sitzung am 04.12.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Einbeck, den 13.02.2025 L.S.
Stadt Einbeck
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

gez. Jens Ellinghaus



Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 3 "Schule", 3. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift, (Stadt Einbeck, Ortschaft Holtensen) ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 12.02.2025 im Amtsblatt des Landkreises Northeim bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Schule", 3. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift, (Stadt Einbeck, Ortschaft Holtensen) ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 12.02.2025 in Kraft getreten.

Einbeck, den 13.02.2025 L.S.
Stadt Einbeck
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

gez. Jens Ellinghaus

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3 "Schule", 3. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift, (Stadt Einbeck, Ortschaft Holtensen) sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 3 "Schule", 3. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift, (Stadt Einbeck, Ortschaft Holtensen) nicht geltend gemacht worden.

Einbeck, den __.__.____
Stadt Einbeck
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

.....
(Unterschrift)

Rechtsgrundlage

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289).

A: Planzeichenerklärung

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzung 1.1) (§ 4 BauNVO)

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

0,4 — Grundflächenzahl, GRZ (§ 16 und § 19 BauNVO)

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

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

o — Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 (1), (3) und (5) BauNVO)

4. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Parkanlage

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

M — Index für Maßnahmentyp (siehe textliche Festsetzung 2.2)

P — Index für Anpflanztyp (siehe textliche Festsetzung 2.1)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 "Schule", 3. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift, (Stadt Einbeck, Ortschaft Holtensen) (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schule“, 2. Änderung, (Stadt Einbeck, Ortschaft Holtensen) (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Urbebauungsplanes Nr. 3 „Schule“, (Stadt Einbeck, Ortschaft Holtensen) (§ 9 (7) BauGB)

B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Ausschluss von Nutzungen
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind alle ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 1 (6) 1 BauNVO ausgeschlossen.
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) 1 BauNVO)

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

2.1 Pflanzmaßnahmen in dem Geltungsbereich (P)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mindestens 6 Laubbäume sowie 18 Sträucher nach folgenden Kriterien anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten:
- Laubbäume: standortgerechte, heimische Laubbäume 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm 3xv, mB, StU 14 - 16 cm, alternativ altbewährte Obstbäume, gezogen als Hochstamm mit Sämlingsunterlage,
- Sträucher: standortgerechte, einheimische Sträucher, 2xv, oB, 60 - 80 cm. Bestehende Gehölze können angerechnet werden.

(§ 9 (1) 25a BauGB)

2.2 Versiegelungsbeschränkung auf den Baugrundstücken (M)
Die Zufahrt ist nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster und ähnliches.
(§ 9 (1) 20 BauGB)

C: Örtliche Bauvorschrift

1. Geltungsbereich
Die Örtliche Bauvorschrift gemäß der Niedersächsischen Bauordnung gelten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Schule", 3. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift, (Stadt Einbeck, Ortschaft Holtensen).

2. Kies- und Schotterflächen
Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind Kies- und Schotterflächen nur für bis 50 cm breite Spritzschutzstreifen an Gebäuden und für geschotterte Wege mit einer maximalen Breite bis 1 m zulässig.
(§ 84 NBauO)

3. Ordnungswidrigkeit
Bei Nichtbeachtung der Örtlichen Bauvorschriften liegt gem. § 80 Abs. 3 NBauO eine Ordnungswidrigkeit vor. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden. Da nach der Novellierung der Bauordnung nicht mehr alle Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig sind und im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften nicht mehr überprüft wird, kommt den Bauherren, den Entwurfsverfassern und den Bauunternehmern eine besondere Verantwortung für die Beachtung der Örtlichen Bauvorschriften zu.

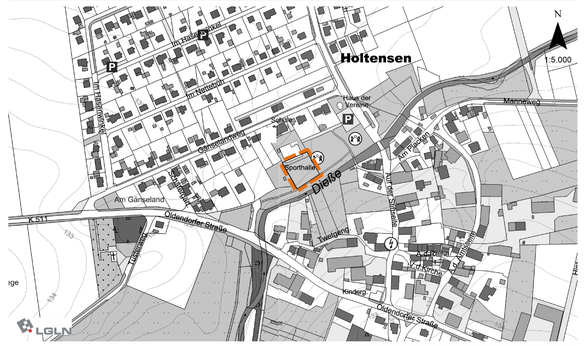
D: Hinweise

Archäologische Denkmalpflege
Im Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen. Sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden, damit sichergestellt wird, dass die archäologischen Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden. Auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG (Veranlasserprinzip) wird in diesem Zusammenhang explizit hingewiesen.

Ausgestellt/Geändert/Fertiggestellt			Geprüft		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
08.02.2024	A. Beushausen		08.02.2024	J. Gessner	
01.03.2024	A. Beushausen		01.03.2024	J. Gessner	
10.04.2024	E. Wirthwein		10.04.2024	A. Beushausen	
29.07.2024	E. Wirthwein		29.07.2024	A. Beushausen	
Maßstab: 1:1.000			Blattgröße: 0,77 x 0,59		

Stadt Einbeck

Bebauungsplan Nr. 3 "Schule", 3. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift, (Stadt Einbeck, Ortschaft Holtensen)
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB



Beglaubigungsvermerk
Es wird hiermit amtlich beglaubigt, dass die vorliegende Abschrift des Bebauungsplan Nr. 3 „Schule“, 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift (Stadt Einbeck, Ortschaft Holtensen) mit der Urschrift (in Kraft getreten am 12.02.2025) übereinstimmt.
Einbeck, den __.__.____

.....
Die Bürgermeisterin
i.A.

Kommune:

Stadt Einbeck
Teichenweg 1
37574 Einbeck

Stadt EINBECK

Bebauungsplan Abschrift

In Kraft getreten am:
12.02.2025

Betreuung:

gez. D. Puche

planungsgruppe puche
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Verzeichnis: 541BP Abschrift.vwx