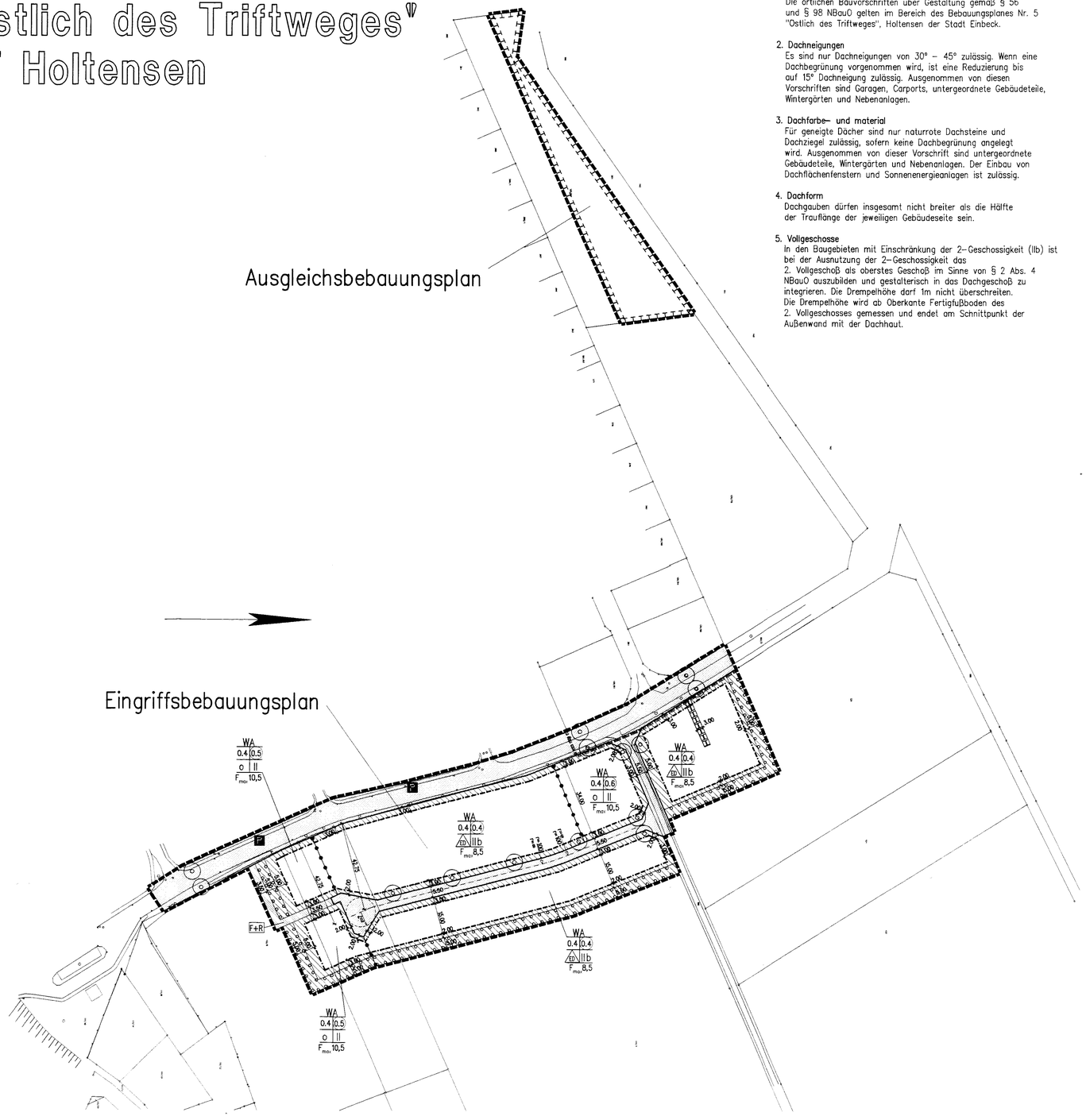
Bebauungsplan Nr. 5
"Östlich des Triftweges"
OT Holtensen

Ausgleichsbebauungsplan



Eingriffsbebauungsplan

C: Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich
Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 56 und § 98 NBauO gelten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 "Östlich des Triftweges", Holtensen der Stadt Einbeck.

2. Dachneigungen
Es sind nur Dachneigungen von 30° – 45° zulässig. Wenn eine Dachbegrünung vorgenommen wird, ist eine Reduzierung bis auf 15° Dachneigung zulässig. Ausgenommen von diesen Vorschriften sind Garagen, Carports, untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten und Nebenanlagen.

3. Dachfarbe– und material
Für geneigte Dächer sind nur naturrote Dachsteine und Dachziegel zulässig, sofern keine Dachbegrünung angelegt wird. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten und Nebenanlagen. Der Einbau von Dachflächenfenstern und Sonnenenergieanlagen ist zulässig.

4. Dachform
Dachgauben dürfen insgesamt nicht breiter als die Hälfte der Traufläge der jeweiligen Gebäudeseite sein.

5. Vollgeschosse
In den Baugebieten mit Einschränkung der 2–Geschossigkeit (IIb) ist bei der Ausnutzung der 2–Geschossigkeit das 2. Vollgeschoß als oberstes Geschoß im Sinne von § 2 Abs. 4 NBauO auszubilden und gestalterisch in das Dachgeschoß zu integrieren. Die Drempelhöhe darf 1m nicht überschreiten. Die Drempelhöhe wird ab Oberkante Fertigfußboden des 2. Vollgeschosses gemessen und endet am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

A: Planzeichenerklärung

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

WA – Allgemeine Wohngebiete (siehe textliche Festsetzung 1) (§ 4 BauNVO)

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

0.4 – Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

0.4 – Grundflächenzahl (siehe textliche Festsetzung 2) (§ 19 BauNVO)

II / IIb – Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (siehe Örtliche Bauvorschrift 5) (§ 20 BauNVO)

F_{max} 10,5 – Maximale Firsthöhe (siehe textliche Festsetzung 3.1 und 3.2) (§ 16 (2), (3), (5) BauNVO)

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

o – offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

ED – nur Einzel– und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. Verkehrsfläche

Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

P – Öffentliche Parkplätze (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

F+R – Zweckbestimmung: Fuß– und Radweg

5. Planung, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzung 4.1) (§ 9 (1) 20 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen (siehe textliche Festsetung 4.2) (§ 9 (1) 25a BauGB)

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

6. Sonstige Planzeichen

Mit Geh–, Fahr, und Leitungsrechten zubelastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

B: Textliche Festsetzungen

1. Nutzungsbeschränkung

Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Grundfläche

Bei Einzel– und Doppelhäuser (nicht bei Hausgruppen) sind bei der Ermittlung der Grundfläche generell die Grundflächen von
– Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
– Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
– baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück ledigliich unterbaut wird,
mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der o.g. Anlagen nicht überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

3. Höhe baulicher Anlagen

3.1 Höhenlage der Gebäude
Die Rohdecke des Erdgeschoßfußbodens der Gebäude darf das natürliche vorhandene Gelände am höchsten Schnittpunkt Gebäude/ Gelände um maximal 0,50 m übersteigen.
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

3.2 Firsthöhe
Der Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der Erdgeschoßfußboden. Firstpunkt ist der oberste Punkt der Dachkonstruktion.
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

4. Natur und Landschaft

4.1 Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Pflanzmaßnahmen durchzuführen und zu erhalten:

* mindestens 5 einheimische und standortgerechte Obstbaumhochstämme
* 4 Strauchhecken mit einer Länge von je 20 m unter Verwendung einheimischer und standortgerechter Sträucher entlang des Feldwirtschaftsweges
* Baumreihe aus mindestens 5 einheimischen und standortgerechten Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung
* Einsaat einer Landschaftsrasenmischung

Die Ausgleichsfläche und die entsprechenden Maßnahmen zum Ausgleich werden den Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 "Ostlich des Triftweges" zugeordnet (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25b und Abs. 1a BauGB)

4.2 Anpflanzungen von Bäumen
Für die zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen sind standortgerechte, heimische Laubbäume 1. Ordnung oder 2. Ordnung zu wählen. Die Standorte dürfen um bis zu 5m längs der Straßenachse verschoben werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

4.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind pro 10 angefangene laufende Meter rückwärtige Grundstücksaußengrenze je 1 standortgerechter, heimischer Obstbaum (Hochstamm) und je 3 standortgerechte, heimische Sträucher anzupflanzen und zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

4.4 Sonstige Pflanzvorschriften
Auf den Baugrundstücken ohne zeichnerisch festgesetzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (alternativ ein Obstbaum, Hochstamm) sowie 3 standortgerechte, heimische Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Zeichnerisch festgesetzte Einzelbäume gem. Textlicher Festsetzung 4.2 können auf diese Regelung angerechnet werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

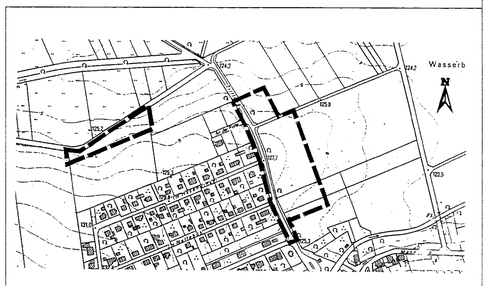
4.5 Versiegelungsbeschränkung
Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster u.ä.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5. Leitungsrechte

Die Fläche ist zugunsten der Ver– und Entsorgungsträger und der Anlieger festgesetzt. Sie dient der Aufnahme von Ver– und Entsorgungsleitungen, sowie der Zukömmlichkeit von rückwärtigen Grundstücken.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

D: Hinweis

Die so gekennzeichnete Fläche ist Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 Holtensen, Stadt Einbeck, die durch diesen Bebauungsplan überplant worden ist. Der alte Bebauungsplan ist damit für diesen Teilbereich außer Kraft getreten. Es gelten nur noch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 "Ostlich des Triftweges", Holtensen, Stadt Einbeck.



Übersichtskarte M : 1 : 5000
Vervielfältigung mit Erlaubnis des Herausgebers : Katasteramt Northeim 15.08.1996

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt/~~Gemeinde*~~) Einbeck diesen Bebauungsplan Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung*), als Satzung beschlossen.*

Stadt Einbeck, den 19.03.2001
Stadt Einbeck,
Der Bürgermeister

L.S.

gez. Wehner

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der planungsgruppe lange puche gmbh, häuserstraße 1, 37154 northeim.

Northeim, den 01.11.2000

gez. Puche
Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Stand vom 05.06.1996
Landkreis: Northeim Gemeinde: Einbeck
Gemarkung: Holtensen Flur:
Maßstab: 1 : 1000

Die Plangrundlage wurde angefertigt von:
Dipl. – Ing. E. Wünsche
Schützenstr. 46, 37574 Einbeck

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs– und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. 345)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskataster und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Einbeck, den 11.05.2001
~~Katasteramt~~/ObVI) Dipl.–Ing. E. Wünsche*

gez. Wünsche

Aufstellungsbeschluß/~~Änderungsbeschluß~~)*

Der ~~Rat~~/Verwaltungsausschuß) der Stadt/~~Gemeinde*~~) Einbeck hat in seiner Sitzung am 11.06.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß/~~Änderungsbeschluß~~ ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB*~~)~~ ortsüblich bekanntgemacht.*

Stadt Einbeck, den 19.03.2001
Stadt Einbeck,
Der Bürgermeister

gez. Wehner

Öffentliche Auslegung

Der ~~Rat~~/Verwaltungsausschuß) der Stadt/~~Gemeinde*~~) Einbeck hat in seiner Sitzung am 26.10.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB/~~§ 3 Abs. 3 Satz 1, 1. Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB*~~) beschlossen.*

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.10.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 6.11.2000 bis 11.12.2000 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stadt Einbeck, den 19.03.2001
Stadt Einbeck,
Der Bürgermeister

gez. Wehner

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt/~~Gemeinde~~) Einbeck hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 14.03.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.*

Stadt Einbeck, den 19.03.2001
Stadt Einbeck,
Der Bürgermeister

gez. Wehner

Inkrafttreten

Der Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung/~~Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes~~) ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 10.05.2001 im Amtsblatt des Landkreises Northeim bekanntgemacht worden.*

Der Bebauungsplan ist damit am 04.05.2001 rechtsverbindlich geworden.

Stadt Einbeck, den 30.05.2001
Stadt Einbeck,
Der Bürgermeister

gez. Wehner

Verletzung von Verfahrens– und Formvorschriften

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

Stadt Einbeck, den .....
Stadt Einbeck,
Der Bürgermeister

gez.

Mängel der Abwägung

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

Stadt Einbeck, den .....
Stadt Einbeck,
Der Bürgermeister

gez.

**) Nichtzutreffendes bitte streichen*

Projekt :

STADT EINBECK

Bebauungsplan Nr. 5
"Östlich des Triftweges", OT Holtensen

Auftraggeber :

Stadt Einbeck
Teichenweg 1

37574 Einbeck

Betreuung :

planungsgruppe lange puche gmbh

Diese Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.

Einbeck, den
Norther Der Bürgermeister
Projekts Im Auftrage:

Dokument : Bebauungsplan

Aufgestellt/ Geändert/ Fertiggestellt			Geprüft			Freigegeben		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
16.09.1998	E. Wirthwein		16.09.1998	D. Puche		16.09.1998	D. Puche	
30.09.1998	E. Wirthwein		30.09.1998	D. Puche		30.09.1998	D. Puche	
25.11.1998	E. Wirthwein		26.11.1998	D. Puche		26.11.1998	D. Puche	
07.06.2000	E. Wirthwein		07.06.2000	D. Puche		08.06.2000	D. Puche	
05.09.2000	E. Wirthwein		05.09.2000	D. Puche		05.09.2000	D. Puche	
31.10.2000	E. Wirthwein		01.11.2000	M. Pahle		01.11.2000	M. Lange	
03.01.2001	C. Pleis		03.01.2000	D. Puche		05.01.2001	D. Puche	

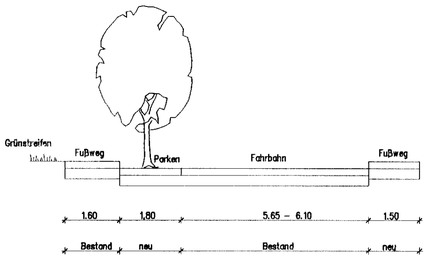
Maßstab : 0 10 20 30 40 50 1 / 1000

Blattgröße : 0,97 x 0,76

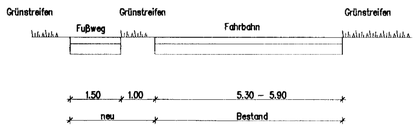
Verzeichnis : 28a–BP5–01Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 5 "Östlich des Triftweges" OT Holtensen

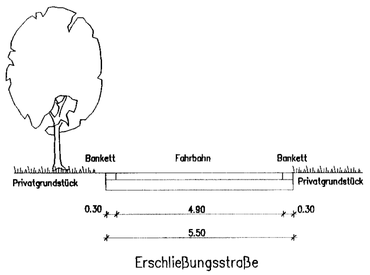
Straßenquerschnitte M.: 1 : 100



Triftweg Süd



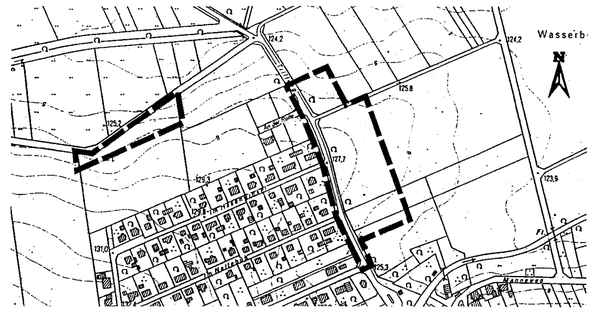
Triftweg Nord



Erschließungsstraße

Legende:

- Geplante Gebäude
- Baum
- Feldgehölz
- Grünfläche
- Verkehrsfläche mit Parkstreifen
- Fußweg



Übersichtskarte M : 1 : 5000
Vervielfältigung mit Erlaubnis des Herausgebers : Katasteramt Northeim 15.08.1996

Projekt :

STADT EINBECK

Bebauungsplan Nr. 5 "Ostlich des Triftweges", OT Holtensen

Auftraggeber :

Stadt Einbeck
Teichenweg 1

37574 Einbeck

Betreuung :

planungsgruppe lange puche gmbh

Diese Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.

Einbeck, den

Der Bürgermeister
Im Auftrage :

STADT EINBECK

Dokument :

Gestaltungsplan

Aufgestellt/ Geändert/ Fertiggestellt			Geprüft			Freigegeben		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
16.09.1998	E. Wirthwein		16.09.1998	D. Puche		16.09.1998	D. Puche	
30.09.1998	E. Wirthwein		30.09.1998	D. Puche		30.09.1998	D. Puche	
25.11.1998	E. Wirthwein		26.11.1998	D. Puche		26.11.1998	D. Puche	
07.06.2000	E. Wirthwein		07.06.2000	D. Puche		08.06.2000	D. Puche	
05.09.2000	E. Wirthwein		05.09.2000	D. Puche		05.09.2000	D. Puche	
02.11.2000	E. Wirthwein		02.11.2000	W. Pehle		02.11.2000	M. Lange	
03.01.2001	C. Platis		03.01.2001	D. Puche		05.01.2001	D. Puche	

Maßstab : 0 10 20 30 40 50 — 1 / 1000

Blattgröße : 0,75 x 0,55

Verzeichnis : 281A–BP5–02Ausfertigung