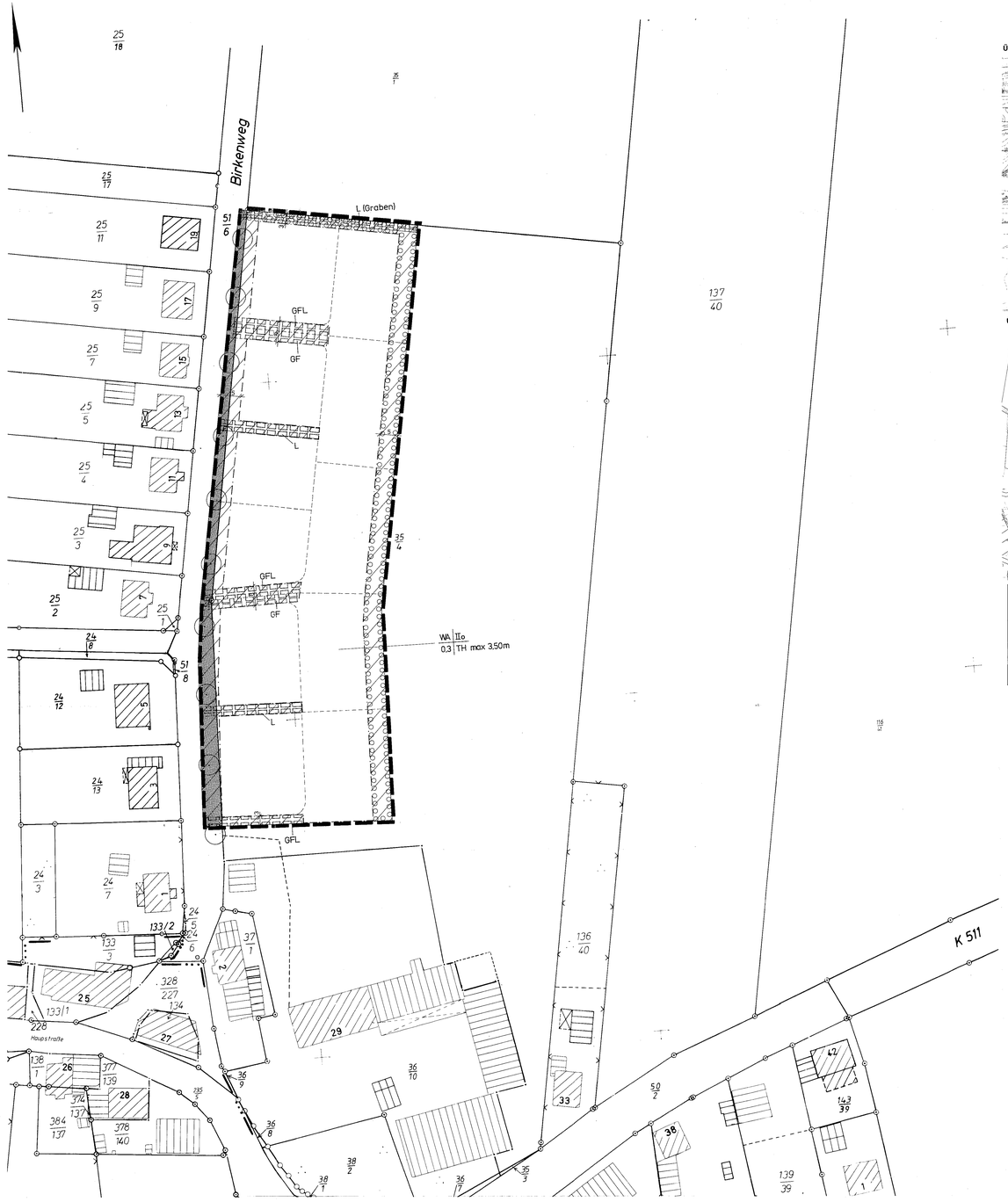
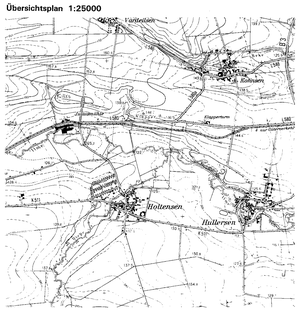
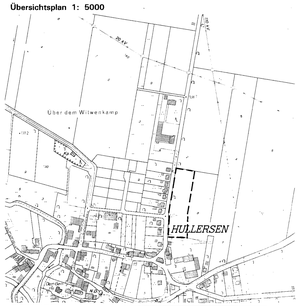


Übersichtsplan 1:25000



Übersichtsplan 1: 5000



Planunterlage angefertigt vom Katasteramt Einbeck

Landkreis	Northeim
Stadt	Einbeck
Gemarkung	Hullersen
Flur : 1	Maßstab 1 : 500

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

max. 3,50 — Traufhöhe

Bauweise, Baugrenzen

o — offene Bauweise

Baugrenze

Grünflächen

private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhalt eines Baumes

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

L (Graben) — Leitungsrecht für die Anlage eines Grabens zugunsten der Stadtentwässerung

GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Privatereschließung der rückwärtigen Grundstücke zugunsten der hinterliegenden Grundstücke

GF — Geh- und Fahrrecht für Privaterschließung der rückwärtigen Grundstücke zugunsten der hinterliegenden Grundstücke

L — Leitungsrecht für rückwärtig. Grundstücke zugunsten der hinterliegencen Grundstücke

Crenze des räumlichen G..ltungsbereiches des Bebauungsplanes

Vorschlag für Grundstücksteilung

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990

1. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohdecke) darf max. 0,30 m über dem topographisch höchsten Punkt, der vom Bauköper überdeckten Fläche liegen.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB/§ 18 BauNVO)

Die Traufhöhe darf maximal 3,50 m über dem Niveau des Erdgeschossfußbodens (Rohdecke) liegen. Für die Traufhöhe maßgeblich ist der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerkes (Außenkante) mit der Unterkante der Dachkonstruktion.

3. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 BauGB/§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

Die Zufahrten innerhalb der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bzw. Geh- und Fahrrecht belasteten Flächen bleiben bei der Ermittlung der GRZ unberücksichtigt.

4. Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB/§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Zulässigkeit dieser Anlagen ist auf die überbaubare Grundstücksfläche beschränkt.

5. Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Zufahrten innerhalb der mit Geh- und Fahrrecht belasteten Flächen müssen so hergestellt werden, dass ein nicht überbauter Anteil von mind. 50 % erreicht wird. Die Befestigung ist dementsprechend mit Rasengittersteinen, befestigten Fahrspuren oder entsprechendem Material auszuführen.

6. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche sind die vorhandenen Birken zu erhalten. Die Fläche ist als Grünland zu erhalten und zu pflegen.

Pro Grundstück darf die private Grünfläche nur für eine Zufahrt in einer Breite von max. 3 m durchbrochen werden. Weitere Zufahrten können zugelassen werden, wenn sie einen Fügenanteil von mind. 50 % aufweisen (z. B. Rasengittersteine, befestigte Fahrspuren).

Zufahrten müssen einen Abstand von mind. 3 m zu dem Stamm der Birken einhalten.

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der 5 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zur landschaftsgerechten Eingrünung des Baugebietes eine Baumhecke anzulegen. Der mittlere Bereich der Hecke ist durch hohe Büsche aufzubauen. In den mittleren Aufbau der Hecke sind einzelne (pro Grundstück 2) Überhälter zu integrieren.
Die Randbereiche der Hecke sind durch niedrige Büsche aufzubauen

Es sind standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend der Liste in der Begründung zu verwenden.

Innerhalb der 3 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind entlang des Grabens niedrige Büsche der o. g. Arten zu pflanzen.

Auf den Grundstücken bzw. Grundstücksteilen ohne eine festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mind. ein einheimischer Laubbaum sowie zusätzlich 3 Sträucher zu pflanzen. Es sind die o. g. Arten zu verwenden.

Bauvorschriften über Gestaltung (§ 56 NBauO)

Dächer

a) Für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer zwischen 38° und 50° zulässig.

b) Zulässig für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Ziegel und Betondachsteine in der Farbe rot oder rotbraun.

c) Ausgenommen von den Vorschriften a) + b) sind mit Pflanzen und Gräsern bewachsene Dächer, sog. Biodächer.

Einfriedungen

Für die straßenseitigen Einfriedungen der Vordergrundstücke am Birkenweg sind nur Holzlattenzäune mit senkrechten Latten in einer Höhe von 0,80 m oder Laubholzhecken von 0,60 m Höhe zulässig.

Präambel

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

Einbeck , den 05.06.2000

Siegel

gez. Wehner
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluß

Der ~~Rat~~/Verwaltungsausschuß der Stadt Einbeck hat in seiner Sitzung am 11.06.1998 die Aufstellung des Bebaungsplanes Nr. 3 (Hullersen) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß/~~Änderungsbeschluß~~ ist gemäss § 2 Abs. 1 Bau 08 r V m. 12 Abs. 4 BauGB *) ortsüblich bekanntgemacht.

Einbeck , den 05.06.2000

gez. Hansen

Planunterlage

Kartengrundlage : Liegenschaftskarte

L4 -288/98

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche 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.S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom September 1998). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Northeim , den 31 Juli 2000 Katasteramt

gez. Krumbholz (Vermessungsdirektor)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 (Hullersen) wurde ausgearbeitet vom

Stadtbauamt Einbeck

Einbeck , den 05.06.2000

gez. Hansen
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der ~~Rat~~/Verwaltungsausschuß der Stadt Einbeck hat in seiner Sitzung am 18.11.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 (Hullersen) und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/~~§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB~~ *) zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.12.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 (Hullersen) und der Begründung haben vom 28.12.1999 bis 31.01.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Einbeck , den 05062000

gez. Hansen

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Einbeck hat den Bebauungsplan Nr. 3 (Hullersen) nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 /Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.05.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Einbeck , den 05.06.2000

gez. Hansen

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 3 (Hullersen) ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 30.06.2000 im Amtsblatt Nr. 24 des Landkreises Northeim bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 3 (Hullersen) ist somit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Einbeck , den 10.07.2000

gez. Hansen

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. geltend gemacht worden.

, den

Mängel der Abwägung

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

, den

Anmerkung:
*) Nichtzutreffendes streichen

Diese Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.

Einbeck, den 13.06.2000
Der Bürgermeister
Im Auftrag

STADT EINBECK

STADT EINBECK

BEBAUUNGSPLAN

NR. 3 „BIRKENWEG“,

ORTSCHAFT HULLERSEN