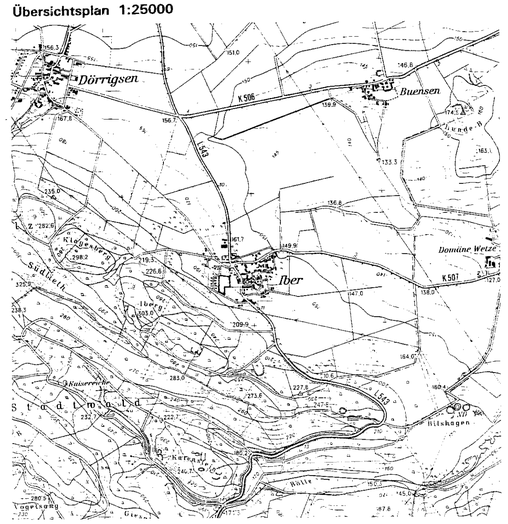
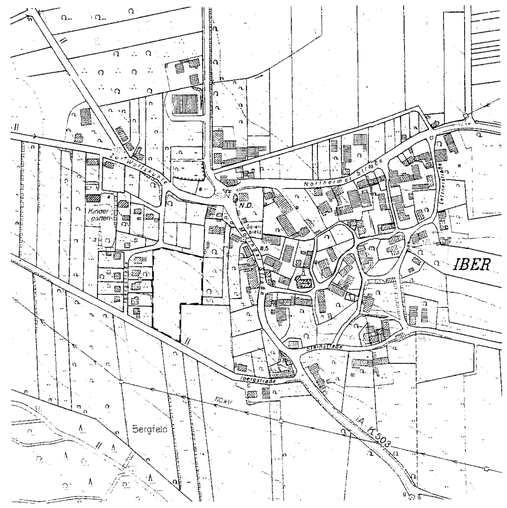



**Übersichtsplan 1:25000**




**Übersichtsplan 1:5000**




| Planunterlage angefertigt vom Katasteramt Einbeck | |
|---|---|
| Landkreis | Northeim |
| Stadt | Einbeck |
| Gemarkung | Iber |
| Flur : 1 | Maßstab 1 : 500 |

# Planzeichenerklärung

Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Art der baulichen Nutzung

| | |
|---|---|
| **WA** | Allgemeines Wohngebiet (WA) |

Maß der baulichen Nutzung

| | |
|---|---|
| **0,3** | Grundflächenzahl (GRZ) |
| **I** | Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) |

Bauweise, Baugrenze

| | |
|---|---|
| **o** | offene Bauweise |
| **ED** | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| | überbaubare Grundstücksfläche |
| | Baugrenze |

Verkehrsflächen

| | |
|---|---|
| | Straßenverkehrsflächen, öffentlich |
| | Straßenbegrenzungslinie |

Grünflächen

| | |
|---|---|
| | Grünflächen |
| | Grünanlage, öffentlich hier: Grasweg |

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

| | |
|---|---|
| A 1 | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft |
| | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern |
| | anzupflanzende Bäume |
| | anzupflanzende Sträucher |
| | zu erhaltende Sträucher |

Darstellung des Bestandes

| | |
|---|---|
| 107/49 | Flurstücksnummer |
| | Flurgrenze, Flurstücksgrenze |
| 165 | Höhenlinien (m über NN) |

Sonstige Festsetzungen

| | |
|---|---|
| | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen |
| | dto. (kleinere Flächen) |
| G | Gehrechte |
| F | Fahrrechte |
| L | Leitungsrechte |
| | Stellung der baulichen Anlagen |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans |

# Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch den Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes v. 22.4.1993 (BGBl. I S.466, 479)

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

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Tankstellen sind nicht zulässig (gem. § 1 (5) BauNVO).

**Maß der baulichen Nutzung**
(§9 Abs.1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Der First darf bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß nicht höher als 9,0 m über dem höchsten Punkt des an die überbaute Fläche (Grundfläche des Gebäudes) angrenzenden natürlichen Geländeverlaufs angeordnet werden.

**Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens**
(§9 Abs.2 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OKFF) darf maximal 0,3 m über dem höchsten Punkt des an die überbaute Fläche (Grundfläche des Gebäudes) angrenzenden natürlichen Geländeverlaufs angeordnet werden.

**Stellung der baulichen Anlagen**
(§9 Abs.1 BauGB)

Die längeren Gebäudeseiten von Hauptgebäuden sind parallel zu dem in der Planzeichnung festgesetzten Planzeichen ↔ anzuordnen. Abweichungen von bis zu 10° von der Richtung des Planzeichens sind zulässig.
Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Garagen (§12 Abs.1 BauNVO) und Nebenanlagen (§14 Abs.1 BauNVO).

**Nebenanlagen, Garagen**
(§9 Abs.1 BauGB i.V.m. §14 Abs.1 BauNVO)

Nebenanlagen gem. §14 Abs.1 BauNVO sowie Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Pergolen, sowie Wasserbecken und Überdachungen bis 7,5 qm Grundfläche.

**Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

(Liste der zu verwendenden Gehölze siehe Begründung zum B-Plan, Anhang 3)

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die Fläche A1 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als extensiv genutzte Streuobstwiese anzulegen und zu entwickeln. Dabei sind mindestens 15 hochstämmige Obstgehölze in lockeren Gruppen auf der Fläche zu pflanzen und zu erhalten.

**Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB i.V.m. § 178 BauGB)

An den Übergängen zur freien Landschaft ist auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine artenreiche, dichte und mehrschichtige Anpflanzung aus standortgerechten einheimischen Sträuchern und Laubbäumen in einer Tiefe von mindestens 5 m zu entwickeln und zu erhalten. Je 4 m² zu bepflanzende Fläche ist dabei ein standortgerechter einheimischer Strauch oder Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen.

Zusätzlich ist je angefangene 10 lfdm mindestens 1 standortgerechter einheimischer Laubbaum 1. Ordnung oder 1 hochstämmiger Obstbaum in die Gehölzpflanzung zu integrieren.

**Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen**
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB i.V.m. § 178 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind wenigstens 4 standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und zu erhalten.

Flächen für straßenbegleitendes Verkehrsgrün sind als Rasen- oder Wildrasenfläche anzulegen oder mit Stauden oder Gehölzen niedrigen Wuchses deckend zu bepflanzen.

**Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Baugrundstücken**
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB i.V.m. § 178 BauGB)

Je angefangene 600 m² Grundstück ist ein hochstämmiger Obstbaum oder ein einheimischer standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und zu erhalten.

Bauliche Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen sind durch Sträucher oder Kletterpflanzen einzugrünen.

**Erhalt von Gehölzen**
( § 9 (1) Nr. 25b BauGB i.V.m. § 9(1) Nr.20 BauGB )

Die gekennzeichneten Gehölze am östlichen Rand des Plangebiets (Feldhecke) sind zu erhalten und zu ergänzen. Bei Abgängigkeit sind sie durch gleichwertige Gehölze zu ersetzen.

**Befestigte Flächen**
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers sind für die Befestigung von PKW-Stellflächen und Zufahrten sowie Fuß- und Radwegen luft- und wasserdurchlässige Beläge mit einem Abflußbeiwert von maximal 0,6 zu verwenden.

**Rückhaltung von Niederschlagswasser auf Baugrundstücken**
(§ 9 (1) Nr.20 BauGB i.V.m. § 56 (1) Nr. 8 NBauO)

Zur Wasserrückhaltung sind auf den Baugrundstücken Regenwasserspeicher mit gedrosselter Entleerung einzurichten. Die Speichergröße beträgt mindestens 25 l/m² projektierte Dachfläche. Begrünte Dächer werden nur mit der halben projektierten Fläche berücksichtigt. Die Abflußmenge aus dem Speicher wird auf 1000 l/h begrenzt.

# Bauvorschriften über Gestaltung

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. §56 der Neufassung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 13.7.1995, zuletzt geändert am 06.10.1997 (Nds. GVBl. S.252)

**Fassaden**
(§ 56 (1) Nr. 1 NBauO)

Für Außenwandflächen sind nur gedeckte Farben in den Tönen weiß, grau, gelb, braun sowie ihrer Zwischentöne zulässig.

Diese Festsetzung gilt nicht für Sichtmauerwerk und verglaste Flächen sowie für den Anstrich von Verbretterungen und sonstigen Bauteilen aus Holz.

Für Sichtmauerwerk sind nur ortsübliche Natursteine und Kalksandsteine sowie Klinker in den gedeckten Farbtönen Rot, Gelb oder Braun zulässig.

Unzulässige Materialien für Fassaden sind hochglänzende Materialien, Waschbeton, Glasbausteine, polierte oder glasierte Kunststeine, Kunststoffverkleidungen sowie Verkleidungen, die ein anderes Material vortäuschen.

**Dächer**
(§ 56 (1) Nr. 1 NBauO)

Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° zulässig. Auf einen gemeinsamen First zulaufende Dachflächen müssen die gleiche Dachneigung haben.

Die Firste der Hauptgebäude sind parallel zu der längeren Gebäudeseite anzuordnen.

Dachaufbauten dürfen nicht breiter sein als die Hälfte der Traufiänge der zugeordneten Gebäudeseite.

Zulässig für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Ziegel und Betondachsteine in den Farben rot oder braun sowie ortsübliche Natursteinplatten oder Dachbegrünungen.

**Garagen**
(§ 56 (1) Nr. 1 NBauO)

Für Garagen gelten die Festsetzungen über die Gestaltung von Fassaden von Hauptgebäuden.

**Einfriedungen**
(§ 56 (1) Nr. 3 NBauO)

Für Vorgärten sind nur Einfriedungen in Form von Holzlattenzäunen mit vertikaler Lattenanordnung, Natursteinmauern oder Hecken zulässig. Für den Anstrich von Holzzäunen sind nur gedeckte Farbtöne zulässig. Die Höhe über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche darf bei Holzzäunen und Hecken 120 cm, bei Mauern 80 cm nicht überschreiten.

# Verfahrensvermerke

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S 229), in der z.Z. gültigen Fassung sowie des § 56 der Nds. Bauordnung (NBauO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199), hat der Rat der Stadt Einbeck diesen Bebauungsplan Nr. 3 „Über dem Dorfe", bestehend aus der Begründung, der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung) als Satzung beschlossen.

Einbeck, den 02.11.1998

L. S. Siegel

gez. Wehner
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluß**

Der Rat/ Verwaltungsausschuß der Stadt Einbeck hat in seiner Sitzung am *04. 09. 1996* die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Über dem Dorfe" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß/ Änderungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB i.V. m. § 2 Abs. 4 BauGB *) ortsüblich bekanntgemacht worden

Einbeck, den 02.11.1998

gez. Wehner
Bürgermeister

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 6034 D

L 4 9/96

Die Vervielfältigung der Planunterlage 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 **Oktober 1996**). 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 20.11.1998

Katasteramt

gez. Walter

Siegel L. S.

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

**AFH** • ARBEITSGEMEINSCHAFT ARCHITEKTEN
UND FREIRAUMPLANER HOLZMINDEN

Vogelsang 5 - 37603 Holzminden

Holzminden, den 22.12.1998

T. Müller
Planverfasser

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Einbeck hat in seiner Sitzung am *28. 05.1998* dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am *30./ 31.05./ 01.06.1998* ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom *08.06.1998* bis zum *10.07.1998* gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Einbeck, den 02.11.1998

gez. Wehner
Bürgermeister

**Satzungsbeschluß**

Der Rat der Stadt Einbeck hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am *30.09.1998* als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Einbeck, den 02.11.1998

gez. Wehner
Bürgermeister

**Inkrafttreten / Bekanntmachung**

Der Satzungsbeschluß ist gemäß § 10 BauGB am 16.10.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 16.10.1998 rechtsverbindlich geworden.

Einbeck, den 02.11.1998

gez. Wehner
Bürgermeister

**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.

Einbeck, den .....

Siegel

Stadtdirektor

**Mängel der Abwägung**

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

Einbeck, den .....

Siegel

Stadtdirektor

Anmerkung:
*) Nichtzutreffendes streichen

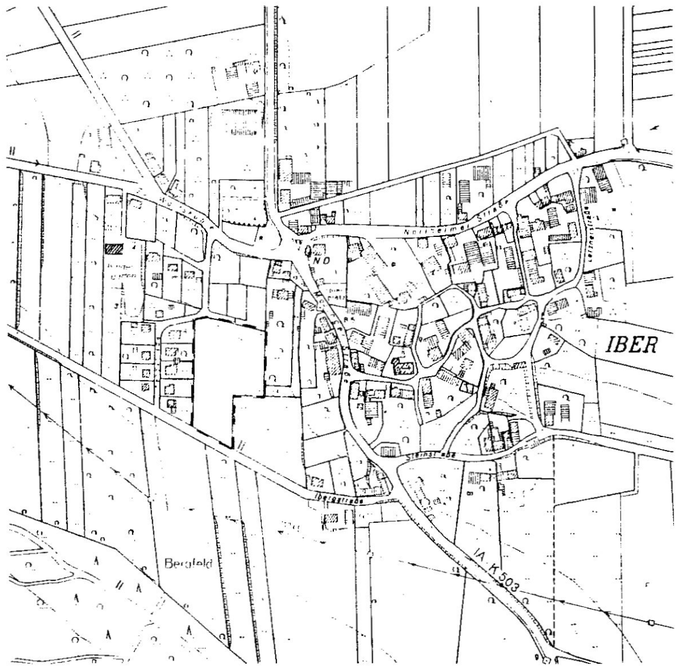
# STADT EINBECK

GEMEINDE IBER

Katasteramt Northeim
– Außenstelle Einbeck –
Eing. 02. JUNI 1999
Nr. 26

## BEBAUUNGSPLAN NR. 3

„Über dem Dorfe"




Übersichtsplan 1: 5000

**M 1 : 500**

**AFH** • Arbeitsgemeinschaft Architekten und Freiraumplaner Holzminden

| Stand | September 1998 | Fassung |
|---|---|---|

Diese Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.
Einbeck, den 07.05.1999
Der Bürgermeister
Im Auftrage: