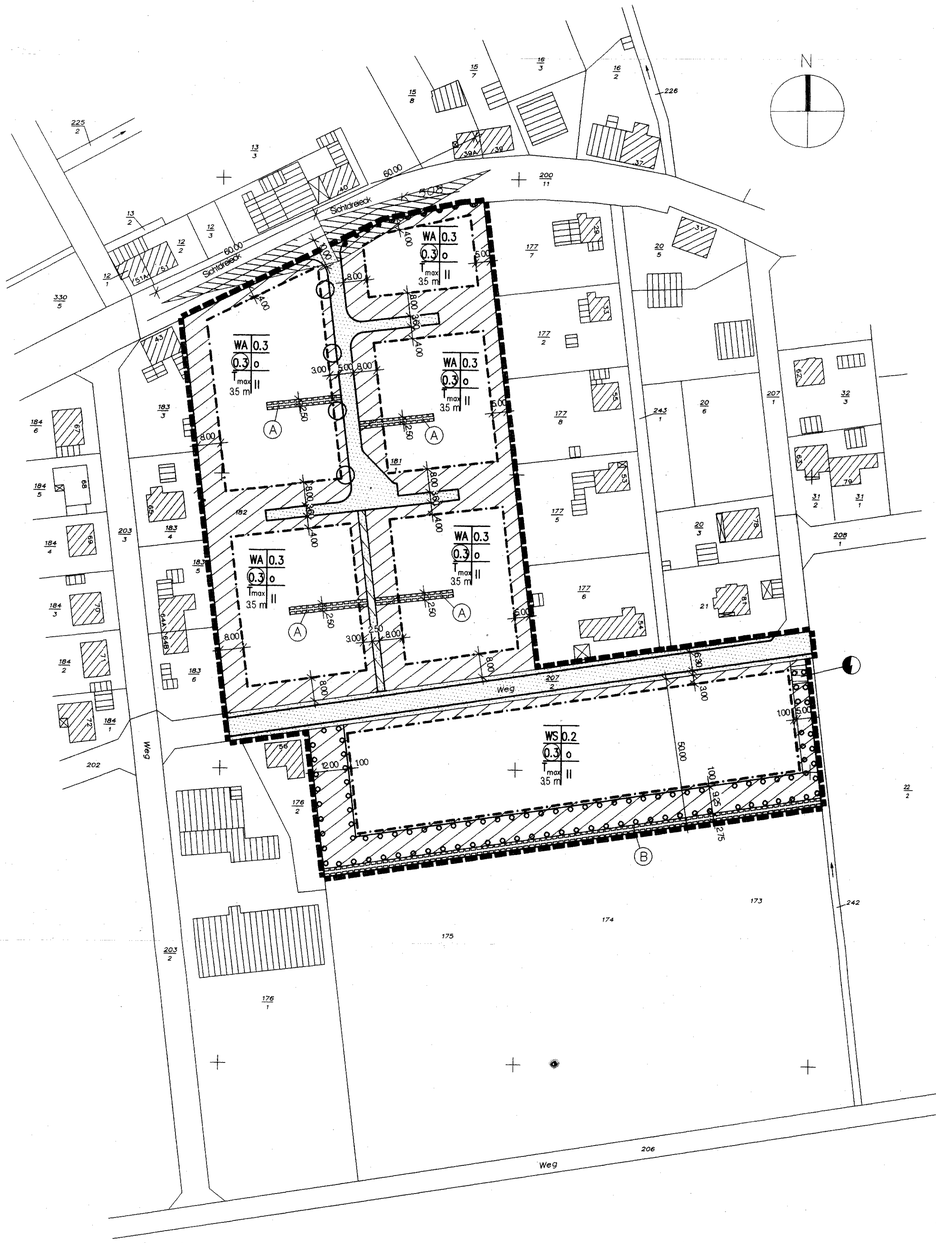
Bebauungsplan Nr.3 Immensen



A : Planzeichenerklärung

1 . Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete (siehe Textliche Festsetzung 1) (§ 4 BauNVO)

WS — Kleinsiedlungsgebiete (siehe Textliche Festsetzung 2) (§ 2 BauNVO)

2 . Maß der baulichen Nutzung

0.3 — Grundflächenzahl (siehe Textliche Festsetzung 3) (§ 19 BauNVO)

(0.3) — Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

T_{max} — Maximale Traufhöhe (siehe Textliche Festsetung 4.1 und 4.2) (§ 18 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (siehe örtliche Bauvorschrift 5.)

3 . Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

o — offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Baugrenze (siehe Textliche Festsetzung 6) (§ 23 (3) BauNVO)

4 . Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (siehe Textliche Festsetung 7.1) (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß-und Radweg (§ 9 (1) 11 BauGB)

5 . Flächen für Versorgungsanlagen

Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (§ 9 (1) 12 BauGB)

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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Textliche Festsetzung Nr.7.2) (§ 9 (1) 25a BauGB)

Anzupflanzender heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (§ 9 (1) 25a BauGB)

7 . Sonstige Planzeichen

Geh,-Fahr-und Leitungsrecht (siehe Textliche Festsetzung 8) (§ 9 (1) 21 BauGB)

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

B : Textliche Festsetzungen

1. **Allgemeines Wohngebiet**
Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. **Kleinsiedlungsgebiet**
Unzulässig sind Tankstellen.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

3. **Grundflächenzahl**
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind generell die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche,

durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,mitzurechnen

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen o.g. Anlagen nicht überschritten werden.
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Im Kleinsiedlungsgebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der o.g. Anlagen um bis zu 50% überschritten werden.
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

4. **Höhe baulicher Anlagen**

4.1Höhenlage der Gebäude
Der Erdgeschoßfußboden der Gebäude darf das natürlich vorhandene Gelände am höchsten Geländeschnittpunkt um maximal 0,30 m übersteigen.
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

4.2Traufhöhe
Der Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Erdgeschoßfußboden. Traufpunkt ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterseite der Dachkonstruktion.
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

5. **Grundstücksgröße**
Im Kleinsiedlungsgebiet wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 1200 qm festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr.3 BauGB)

6. **Überbaubare Grundstücksfläche**
Im Kleinsiedlungsgebiet dürfen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, sowie sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

7. **Natur und Landschaft**

7.1Verkehrsflächen
Innerhalb der Straßenverkehrsflächen ist pro 200 qm ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen und zu erhalten. Davon ausgenommen sind die Straßenverkehrsflächen mit einer Breite von bis zu 5,00 m. Bestehende Bäume können auf diese Regelung angerechnet werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.2Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Auf der Fläche ist pro angefangene 100 qm ein heimischer Obstbaum mit 2-jähriger Veredelung anzupflanzen und zu erhalten sowie eine Wiesensaat für Streuobstwiesen vorzunehmen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.3Einzelbäume
Je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche sind ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (alternativ: heimischer Obstbaum mit 2-jähriger Veredelung) anzupflanzen und zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.4Versiegelungsbeschränkung
Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mind. 30% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster u.ä.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.5Wasserrückhaltung und -versickerung
Auf den Baugrundstücken sind private Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung oder -versickerung anzulegen. Das Rückhaltevolumen wird nach folgender Formel berechnet: Regenauffangfläche (qm) x 0,7 (Niederschlagshöhe m/Jahr) x Abflußbeiwert x 0,05 (Speichergößenfaktor).
Der Überlauf ist an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen. Die Durchflußmenge wird auf 1000 l/h beschränkt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8. **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
Bei den mit Ⓐ gekennzeichneten Flächen handelt es sich um private Leitungsrechte. Die Flächen dienen der unterirdischen Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen.
Sie sind zugunsten der "Hinterliegergrundstücke" festgesetzt.
Bei den mit Ⓑ gekennzeichnete Fläche handelt es sich um ein öffentliches Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.
Die Fläche dient der Anlegung eines Entwässerungsgrabens.
Sie ist zugunsten des Entsorgungsträger festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

C : Örtliche Bauvorschriften

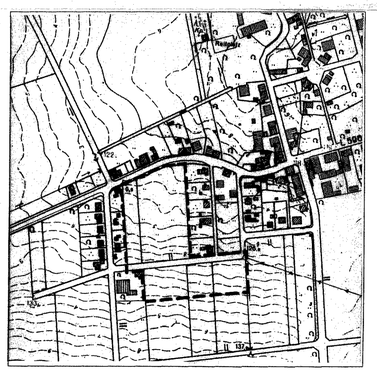
1. Geltungsbereich
Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 56 und § 98 NBauO gelten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 Immensen der Stadt Einbeck.

2. Dachneigungen
Es sind nur Dachneigungen von 30^0 – 45^0 zulässig. Wenn eine Dachbegrünung vorgenommen wird, ist eine Reduzierung bis auf 15^0 Dachneigung zulässig. Ausgenommen von diesen Vorschriften sind 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
Bei der Ausnutzung der 2-Geschossigkeit ist das 2. Vollgeschoß als oberstes Geschoß im Sinne von § 2 Abs. 4 NBauO auszubilden und gestalterisch in das Dachgeschoß zu integrieren.



Übersichtskarte Maßstab 1 : 5000 Kartengrundlage : Deutsche Grundkarte

Praeambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch-Maßnahmengesetz und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Einbeck diesen Bebauungsplan Nr. 3 , bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den oertlichen Bauvorschriften ueber die Gestaltung als Satzung beschlossen. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um die Ausweisung von Flächen zur Deckung eines dringendem Wohnbedarfes.

Einbeck, den 11.08.1997

Siegel LS.

gez.Wehner — Buergermeister

gez.Röll — Stadtdirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Einbeck hat in seiner Sitzung am 04.09.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsueblich bekanntgemacht.

Einbeck, den 11.08.1997

gez. Röll
Stadtdirektor

Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

VP /

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

Die Plangrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskataster und weist die staedtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plaetze vollstaendig nach (Stand vom..01.07.96.....). Sie ist hinsichtlich der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Uebertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Oertlichkeit ist einwandfrei moeglich.

Göttingen, den 22.10.97

L.S.

gez. Doms

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.3 wurde ausgearbeitet von der planungsgruppe lange puche gmbh , haeuserstrasse 8, 37154 northeim.

Northeim, den 11.08.1997

Planverfasser (Puche)

Oeffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Einbeck hat in seiner Sitzung am 10.04.1997 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr.3 und der Begruendung zugestimmt und seine oeffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der oeffentlichen Auslegung wurden am 12.04.1997 ortsueblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.3 und der Begruendung haben vom 21.04.1997 bis 06.05.1997 gem. § 3 Abs. 2 BauGB oeffentlich ausgelegen.

Einbeck, den 11.08.1997

gez. Röll
Stadtdirektor

Oeffentliche Auslegung mit Einschraenkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Einbeck hat in seiner Sitzung am ..... dem geaenderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. und der Begruendung zugestimmt und die erneute oeffentliche Auslegung mit Einschraenkung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der oeffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsueblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. und der Begruendung haben vom ..... bis ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB oeffentlich ausgelegen.

....., den

.....
Stadtdirektor

Vereinfachte Aenderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Einbeck hat in seiner Sitzung am ..... dem vereinfacht geaenderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. und der Begruendung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum .....gegeben.

....., den

.....
Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Einbeck hat nach Pruefung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr.3 nebst Begruendung in seiner Sitzung am 09.07.1997 beschlossen.

Einbeck, den 11.08.1997

gez. Röll
Stadtdirektor

Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfuegung vom beutigen Tage (Az:.....) unter Auflagen/mit Massgaben/ mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile *) gem. § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

....., den

.....
Bezirksregierung/Landkreis

Anzeige

Der Bebauungsplan Nr. ist gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ..... angezeigt worden.

Fuer den Bebauungsplan Nr. wurde eine Verletzung der Rechtsvorschriften gem. § 11 Abs. 3 BauGB mit Massgaben/ mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teil *) nicht geltend gemacht

....., den

.....
Aufsichtsbehoerde/Unterschrift

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Stadt Einbeck ist den in der Verfuegung vom (Az:.....) aufgefuehrten Auflagen/ Massgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/ Massgaben*) vom..... bis ..... oeffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der oeffentlichen Auslegung wurde am ..... ortsueblich bekanntgemacht.

....., den .

.....
Stadtdirektor

Inkrafttreten

Der Bebauungsplanes Nr.3 ist gem. § 12 BauGB am 05.09.97..... im Amtsblatt des Landkreises Northeim bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr.3 ist damit am 05.09.97..... rechtsverbindlich geworden.

Einbeck, den 31.10.97

gez. Röll
Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr.3 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr.3 nicht*) geltend gemacht worden.

Einbeck, den

.....
Stadtdirektor

Maengel der Abwaegung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr.3 sind Maengel der Abwaegung nicht*) geltend gemacht worden.

Einbeck, den

.....
Stadtdirektor

*) Nichtzutreffendes bitte streichen

STADT EINBECK

Bebauungsplan Nr.3 Immensen

Auftraggeber:	Stadt Einbeck Teichenweg 1 37574 Einbeck	
	Name	Datum
Bearbeitet	Dirk Puche	28.08.1996
Gezeichnet	Elke Wirthwein	12.09.1996
Geprüft	Dirk Puche	16.09.1996
Geändert	Elke Wirthwein	27.02.1997
Geprüft	Dirk Puche	05.03.1997
Geprüft	Dirk Puche	11.06.1997

planungsgruppe lange puche gmbh
häuserstr. 8, 37154 northeim tel: 05551-61971 fax 61961

Maßstab : 1 / 1000

Blatt-Nr. : 96197-01 | Blatt-Gr. : 87 x 75