PLANZEICHENERKLÄRUNG (BauNVO 90, PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § § 1 - 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzung Nr. 1 - 7

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § § 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsbegleitendes Grün, siehe textliche Festsetzung Nr. 8

Fußgängerbereich

L — Landwirtschaftlicher Weg
Begünstigte: Landwirtschaftlicher Verkehr, Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge, Träger der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche, siehe textliche Festsetzung Nr. 9 - 10

R — Regenwasserrückhaltung, siehe textliche Festsetzung Nr. 9 (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, siehe textliche Festsetzung Nr. 9 und 10

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

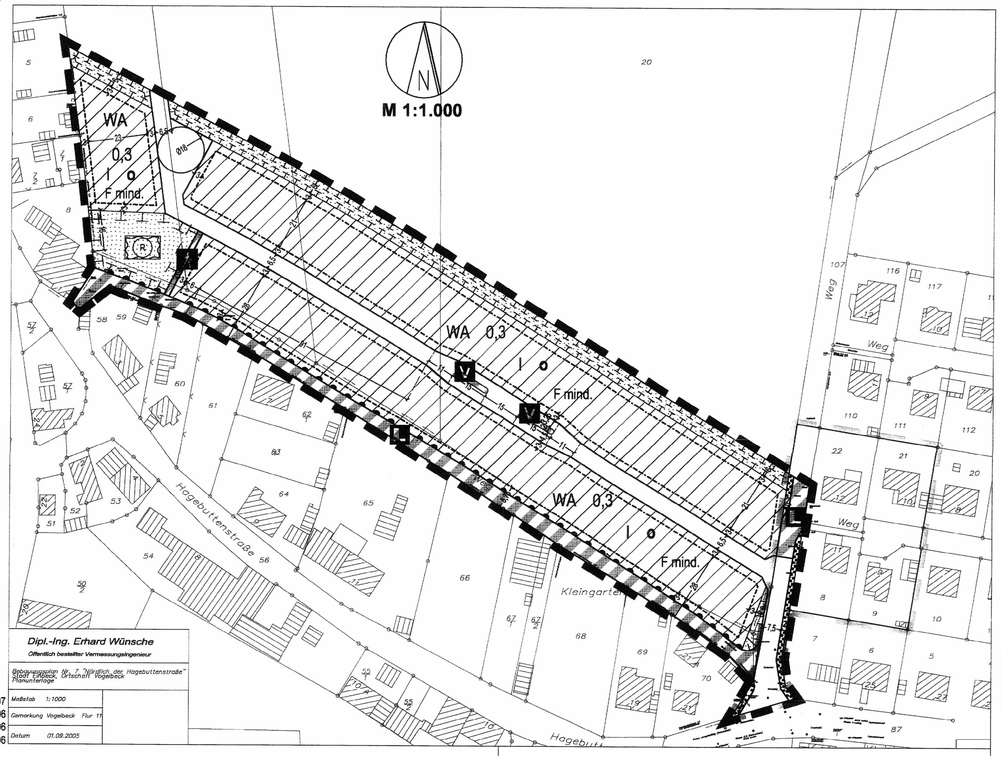
F mind. — Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken, siehe textliche Festsetzung Nr. 2 (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
Hier: Abgrabung

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 "Vogelbeck", 1. vereinfachte Änderung (§ 9 (7) BauGB)

970/594



Dipl.-Ing. Erhard Wünsche	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Bebauungsplan Nr. 7 "Nördlich der Hagebuttenstraße" Ortschaft Vogelbeck	Planunterlage
Maßstab 1:1000	
Gemarkung Vogelbeck Flur 11	
Datum 01.09.2005	

WI 01.07
MP 12.06
MP 04.06
MP 02.06

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1. Die gem. § 4 (3) BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (6) BauNVO wie folgt eingeschränkt:
   Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2. Für die Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt.
   Für Einzelhausgrundstücke gilt F mind. = 600 m² und für Doppelhausgrundstücke (je Haushälfte) Fmind. = 400 m².

Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

3. Garagen und (gedeckte) Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen
   Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und gedeckte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, nicht zulässig.
   Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Einfriedungen.

4. Grundstückszu- und -abfahrten
   Je Baugrundstück ist nur eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von max. 3,50 m zulässig.

5. Aufschüttungen/ Abgrabungen
   Auf den Baugrundstücken sind Aufschüttungen und/oder Abgrabungen nur innerhalb der überbauten Flächen zulässig.

   Funktionslosigkeit der textl. Festsetzungen Nr. 5 + 6 gemäß verwaltungsinterner Entscheidung vom 29.07.2022

6. Stützmauern
   Stützmauern dürfen nicht höher als 1m sein. Geländeversprünge von mehr als 1 m sind nicht zulässig.

Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 (1a) BauGB) und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

7. Grundstücke
   Als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe auf den privaten Grundstücken sind je angefangene 500 m² der Gesamtfläche des Baugrundstücks mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß der Pflanzenliste 1 in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm, und 4 standortgerechte, heimische Sträucher der Pflanzenliste 2 anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

PFLANZENLISTE 1 - BAUMARTIGE LAUBGEHÖLZE PFLANZENLISTE 2 - STRAUCHARTIGE LAUBGEHÖLZE

Große Laubbäume:		Sträucher:	
Spitzahorn *	Acer platanoides	Roter Hartriegel *+	Cornus sanguinea
Bergahorn *+	Acer pseudoplatanus	Hasel *+	Corylus avellana
Schwarzerle *	Alnus glutinosa	Weißdorn *+	Crataegus monogyna
Sandbirke *	Betula pendula	Liguster *	Ligustrum vulgare
Moorbirke	Betula pubescens	Heckenkirsche *+	Lonicera xylosteum
Rotbuche *+	Fagus silvatica	Schlehe *+	Prunus spinosa
Esche *+	Fraxinus excelsior	Faulbaum *+	Rhamnus frangula
Walnuß *	Juglans regia	Hundsrose *+	Rosa canina
Schwarzpappel	Populus nigra	Brombeere *	Rubus fruticosus
Zitterpappel *	Populus tremula	Ohrweide	Salix aurita
Traubeneiche *+	Quercus petraea	Salweide *	Salix caprea
Stieleiche *+	Quercus robur	Schwarzer Holunder *+	Sambucus nigra
Silberweide	Salix alba	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Winterlinde *+	Tilia cordata	Purpurweide *+	Salix purpurea
Feldulme *	Ulmus carpinifolia	Hauf(Korb-)weide *+	Salix viminalis
Bergulme	Ulmus glabra	Traubenholunder *	Sambucus racemosa
Sommerlinde *+	Tilia platyphyllos	Kornelkirsche *	Cornus mas

Mittelgroße und kleine Laubbäume:

Feldahorn *+	Acer campestre
Hainbuche *+	Carpinus betulus
Vogelkirsche *+	Prunus avium
Mehlbeere *	Sorbus aria
Eberesche (Vogelbeere) *+	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis

hochstämmige heimische Obstbäume *+

*standortgerechte Arten
+ Arten der potentiell natürlichen Vegetation
Erläuterungen zu den Pflanzenlisten siehe Anlage 1 zur Begründung

Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 (1) BauGB), Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) BauGB) und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

8. Für den Bereich des verkehrsbegleitenden Grüns "V" gilt gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB Folgendes:
   a) Je Fläche sind zwei Stieleichen (Quercus Robur), als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Mindeststammumfang 14 - 16 cm anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
   b) Die restlichen Flächen sind mit einer Landschaftsrasenmischung einzusäen.

9. Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken
   Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhaltung" ist ein Regenwasserrückhaltebecken nach Maßgabe der hydraulischen Berechnungen anzulegen.
   Das Becken (Teich) ist naturnah anzulegen (Tief- und Flachwasserzonen, flache Böschungsneigungen, mind. 1/3 bis 1/5). Mindestens 50 % der Freiflächen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen (z. B. Esche, Erle, Weide) zu bepflanzen. Die Anlage ist dauerhaft zu pflegen.

10. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche am Nordrand des Plangebietes gilt Folgendes:
    a) Innerhalb der Fläche ist eine flache Mulde mit talseitiger Verwallung zum Abfangen anfallenden Oberflächenwassers aus den nördlich angrenzenden Ackerflächen auszubilden.
    b) Die gesamte Fläche ist mit einer standortgerechten Landschaftsrasenmischung als extensive Wiese anzulegen und entsprechend zu pflegen (mind. 1 x, max. 2 x pro Jahr mähen).

11. Zuordnung der internen und externen Ausgleichsmaßnahmen.
    a) interne Ausgleichsmaßnahmen:
    Die öffentlichen Grünflächen gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 8 - 10 sind Ausgleichsflächen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes für das Allgemeine Wohngebiet (WA) einschließlich der Erschließungsanlagen. Der Ausgleich wird den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Sinne von § 9 (1a) und § 135a BauGB zugeordnet.
    Der Anteil der Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe aus den festgesetzten Straßenverkehrsflächen und aus der Fußwegeverbindung zwischen der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Landwirtschaftlicher Weg' beträgt 33,3%, der Anteil der Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe aus den privaten Flächen (Baugrundstücke) beträgt 66,7%.
    Die Pflanzungen von Bäumen auf den privaten Grundstücken gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 sind zu 100% den Eingriffen auf den privaten Flächen (Baugrundstücken) zugeordnet.
    b) externe Ausgleichsmaßnahmen:
    Die externe Ausgleichsfläche aus dem Flächenpool der Stadt Einbeck auf dem Flurstück 3/5 der Flur 5 in der Gemarkung Sültbeck ist Ausgleichsfläche im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes für das Allgemeine Wohngebiet (WA) einschließlich der Erschließungsanlagen. Der Ausgleich wird den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Sinne von § 9 (1a) und § 135a BauGB zugeordnet.
    Der Anteil der Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe aus den festgesetzten Straßenverkehrsflächen und aus der Fußwegeverbindung zwischen der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Landwirtschaftlicher Weg' beträgt 33,3%, der Anteil der Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe aus den privaten Flächen (Baugrundstücke) beträgt 66,7%.

HINWEISE:

1. Nach dem Ergebnis der vorliegenden Baugrunduntersuchung sollte mit Versickerungseinrichtungen ein Mindestabstand von Gebäuden von 5 m eingehalten werden, um Vernässungen zu vermeiden. Im Hinblick auf die Gründungserfordernisse und ggf. Kellerbauten wird eine detaillierte Untersuchung für die jeweiligen Bauvorhaben empfohlen.

2. Wer in der Erde Sachen oder Spuren findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde: z. B. alte Scherben, Tierknochen, Metallgegenstände; Befund: z. B. Mauerzüge, Verfärbungen), hat dies nach § 14 (1) bis § 14 (3) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck, Teichenweg 1, 37574 Einbeck, Tel. 05561/ 916 - 209 oder 0561/ 3700 anzuzeigen und die Fundstelle bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen.

3. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 7 "Nördlich der Hagebuttenstraße", mit ÖBV werden die bisherigen Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Vogelbeck" im überplanten Bereich aufgehoben.

4. Die Maßnahme gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 ist als Kompensationsmaßnahme für erhebliche Eingriffe durch Vorhaben auf den Baugrundstücken festgesetzt. Die Kompensationsmaßnahme ist von den Eigentümern der Grundstücke parallel zu den Baumaßnahmen oder spätestens innerhalb der auf die Innutzungsnahme des Bauvorhabens folgende Pflanzperiode auszuführen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Aufgrund der §§ 56 und 98 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 9 (4) BauGB).

§ 1 Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für das allgemeine Wohngebiet (WA) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 "Nördlich der Hagebuttenstraße". Die Begrenzung ist nebenstehend dargestellt.
(2) Sachlicher Geltungsbereich
Diese Örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung der Dächer.

§ 2 Anforderungen an die Gestaltung der Dächer

(1) Für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 30° bis max. 50° zulässig. Abweichend von dieser festgesetzten Dachneigung sind bei der Verwendung von Dachbegrünungen geneigte Dächer auch mit einer Mindestneigung von 15° zulässig.
(2) Für Wintergärten und überdeckte Terrassen sind auch transparente Dachdeckungen zulässig. Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien sind Sonnenkollektoren und Solarzellen zulässig.
(3) Dachaufbauten dürfen insgesamt an ihrer breitesten Stelle nicht breiter als die Hälfte der Traufläge der jeweiligen Gebäudeseite sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr/in, Entwurfsverfasser/in oder Unternehmer/in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführen lässt, die nicht dem § 2 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.
Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (3) und § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 (3), 9 (4) und § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Einbeck diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Einbeck, den 14.08.07

Stadt Einbeck
Der Bürgermeister

L.S.

gez. Ulrich Minkner
(Ulrich Minkner)

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:

Büro für Stadtplanung
Dr.-Ing. Wilhelm Schwerdt
Weisenhausdamm 7
38100 Braunschweig

Braunschweig, den 8.8.07

gez. Lüderitz gez. Schwerdt
(Schwerdt)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Landkreis: Northeim Gemeinde: Stadt Einbeck
Gemarkung Vogelbeck Flur: 11
Maßstab: 1:1.000

Die Plangrundlage wurde angefertigt von:

Dipl.-Ing. Erhard Wünsche
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Schützenstraße 46
37574 Einbeck

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 (3) des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 01.09.2005).
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.

Einbeck, den 13.08.2007

Dipl.-Ing. Erhard Wünsche
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

L.S.

gez. Wünsche, ÖbVI
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Einbeck hat in seiner Sitzung am 23.01.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 29.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Einbeck, den 20.08.2007

Stadt Einbeck
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Strohmeier
(Strohmeier)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Einbeck hat in seiner Sitzung am 29.03.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie den Begründungen und dem Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung wurde gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB darauf hingewiesen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen, der Umweltbericht und die Eingriffsregelung einschließlich der nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen haben vom 20.04.2007 bis einschließlich 24.05.2007 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Einbeck, den 20.08.2007

Stadt Einbeck
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Strohmeier
(Strohmeier)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Einbeck hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen in seiner Sitzung am 18.07.2007 als Satzung (§ 10 (1) BauGB i.V.m. § 97 NBauO) sowie die Begründungen und die zusammenfassende Erklärung beschlossen.

Einbeck, den 20.08.2007

Stadt Einbeck
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Strohmeier
(Strohmeier)

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) Satz 1 BauGB am 14.09.07 im Amtsblatt des Landkreises Northeim Nr. 34 bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit gem. § 10 (3) Satz 4 BauGB am 14.09.07 in Kraft getreten.

Einbeck, den 12.10.2007

Stadt Einbeck
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Strohmeier
(Strohmeier)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift 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 und der örtlichen Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.

Einbeck, den .....

Stadt Einbeck
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

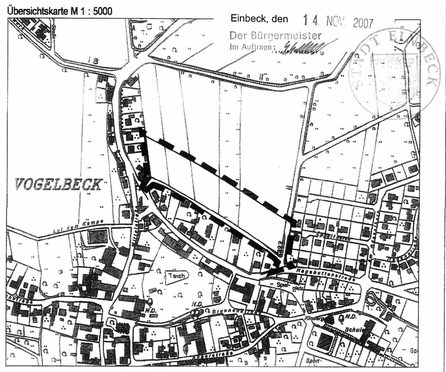
Stadt Einbeck
Ortschaft Vogelbeck

Bebauungsplan
Nr. 7 "Nördlich der Hagebuttenstraße"
mit örtlicher Bauvorschrift

Diese Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.

Einbeck, den 14 NOV. 2007
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Übersichtskarte M 1 : 5000



Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt - Waisenhausdamm 7 38100 Braunschweig

In Kraft getreten am **14.09.2007**

Abschrift