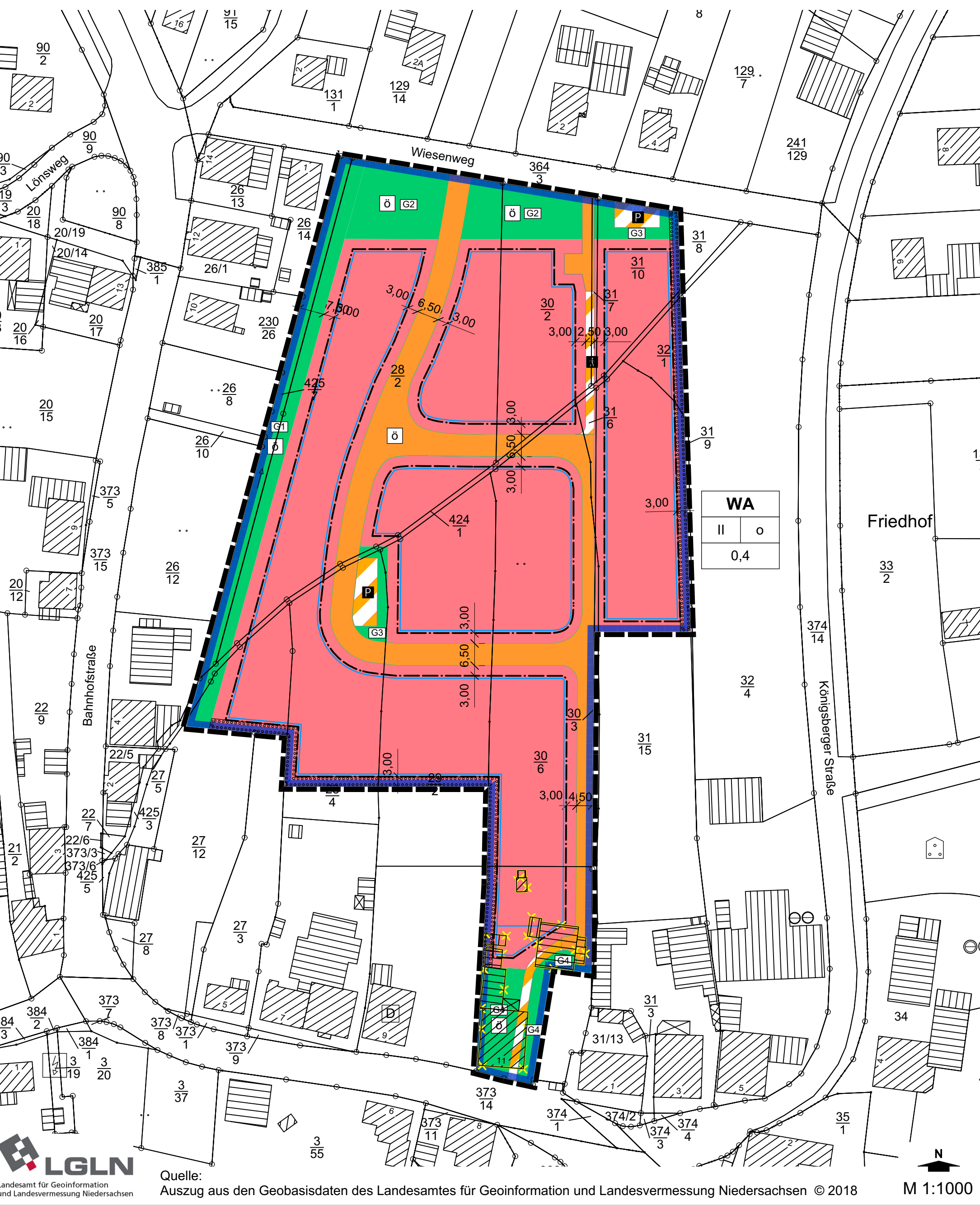


Gemeinde Deensen

Bebauungsplan Nr. 7 - "Wiesenweg"



Planzeichenerklärung

Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts. (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 - 21a BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

offene Bauweise

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

öffentliche Parkfläche

Fußgängerbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche (G1, G2, G3, G4)

öffentlich

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Index für Maßnahmenbeschreibung:
(siehe textliche Festsetzungen zu 4.1)

Sonstige Planzeichen

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

Versorgungsanlage Elektrizität: - Trafostation

Darstellung des Bestandes

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Gebäude, vorhanden
(mit Hausnummer)

Gebäude, nicht mehr vorhanden

nachrichtliche Übernahme

Baudenkmal

Wasserschutzgebiet - Nord-West-Solling

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

1.1 allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Wohngebäuden.

- der Gebietsversorgung dienende Läden, Wirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sind ausnahmsweise zulässig.
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

2.1 maximale Gebäudehöhe

Die maximale Höhe von Gebäuden darf 9 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist der höchste Punkt des an die überbaute Fläche (Grundfläche des Gebäudes) angrenzenden natürlichen Geländeverlaufs (gewachsener Boden).

Die maximal festgesetzte Höhe bezieht sich nicht auf Schornsteine, Antennenträger und andere untergeordnete Gebäudeteile. (§ 16 Abs. 2, 3, und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2 Versiegelungsbeschränkung

Insgesamt dürfen durch Gebäude, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und sonstige Flächennutzungen maximal 50 % der Grundstücksflächen versiegelt ausgeführt werden. Alle nicht versiegelten Flächen sind als Grünflächen zu gestalten.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Gesamtgröße von max. 12 m² Grundfläche zulässig.
(§ 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO)

3.2 Niederschlagswasser

Von zukünftig bebauten Flächen dürfen in der Spitze nicht mehr Oberflächenwasser abgeführt werden, als es von der unbebauten Fläche der Fall ist. Als Richtwert ist ein Ablaufwert von 5 L / (s ha) anzusetzen. Sonstige wasserrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Auf den Flächen mit dem Zusatz **G3** sind mindestens 2 standortgerechte Laubbäume I. oder II. Ordnung anzupflanzen und zu erhalten. Die Flächen sind zu begrünen.

Auf den Flächen mit dem Zusatz **G4** sind je angefangene 250m² Fläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum I. oder II. Ordnung anzupflanzen und zu erhalten. Die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze beträgt je angefangene 100m² Fläche 50 Sträucher sowie 10 Solitärsträucher.

Die Auswahl der Gehölze erfolgt aus der Pflanzenliste in einer Mischung aus mindestens zehn unterschiedlichen Arten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

4. 3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als Grünflächen anzulegen. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Gehölze in einem 3 m breiten Streifen anzupflanzen. Die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze beträgt je 100 m² 12 Sträucher sowie 4 Solitärsträucher. Die Gehölze sind in Gruppen zu je 3 Sträuchern und einem Solitärstrauch zu pflanzen. Die Auswahl der Gehölze erfolgt wahlweise aus der Pflanzenliste.

4.4 Durchgrünungsmaßnahmen auf den Grundstücken

Auf den Grundstücken sind auf den nicht überbauten Flächen je angefangene 500m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung, als Hochstamm, anzupflanzen und zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

4.5 Pflege und Entwicklung

Bäume, Sträucher und sonstige Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme der Nutzung durchzuführen.

4.6 Grundwasserschutz

Zur Eingriffsminimierung und zur Kompensation von Eingriffen für das Schutzgut Wasser wird die Lagerung wassergefährdender Stoffe aufgrund des hohen Gefährdungspotenzials als unzulässig festgesetzt.

HINWEISE

Niederschlagswasser

Auf den Privatgrundstücken sind ggfs. Rückhalte- oder Versickerungseinrichtungen vorzusehen. (Siehe textl. Festsetzung 3.2)

nicht überbaubare Flächen

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung erforderlich sind (§ 9 Abs. 2 NBauO). Oberflächen, die überwiegend mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag gestaltet sind (z.B. sogenannte Schotter- oder Steingärten), gelten nicht als begrünte Flächen.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Wasserschutzgebietes Nordwest-Solling. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 19g Abs. 5 WHG außerhalb von Einrichtungen, aus denen ein Eindringen in den Boden nicht möglich ist oder ohne Verwendung tropfsicherer Umfülleinrichtungen verboten.

Archäologische Denkmalpflege

Sämtliche Erdarbeiten bedürfen einer denkmalrechtlicher Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Sachen oder Spuren zutage treten, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt (das können u. a. sein Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde), unterliegen diese Funde der Anzeigepflicht (anzeigepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer) bei der Denkmalbehörde. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und zu schützen. Die Bauausführenden sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), wer vorsätzlich oder fahrlässig den planungsrechtlichen Festsetzungen zur Bindung für Bepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB und zum Zeitpunkt der Bepflanzung zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 10.000 EUR geahndet werden.

Pflanzenliste

Bäume 1. Ordnung (zur Durchgrünung des Baugebietes):

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hängebirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea

Hochstämme, StU mind. 12 - 14 cm

Bäume 2. Ordnung (zur Durchgrünung des Baugebietes):

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium

Hochstämme, StU mind. 12 - 14 cm

Standortgerechte Sträucher:

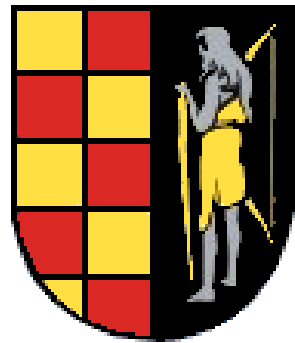
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Zweigfingiger Weißdorn	Crataegus laevigata
Wildapfel	Malus sylvestris
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Faulbaum	Rhamnus frangula
Wildrose	Rosa canina
Purpur-Weide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Solitärsträucher, 3 x verpflanzt, 100 - 125 cm
Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Alte Obstbaumsorten (zur Durchgrünung des Baugebietes):

Apfelbaum (Malus domestica)
Sommerapfel „Roter Klarapfel“
Herbstapfel „Biesterfelder Renette“
Herbstsorte „Juwel aus Kirchwerder“
Wintersorte „Geflammt Kardinal“
Wintersorte „Haberts Renette“
Wintersorte „Schöner aus Boskoop“
Wintersorte „Roter Eiserapfel“ auch „Braunsilien-Apfel“
Birnenbaum (Pyrus communis)
Sommersorte „Bergamottbirne“
Wintersorte „Nordhäuser Winterforelle“
Pflaumenbaum (Prunus domestica)
Pflaumenbaum „Emma Leppermann“
Reneklobenbaum „Große Grüne“
Zwetschenbaum „Hauszweitsche Meschenmoser“
Pflaumenbaum „Kirkes Pflaume“

Hochstämme, StU mind. 12 - 14 cm



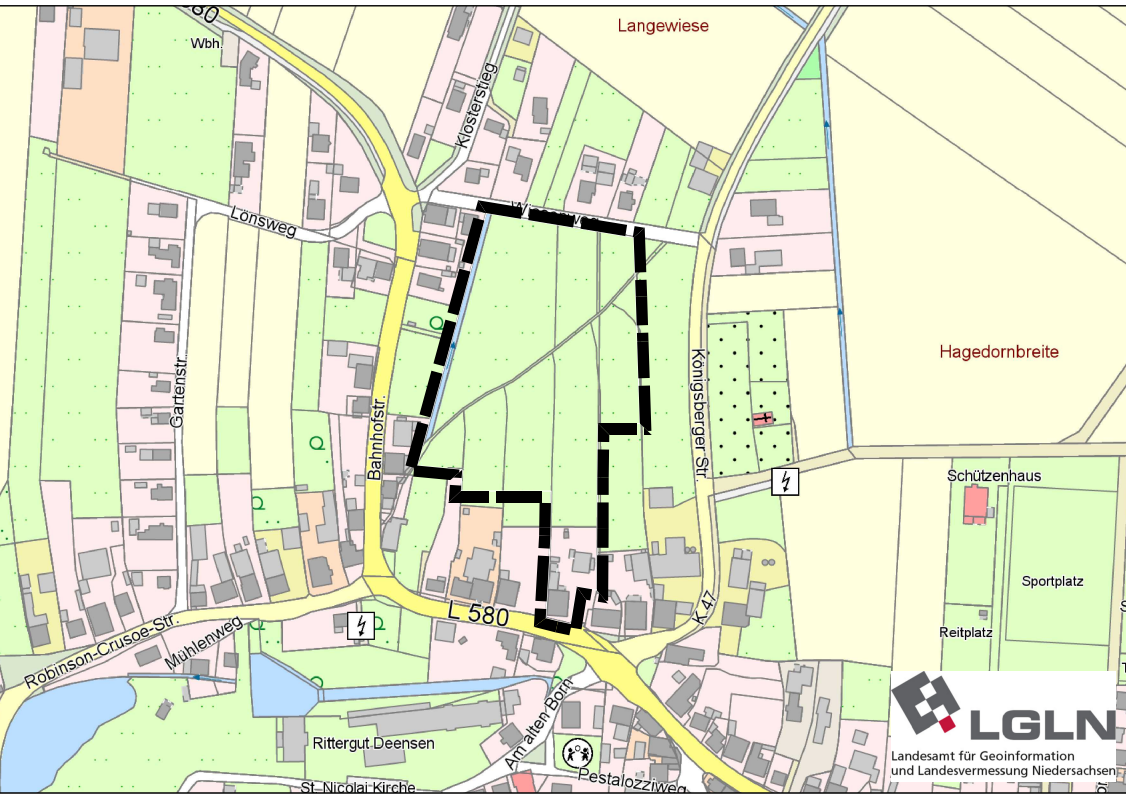
Gemeinde Deensen

Samtgemeinde Eschershausen - Stadoldendorf

Landkreis Holzminden

Bebauungsplan Nr. 7

"Wiesenweg"



Übersichtspl. 1: 5000

Der B-Plan mit Begründung wurde erarbeitet von:
(Verfasser)



Architektur + Stadtplanung

Thorsten Müller-Rauschgold

Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. AKN
Architekt + Stadtplaner

MÜLLER RAUSCHGOLD
Architektur | Stadtplanung

Conveybick 48, 37603 Holzminden
Tel. 05531/ 60425 Fax 140489

Verfahrensvermerke

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Deensen diesen Bebauungsplan Nr. 7 "Wiesenweg", bestehend aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Deensen, den 30.03.2020 D. S. gez. Bürgermeister Ullmann

Kartengrundlage

Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Deensen Flur: 1
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (L4-90/2018, Stand vom 20.06.2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Holzminden, den 24.03.2020 LGLN, Regionaldirektion Northeim, Katasteramt Holzminden D. S.

gez. Meyer

Der Rat der Gemeinde Deensen hat in seiner Sitzung am 22.10.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7 "Wiesenweg" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Sie wurde am 01.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde im Zeitraum vom 08.11.2019 bis einschließlich 08.12.2019 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fand mit Schreiben vom 08.11.2019 gemäß § 4 (2) BauGB im Zeitraum vom 08.11.2019 bis einschließlich 08.12.2019 statt.

Der Rat der Gemeinde Deensen hat in seiner Sitzung am 17.12.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7 "Wiesenweg" und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Sie wurde am 18.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde im Zeitraum vom 06.01.2020 bis einschließlich 24.01.2020 durchgeführt. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fand mit Schreiben vom 06.01.2020 gemäß § 4a (3) BauGB im Zeitraum vom 06.01.2020 bis einschließlich 24.01.2020 statt.

Der Rat der Gemeinde Deensen hat in seiner Sitzung am 05.02.2020 gemäß § 10 BauGB zur Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Deensen, den 30.03.2020 D. S. gez. Bürgermeister Ullmann

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 7 "Wiesenweg" mit der Begründung ist gemäß § 10 (3) BauGB am 26.02.2020 im Amtsblatt der Samtgemeinde Eschershausen - Eschershausen bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 26.02.2020 rechtsverbindlich geworden.

Deensen, den 30.03.2020 D. S. gez. Bürgermeister Ullmann

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 7 "Wiesenweg" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB und Mängel der Abwägung gemäß § 214 (3) BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Deensen, den 30.03.2020 D. S. gez. Bürgermeister Ullmann

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Rat der Gemeinde Deensen hat in seiner Sitzung am 22.10.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7 "Wiesenweg" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Sie wurde am 01.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde im Zeitraum vom 08.11.2019 bis einschließlich 08.12.2019 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fand mit Schreiben vom 08.11.2019 gemäß § 4 (2) BauGB im Zeitraum vom 08.11.2019 bis einschließlich 08.12.2019 statt.

Deensen, den 30.03.2020 D. S. gez. Bürgermeister Ullmann

erneute Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Rat der Gemeinde Deensen hat in seiner Sitzung am 17.12.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7 "Wiesenweg" und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Sie wurde am 18.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde im Zeitraum vom 06.01.2020 bis einschließlich 24.01.2020 durchgeführt. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fand mit Schreiben vom 06.01.2020 gemäß § 4a (3) BauGB im Zeitraum vom 06.01.2020 bis einschließlich 24.01.2020 statt.

Deensen, den 30.03.2020 D. S. gez. Bürgermeister Ullmann

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Deensen hat in seiner Sitzung am 05.02.2020 gemäß § 10 BauGB zur Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Deensen, den 30.03.2020 D. S. gez. Bürgermeister Ullmann

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 7 "Wiesenweg" mit der Begründung ist gemäß § 10 (3) BauGB am 26.02.2020 im Amtsblatt der Samtgemeinde Eschershausen - Eschershausen bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 26.02.2020 rechtsverbindlich geworden.

Deensen, den 30.03.2020 D. S. gez. Bürgermeister Ullmann

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 7 "Wiesenweg" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB und Mängel der Abwägung gemäß § 214 (3) BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Deensen, den 30.03.2020 D. S. gez. Bürgermeister Ullmann

Der Bürgermeister (Ullmann)