

Bebauungsplan Nr. 05 "Denkiehäuser Straße", OT Heinade

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Nds. Bauordnung*) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Heinade diesen Bebauungsplan Nr. 05 "Denkiehäuser Straße", OT Heinade bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung*), als Satzung beschlossen.

Heinade, den _____
Gemeinde Heinade
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Gemarkung: Heinade Fluren: 2 und 3
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen

© 2021



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (L4-244/2021, Stand vom 20.12.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Holzminde, den _____

LGLN, Regionaldirektion Northeim, Katasteramt Holzminde

.....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 05 "Denkiehäuser Straße", OT Heinade wurde ausgearbeitet von der planungsgruppe puche gmbh, hausestraße 1, 37154 northeim.

Northeim, den 04.10.2022

Planverfasser (P. Rommenberg)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss*) der Gemeinde Heinade hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05 "Denkiehäuser Straße", OT Heinade beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB*) ortsüblich bekanntgemacht.

Heinade, den _____
Gemeinde Heinade
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss*) der Gemeinde Heinade hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 05 "Denkiehäuser Straße", OT Heinade und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB/§ 4a Abs. 3 BauGB*) beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 05 "Denkiehäuser Straße", OT Heinade und der Begründung haben vom _____ bis _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Heinade, den _____
Gemeinde Heinade
Der Bürgermeister

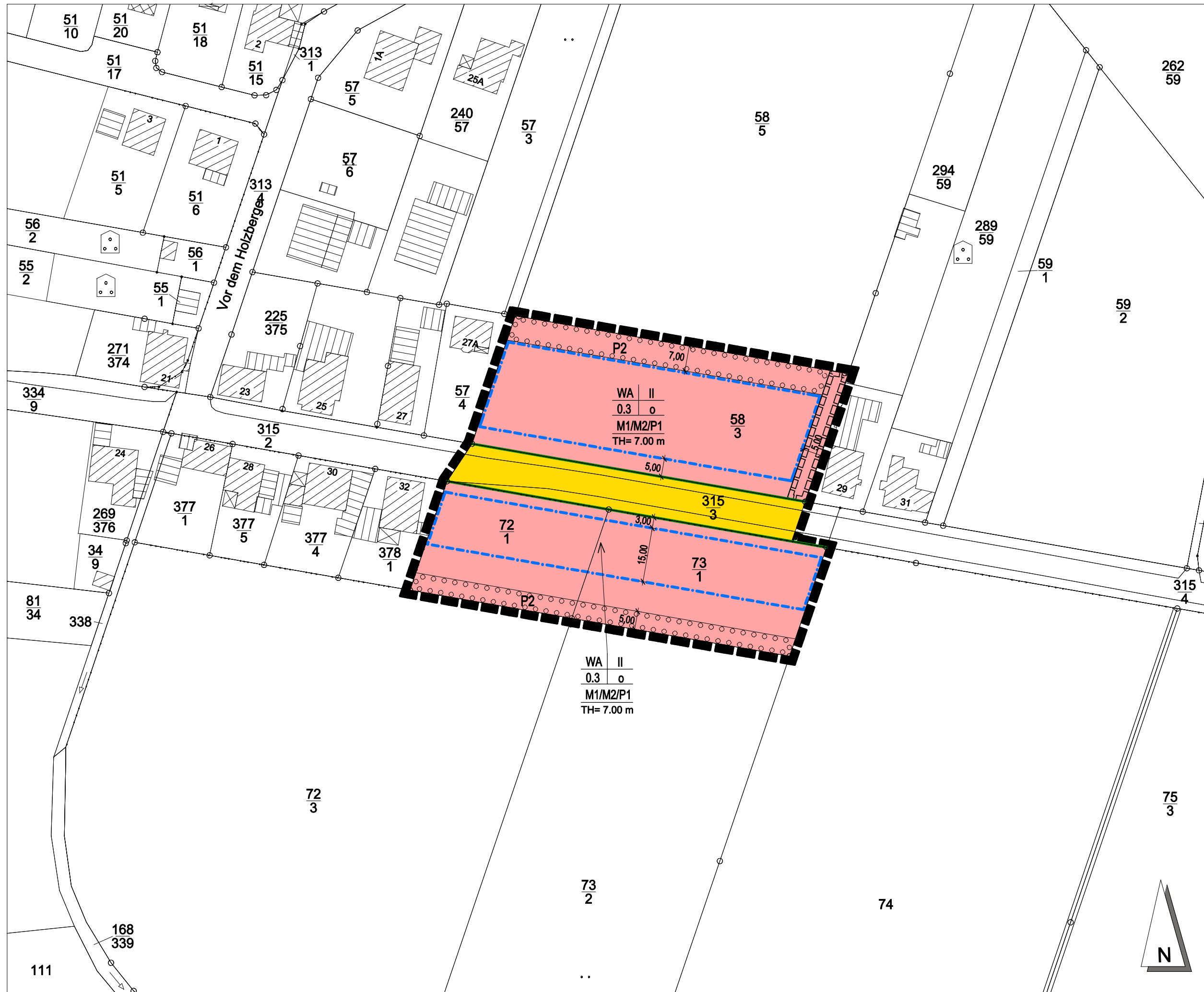
.....
(Unterschrift)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Heinade hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 05 "Denkiehäuser Straße", OT Heinade in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Heinade, den _____
Gemeinde Heinade
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)



Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 05 "Denkiehäuser Straße", OT Heinade ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am _____ im Amtsblatt des Landkreises Holzminde bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan Nr. 05 "Denkiehäuser Straße", OT Heinade ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am _____ in Kraft getreten.

Heinade, den _____
Gemeinde Heinade
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 05 "Denkiehäuser Straße", OT Heinade 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 Nr. 05 "Denkiehäuser Straße", OT Heinade nicht geltend gemacht worden.

Heinade, den _____
Gemeinde Heinade
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Rechtsgrundlage

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planziachverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

A: Planzeichenerklärung

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

WA Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzung 1) (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

0,3 Grundflächenzahl, GRZ (§ 16 (2), (3) und § 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 (2), (3) und § 20 BauNVO)

TH = 7,00 m Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenniveau (siehe textliche Festsetzung 2.1) (§ 16 und § 18 BauGB)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

--- Baugrenze (§ 23 (1), (3), (5) BauNVO)

4. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

■ Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

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

M1/M2 Index für Maßnahmentyp (siehe textliche Festsetzungen 3.1 und 3.2)

○ ○ ○ ○ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung 3.4) (§ 9 (1) 25a BauGB)

P1/P2 Index für Anpflanztyp (siehe textliche Festsetzungen 3.3 und 3.4)

6. Sonstige Planzeichen

□ □ □ □ mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzung 4) (§ 9 (1) 21 BauGB)

□ □ □ □ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 05 "Denkiehäuser Straße" (§ 9 (7) BauGB)

B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

Gartenbaubetriebe, Tankstellen.
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (5), (6) und (9) und § 4 BauNVO)

2. Höhe baulicher Anlagen

Traufhöhe

Untere Bezugspunkt für die Traufe ist die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (K46), gemessen in der Mitte der Straße. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, gemessen an der Straßenzugewandten Fassade. Bei giebelständigen Gebäuden müssen beide Traufseiten die Höhenfestsetzung einhalten.
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) und (3) BauNVO und § 18 (1) BauNVO).

3. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3.1 Versiegelungsbeschränkung auf den Baugrundstücken (M1)

Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrassen, Drainagepflaster und ähnliches.
(§ 9 (1) 20 BauGB)

3.2 Rückhaltung und Versickerung (M2)

Das von den Privatgrundstücken abfließende Oberflächenwasser darf nur gedrosselt in das öffentliche Regenwasserkannalnetz eingeleitet werden. Der Abfluss ist durch geeignete technische Vorrichtungen auf eine Größe von 10 l/s*ha Grundstücksfläche zu begrenzen.
(§ 9 (1) Nr. 16 c BauGB)

3.3 Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken (P1)

Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche - ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm 3xv, m.B., StU 12 - 14 cm, alternativ 1 altbewährter Obstbaum, gezogen als Hochstamm mit Sämlingsunterlage anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, - sowie 3 standortgerechte, heimische Sträucher, 2xv, o.B., 60 - 80 cm anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, - Bereits vorhandene erhaltene Gehölze können angerechnet werden.
(§ 9 (1) 25a und b BauGB)

3.4 Ortsrandbepflanzung (P2)

Auf der mit P2 gekennzeichneten Fläche ist eine lockere Gehölzstruktur mit Offenlandbereichen zu entwickeln durch: - Anpflanzen und Erhalten von mindestens 1 standortgerechten, heimischen Laubbaum 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm, StU 12 - 14 cm pro angefangene 100 qm Pflanzfläche oder alternativ 1 Obstbaum unter Verwendung altbewährter Obstbaumsorten als Hochstamm, gezogen auf Sämlingsunterlage, StU 8 - 10 cm. - Anpflanzen und Erhalten von mindestens 3 standortgerechten heimischen Laubsträuchern, 2xv., o.B., 60 - 80 cm pro 50 qm Pflanzfläche. - Einsatz der Gesamtfläche mit einer Landschaftsrasenmischung RSM 8.1 Biotopflächen, alternativ regionale Saatgutmischung mit hohem Kräuteranteil. - dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze.
(§ 9 (1) 25a und b BauGB)

3.5 Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen

Dem Bebauungsplan Nr. 04 "Vor dem Holzberge II" werden anteilig 4.400 m² des Flurstücks 228, Flur 5, Gemarkung Heinade, als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

Dem Bebauungsplan Nr.05 "Denkiehäuser Straße" werden anteilig 1.000 m² des Flurstücks 228, Flur 5, Gemarkung Heinade, und 2.000 m² des Flurstücks 222/6, Flur 5, Gemarkung Heinade, als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet.
(§ 9 (1a) BauGB)

4. Geh- und Fahrrechte

Das Geh- und Fahrrecht dient dem Eigentümer des nördlich gelegen Grundstückes (Flurstück 58/5, Flur 2, Gemarkung Heinade) als Zuwegung.
(§ 9 (1) 21 BauGB)

C: Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 NBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB gelten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 05, "Denkiehäuser Straße", der Gemeinde Heinade.

2. Dachform und -neigung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Dächer mit einer Neigung zwischen 30° und 50° zulässig. Einhöftige Pultdächer sind unzulässig. Wenn eine Dachbegrünung vorgenommen wird, ist eine Reduzierung bis auf 12° Dachneigung zulässig. Dachaufbauten und Dachgauben dürfen insgesamt nicht breiter als die Hälfte der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite sein. Ausgenommen von diesen Vorschriften sind untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Garagen, Carports und Nebenanlagen.

3. Dachmaterial

Es sind nur matte, nicht glänzende Dachmaterialien zulässig. Es sind neben Dachziegeln und Dachsteinen auch Zink-Stehfalz-Dächer sowie Dachbegrünungen zulässig. Der Einbau von Dachflächenfenstern und Sonnenenergieanlagen ist zulässig. Ausgenommen von diesen Vorschriften sind untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen.

4. Zulässigkeit von Kies- und Schotterflächen

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind Kies- und Schotterflächen nur für bis zu 50 cm breite Drainagestreifen an Gebäuden und für geschotterte Wege mit einer maximalen Breite bis 1 m zulässig.

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen an die örtlichen Bauvorschrift C2 bis C4 entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

Aufgestellt/ Geändert/ Fertiggestellt			Geprüft		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
25.08.2022	E. Wirthwein		25.08.2022	W. Pehle	
06.09.2022	E. Wirthwein		06.09.2022	W. Pehle	
04.10.2022	E. Wirthwein		04.10.2022	P. Rommenberg	
Maßstab : 0 10 20 30 40 50 1/1000			Blattgröße : 0,85 x 0,62		

Gemeinde Heinade

Bebauungsplan Nr. 05 "Denkiehäuser Straße"

Bebauungsplan

Entwurf

Stand: 04.10.2022

Betreuung:

.....
(Unterschrift)

planungsgruppe
puche

stadtplanung umweltschutz consulting gmbh

Versuchsnummer: 425892-C