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 Stadt Eschershausen diese 4. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 014 "Hüschebrink-Hohenwegsfeld", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung*), als Satzung beschlossen.

Eschershausen, den __.__.____
Stadt Eschershausen

....
(Bürgermeister)   (Stadtdirektor)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten
des Landesamtes für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen

© Jahr¹¹

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Northeim
Katasteramt Northeim

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom __.__.____). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. ⁵)

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. ⁶)

...................................., den __.__.______
(Ort)   (Datum)

(Amtliche Vermessungsstelle)   Siegel

....
(Unterschrift)

Planverfasser

Die 4. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 014 "Hüschebrink-Hohenwegsfeld", wurde ausgearbeitet von der planungsgruppe puche gmbh, häuserstraße 1, 37154 northeim.

Northeim, den 22.11.2022

....
Planverfasser (P. Ronnenberg)

Änderungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss*) der Stadt Eschershausen hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Aufstellung der 4. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 014 "Hüschebrink-Hohenwegsfeld", beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB*) ortsüblich bekanntgemacht.

Eschershausen, den __.__.____
Stadt Eschershausen

....
(Stadtdirektor)

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss*) der Stadt Eschershausen hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf der 4. Änd. des Bebauungsplanes Nr. Nr. 014 "Hüschebrink-Hohenwegsfeld", und der Begründung nebst Umweltbericht 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 der 4. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 014 "Hüschebrink-Hohenwegsfeld", und der Begründung nebst Umweltbericht haben vom __.__.____ bis __.__.____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Eschershausen, den __.__.____
Stadt Eschershausen

....
(Stadtdirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Eschershausen hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 4. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 014 "Hüschebrink-Hohenwegsfeld", in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung nebst Umweltbericht beschlossen.

Eschershausen, den __.__.____
Stadt Eschershausen

....
(Stadtdirektor)

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 4. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 014 "Hüschebrink-Hohenwegsfeld", ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am __.__.____ im Amtsblatt des Landkreises Holzminden bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Die 4. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 014 "Hüschebrink-Hohenwegsfeld", ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am __.__.____ in Kraft getreten.

Eschershausen, den __.__.____
Stadt Eschershausen

....
(Stadtdirektor)

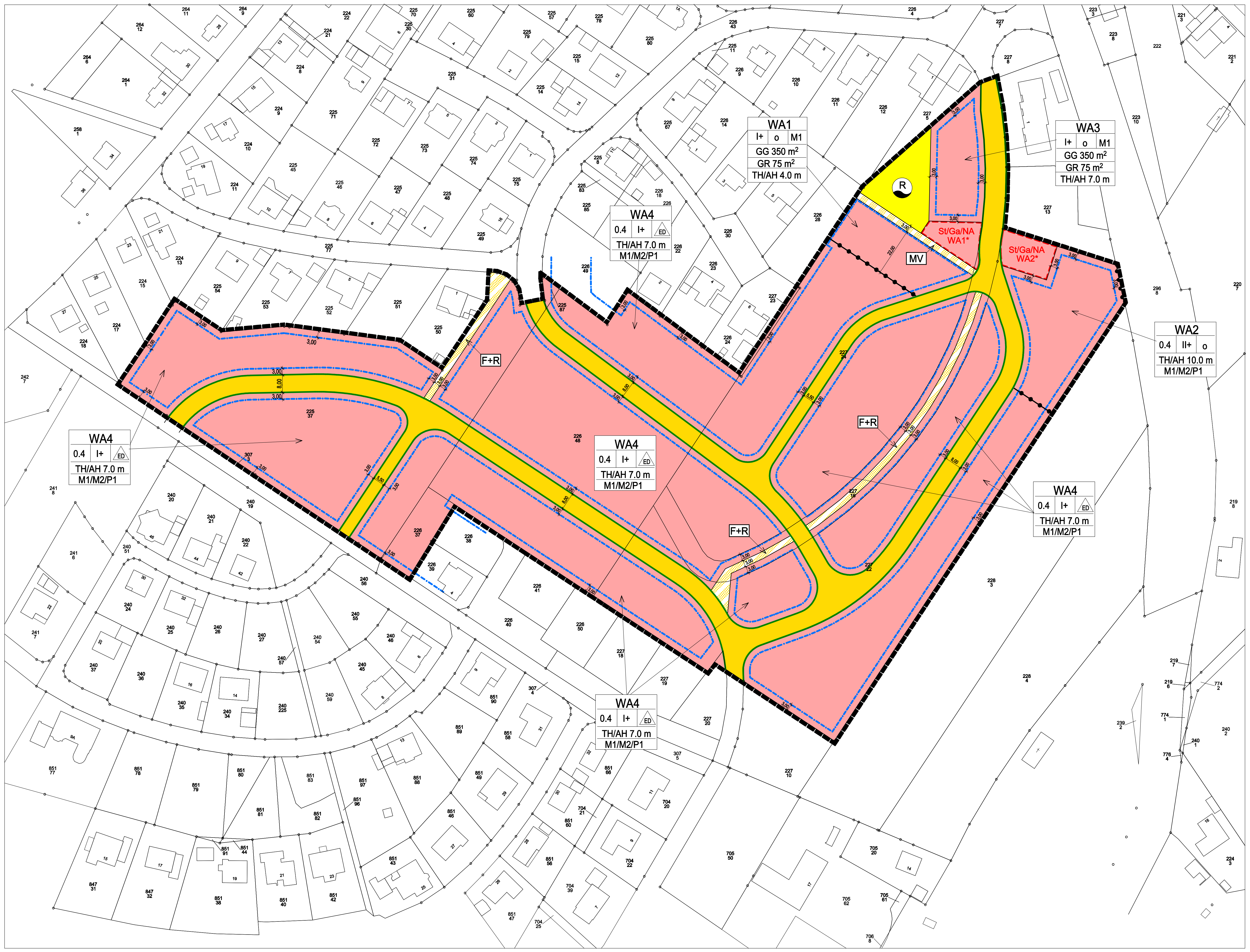
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 4. Änd. des Bebauungsplanes Nr. Nr. 014 "Hüschebrink-Hohenwegsfeld", sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 4. Änd. des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen der 4. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 014 "Hüschebrink-Hohenwegsfeld", nicht geltend gemacht worden.

Eschershausen, den __.__.____
Stadt Eschershausen

....
(Stadtdirektor)

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 "Hüschebrink-Hohenwegsfeld"



A: Planzeichenerklärung

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzung 1.1) (§ 4 BauNVO)
WA1-WA4	Grundflächenzahl, GRZ (§ 16 (2), (3) und § 19 BauNVO)

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

0.4	Grundflächenzahl, GRZ (siehe textliche Festsetzung 2.2) (§ 16 (2), (3) und § 19 BauNVO)
GR 75 m²	Maximale Grundfläche (siehe textliche Festsetzung 2.3) (§ 16 (2), (3) und § 19 BauGB)
GG 350 m²	Maximale Grundstückgröße (siehe textliche Festsetzung 2.2) (§ 9 (1) 3 BauGB)
II+	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (siehe textliche Festsetzungen 2.4.1 bis 2.4.3) (§ 16 (2) und § 20 BauNVO)
TH/AH 7,0 m	Maximale Höhe baulicher Anlagen Firsthöhe/Attikahöhe in Meter als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 2.1) (§ 18 (1) BauNVO)

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

o	offene Bauweise (§ 22 (1), (4) BauNVO)
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (1), (2) BauNVO)
—·—·—	Baugrenze (§ 23 (1), (3), (5) BauNVO)

4. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

🟨	Straßenverkehrsflächen
─	Straßenbegrenzungslinie
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F+R	Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
MV	Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche
-●-●-●-●-	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12, 14 BauGB)

🟨	Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
R	Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

6. 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)
P1	Index für Anpflanztyp (siehe textliche Festsetzung 3.3)

7. Sonstige Planzeichen

⬚	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)
St/Ga/NA	Zweckbestimmung: Stellplätz, Garagen, Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
—●—●—●—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 (5) BauNVO)
▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 "Hüschebrink-Hohenwegsfeld" (§ 9 (7) BauGB)

B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Ausschluss von Nutzungen
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind folgende Nutzungen unzulässig:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen
In den Wohngebieten WA1 - WA4 ist der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen der Rohfußboden des untersten Geschosses.
Oberer Bezugspunkt ist beim geneigten Dach die Oberkante des Firstes und beim Flachdach die Oberkante der Attika.
(§ 9 (1) 1 und (2) BauGB i.V.m. § 16 (2), (3) und (5) BauNVO und § 18 (1) BauNVO)

2.2 Maximale Grundstücksgrößen im WA1 und WA3
Die maximale Größe der Baugrundstücke (GG) für Wohnnutzungen in den Wohngebieten WA1 und WA3 beträgt 350 m².
(§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

2.3 Maximale Grundfläche im WA1 und WA3
Die maximale Grundfläche (GR) der jeweiligen Baugrundstücke für Wohnnutzungen in den Wohngebieten WA1 und WA3 beträgt 75 m². Die zulässige Grundfläche darf in den Wohngebieten WA1 und WA3 durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu 75 vom Hundert überschritten werden.
(§ 16 (2) und § 19 BauNVO)

2.4 Geschosse
2.4.1 Dachgeschosse
Ausnahmsweise darf das Dachgeschoss ein weiteres Vollgeschoss im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung sein, sofern kein Talseitiges Untergeschoss gemäß Festsetzung 2.4.2 vorhanden ist.
Dabei ist die örtliche Bauvorschrift C2 zu beachten.
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 31 (1) BauGB und § 16 (5) BauNVO)

2.4.2 Talseitige Untergeschosse
In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA4 sind talseitig Untergeschosse als Vollgeschoss im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung zulässig, sofern kein Dachgeschoss gemäß Festsetzung 2.4.1 vorgesehen ist.
(§ 16 (5) BauNVO)

2.4.3 Ausschluss von Kellergeschossen im WA1 und WA3
In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 sind Kellergeschosse nicht zulässig.
(§ 16 (5) BauNVO)

2.5 Zugeordnete Grundstücksflächen (WA1* und WA2*)
Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 9 (1) 4 und 22 BauGB hinzuzurechnen.
Dabei werden die Flächenanteile des mit WA1* markierten Bereiches dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 und die Flächenanteile des mit WA2* markierten Bereiches dem Allgemeinen Wohngebiet WA2 zugeordnet.
Innerhalb der Baugebiete WA1 und WA2 sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
(§ 9 (1) 4 und 22 BauGB i.V.m. § 21a (2) BauNVO)

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

3.1 Versiegelungsbeschränkung (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, Schotterrasen, Drainagepflaster und ähnliches.
(§ 9 (1) 20 BauGB)

3.2 Rückhaltung von Niederschlagswasser (M2)
Das von den Privatgrundstücken abfließende Oberflächenwasser darf nur gedrosselt in das öffentliche Regenwasserkanalnetz eingeleitet werden. Der Abfluss ist durch geeignete technische Vorrichtungen auf eine Größe von 10 l/s*ha Grundstücksfläche zu begrenzen.
(§ 9 (1) 16 c BauGB)

3.3 Bepflanzung der Baugrundstücke (P1)
Die Baugebiete (WA2 und WA4) sind zu begrünen durch
- Anpflanzen eines standortgerechten, heimischen Laubbaumes 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm 3xv, m.B., StU 14-16 cm, alternativ 1 altbewährter Obstbaum, gezogen als Hochstamm mit Sämlingsunterlage 3xv., mB, StU 12-14 cm je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche,
- Anpflanzen von 3 Stück standortheimischen Sträuchern, verpflanzte Sträucher, 4-5 Triebe, O.B., 60 - 100 cm je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche,
- dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze, kein Formschnitt,
- Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 qm unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt sein.

(§ 9 (1) 25a BauGB)

C: Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 (3) NBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB gelten im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 "Hüschebrink-Hohenwegsfeld".

2. Vollgeschosse

Wird von der Ausnahmeregelung gemäß textlicher Festsetzung 2.4.1 Gebrauch gemacht, so ist das weitere Vollgeschoss als oberstes Geschoss im Sinne von § 2 Abs. 7 NBauO auszubilden und gestalterisch in den Dachraum zu integrieren. Die Drempelhöhe darf 1 m nicht überschreiten. Die Drempelhöhe wird ab Oberkante Fertigfußboden des weiteren Vollgeschosses gemessen und endet am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3. Zulässigkeit von Kies- und Schotterflächen

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

4. 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 C3 entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000, - Euro geahndet werden.

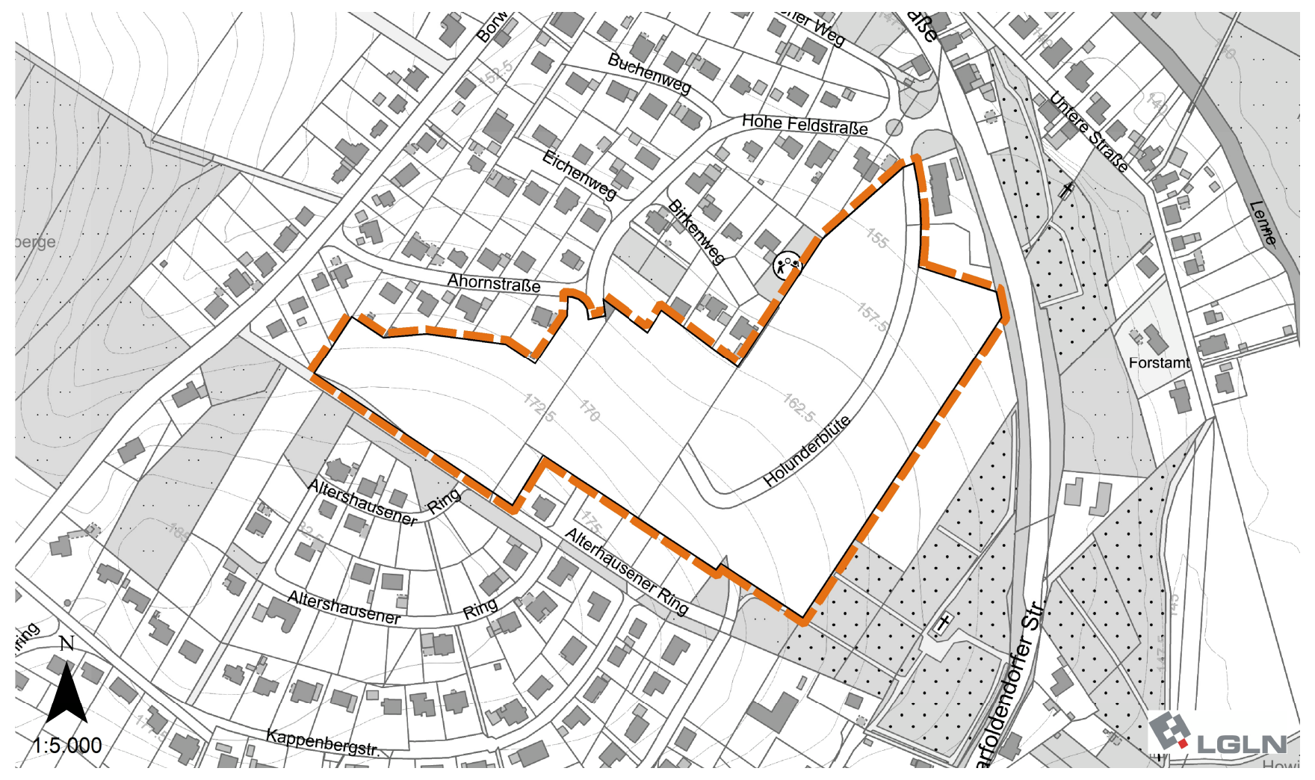
Rechtsgrundlage

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726),
- 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 Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802) und
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578).

Aufgestellt/ Geändert/ Fertiggestellt			Geprüft		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
16.11.2022	E. Wirthwein		16.11.2022	P. Ronnenberg	
22.11.2022	E. Wirthwein		22.11.2022	P. Ronnenberg	
Maßstab : 0 10 20 30 40 50 1 / 1000			Blattgröße : 0.92 x 0.75		

Stadt Eschershausen

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 "Hüschebrink-Hohenwegsfeld"



Bebauungsplan

Entwurf

Stand: 22.11.2022

Betreuung:

....
(Unterschrift)

planungsgruppe
puche
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Verzeichnis: 429BP2-a