5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 "Hüschebrink-Hohenwegsfeld", Stadt Escherhausen

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 (3) der Nds. Bauordnung*) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Eschershausen diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 "Hüschebrik-Hohenwegsfeld", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung*), als Satzung beschlossen.

Eschershausen, den __.__.____
Stadt Eschershausen
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Planunterlage

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

© 2025 LGLN

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.

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

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

.....
(Amtliche Vermessungsstelle) Siegel

.....
(Unterschrift)

Planverfasser

Diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 "Hüschebrik-Hohenwegsfeld", wurde ausgearbeitet von der planungsgruppe puche gmbh, häuserstraße 1, 37154 northeim.

Northeim, den 18.12.2025

.....
Planverfasser (W. Pehle)

Änderungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss*) der Stadt Eschrshausen hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 "Hüschebrik-Hohenwegsfeld", beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB*) ortsüblich bekanntgemacht.

Eschershausen, den __.__.____
Stadt Eschershausen
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Veröffentlichung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Eschershausen hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 "Hüschebrik-Hohenwegsfeld" und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 "Hüschebrik-Hohenwegsfeld" und der Begründung wurden vom __.__._____ bis __.__.____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.

Eschershausen, den __.__.____
Stadt Eschershausen
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Eschershausen hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 "Hüschebrik-Hohenwegsfeld", in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Eschershausen, den __.__.____
Stadt Eschershausen
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 "Hüschebrik-Hohenwegsfeld", ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am __.__.____ im Amtsblatt des Landkreises …… bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 "Hüschebrik-Hohenwegsfeld", ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am __.__.____ in Kraft getreten.

Eschershausen, den __.__.____
Stadt Eschershausen
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 "Hüschebrik-Hohenwegsfeld", 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 der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 "Hüschebrik-Hohenwegsfeld", nicht geltend gemacht worden.

Eschershausen, den __.__.____
Stadt Eschershausen
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

A: Planzeichenerklärung

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzungen 1.1 und 4.1) (§ 4 BauNVO)

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

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

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 3) (§ 16 (2), (3) und § 20 BauNVO)

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

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (siehe textliche Festsetzung 2) (§ 22 (1), (2) BauNVO)

Baugrenze (siehe textliche Feststetzung 4.2) (§ 23 (1), (3) und (5) BauNVO)

Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung tangentil zur Straße)

4. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

ÖG — Öffentliche Grünflächen (siehe textliche Festsetzungen 5.1 und 5.2)

6. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 (5) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 „Hüschebrink-Hohenwegsfeld“ (§ 9 (7) BauGB)

Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 014

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 (6) und (9) BauNVO)

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen beträgt auf den mit Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzten Flächen 2 pro Wohngebäude.
(§ 9 (1) 6 BauGB)

3. Zahl der Vollgeschosse
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiet sind talseitig Untergeschosse als Vollgeschosse zulässig, eine Anrechnung auf die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse erfolgt nicht.
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO und § 20 BauNVO)

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
4.1 Im WA sind Garagen i.S. von § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sonstige bauordnungsrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
§ 9 (1) 2 BauG i.V.m. § 12 BauNVO und § 23 (5) BauNVO

4.2 Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sind bei einer Fläche bis max. 12 qm ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
§ 9 (1) 2 BaugB i.V.m. § 14 BauNVO und § 23 BauNVO

5. Öffentliche Grünfläche
5.1 Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind zum Aufbau einer Grünachse je 50 qm angefangener Fläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang min. 18-20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

5.2 Auf der öffentlichen Grünfläche („Grünanger“) ist auf ganzer Länge ein Fuß- und Radweg in einer Breite von max. 2,50 m zulässig. Zwecks (Teil-)Versickerung und Verdunstung das anfallenden Niederschlagswasser auf dem Fuß- und Radweg sind für die Oberflächenbefestigung nur wasserdurchlässige Materialien (z.B. wassergebundene Decke, Feinsplit o.ä. mit einem Abflussbeiwert von max. 0,5) zulässig. Sonstige wasserrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

C: Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich
Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 84 (3) NBauO gelten im Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 „Hüschebrink-Hohenwegsfeld“, der Stadt Eschershausen

2. Höhenentwicklung
2.1 Es wird eine zulässige maximale Traufhöhe von 3,70 m festgelegt. Die Bezugsebene ist hierbei der tiefste Punkt der hangaufwärtsliegenden Außenseite des Gebäudes mit der gewachsenen Oberfläche am höchstgelegensten einigermaßen gleichmäßige ebenen Geländeboden des Grundstücks. Sie wird anhand der amtlichen Katasteramtsunterlage bestimmt.

2.2 Beim möglichen Bau eines Doppelhauses sollten die Traufhöhen der zusammengehörenden Doppelhaushälften aufeinander abgestimmt ausgeführt werden, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erlangen.

3. Dächer
3.1 Für Hauptgebäude sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 50° zulässig.

3.2 Für Garagen und Nebenanlagen sind ebenfalls geneigte Dächer mit einer geringeren Dachneigung von 15° bis 35° zulässig, um dadurch ein einheitliches Gesamtbild zwischen Haupt- und Nebenanlagen zu erreichen. Garagen mit Flachdach sind nur mit begrünten Flachdächern oder als begrünte offener Carport zulässig.

3.3 Um im geneigten Gelände eine klar ausgerichtete Gebäudeform sicherzustellen, dürfen Nebenfirste gegenüber der im Bebauungsplan festgesetzten Hauptfirstrichtung eine Länge von höchstens der Hälfte des Hauptfirstes erreichen.

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

5. Ordnungswidrigkeiten
Bei Nichtbeachtung der örtlichen Bauvorschriften liegt gemäß § 80 (3) NBauO eine Ordnungswidrigkeit vor. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geld-buße bis zu 500.000 € geahndet werden. Da, nach der Novellierung der Bauordnung nicht mehr alle Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig sind, kommt den Bauherren, den Entwurfsverfassern und den Bauunternehmen eine besondere Verantwortung für die Beachtung der örtlichen Bauvorschriften zu.

D: Hinweis

1. Aufgehobene Bauvorschriften
Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 „Hüschebrink-Hohenwegsfeld“ ist die Bauvorschrift zu Einfriedungen und Farben (§ 4 und § 5 ÖBV) aus der 3. Änderung des Bebauungsplans aufgehoben.

Rechtsgrundlage
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

Ausgestellt/Geändert/Fertiggestellt			Geprüft		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
18.12.2025	E. Wirthwein		18.12.2025	W. Pehle	
Maßstab: 1:1.000			Blattgröße: 0,78 x 0,65		

Stadt Eschershausen

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

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Bebauungsplan
Entwurf

Stand: 18.12.2025

Betreuung:

.....
(Unterschrift)

planungsgruppe puche
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Verzeichnis: 644BP2-a.vwx