

Übersichtskarte M : 1 : 25000

Projekt :

# Flecken Bovenden

Bebauungsplan Nr. 035

"Hainbergsbreite", OT Eddigehausen

Auftraggeber :

Niedersächsische Landgesellschaft mbH  
Geschäftsstelle Göttingen

37120 Bovenden

Betreuung :



planungsgruppe  
**lange puche**

architektur, stadt- und umweltplanung gmbh

Northeim, den 05.12.2008

(Unterschrift)

Dokument :

**Bebauungsplan**

Projektstand :

**Urschrift**

Aufgestellt/ Geändert/ Fertiggestellt

Geprüft

Freigegeben

Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
05.10.2007	E. Wirthwein		05.10.2007	W. Pehle		05.10.2007	W. Pehle	
09.06.2008	E. Wirthwein		09.06.2008	W. Pehle		09.06.2008	W. Pehle	
05.12.2008	E. Wirthwein		05.12.2008	W. Pehle		05.12.2008	W. Pehle	

häuserstr. 1, 37154 northeim tel.: 05551-9822-0 fax 9822-22 e-mail : info@pglp.de Internet : http://www.pglp.de

Maßstab :



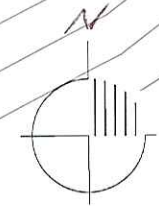
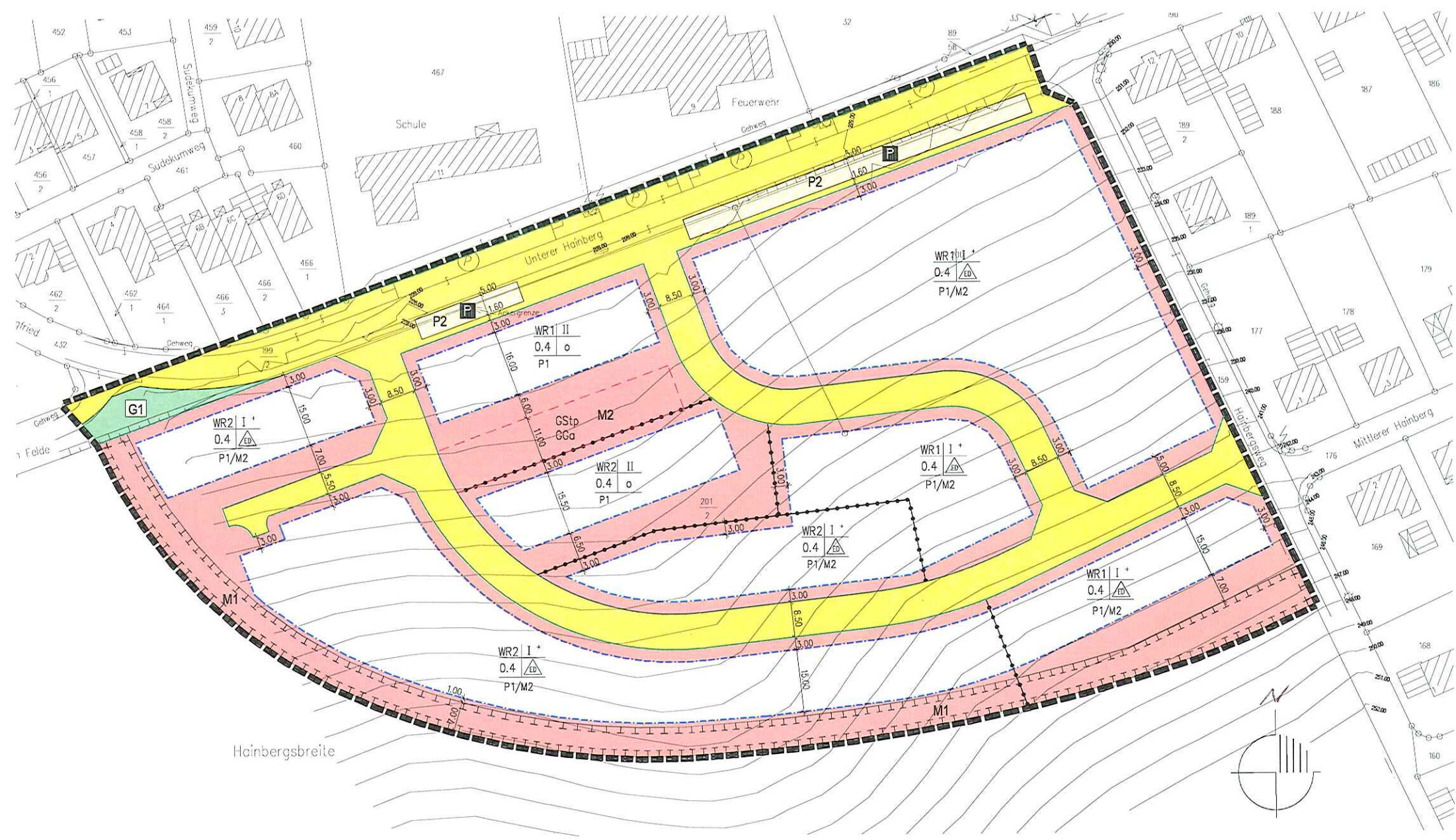
1 / 500

Blattgröße :

127 x 0.78

Verzeichnis :

687BP5-P-BP-Urschrift



# A: Planzeichenerklärung

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



Reines Wohngebiet  
(siehe textliche Festsetzung 1)  
(§ 3 BauNVO)

WR1 Index Reines Wohngebiet

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

0.4 Grundflächenzahl  
(§ 16 (2), (3) und § 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
(siehe textliche Festsetzung 2)  
(§ 16 (2), (3) und § 20 (1) BauNVO)

+ Index Vollgeschosse  
(siehe textliche Festsetzung 2)

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

o offene Bauweise  
(§ 22 (1), (2) BauNVO)



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
(§ 22 (1), (2) BauNVO)

--- Baugrenze  
(siehe textliche Festsetzung 3)  
(§ 23 (1), (3), (5) BauNVO)

## 4. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



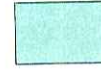
Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche  
(siehe textliche Festsetzung 4.5)

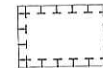


Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün



Index Straßenbegleitgrün

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



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum  
Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von  
Natur und Landschaft  
(siehe textliche Festsetzungen 4.1 – 4.3)  
(§ 9 (1) 20 BauGB)

M1

Index für Maßnahmentyp  
(siehe textliche Festsetzungen 4.1 – 4.3)

P1–P2

Index für Pflanzmaßnahme  
(siehe textliche Festsetzungen 4.4 – 4.5)

## 6. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze,  
Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen  
(siehe textliche Festsetzung 4.2)  
(§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)

GStp  
GGa

Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze  
und Gemeinschaftsgaragen  
(§ 9 (1) 4 BauGB)



Abgrenzung des Maßes der  
baulichen Nutzung  
(§ 16 (5) BauNVO)



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

# B: Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung

Beschränkung der Bebauung WR2 / Zweiter Bauabschnitt

Innerhalb des Reinen Wohngebietes WR2 ist die Errichtung von Wohngebäuden unzulässig bis 75 % der Flächen des WR1 bebaut oder aber mind. 15 Wohneinheiten innerhalb des WR1 errichtet sind.

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

## 2. Maß der baulichen Nutzung Vollgeschosse

In Gebieten wo eine Eingeschossigkeit festgesetzt ist, darf Ausnahmsweise das Dachgeschoss ein weiteres Vollgeschoss im Sinne der Niede. Bauordnung sein, sofern die Örtliche Bauvorschrift 5 eingehalten wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO)

## 3. Überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind innerhalb der Maßnahmenfläche M1 unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 und 5 BauNVO)

## 4. Natur und Landschaft

### 4.1 Gehölzstrukturen M1

Auf der Fläche ist ein locker modellierter Pflanzwall mit Gehölzstrukturen zu entwickeln durch:

- Modellieren eines flachen und dynamisch gestalteten Pflanzwalles mit einer maximalen Höhe von 1,0 m
- Anpflanzen und Erhalten von mindestens 1 standortgerechten, heimischen Laubbaum 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm, StU 14–16 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 heimische Laubsträuchern, 2xv., o.B., 60–80 cm pro 50 qm Pflanzfläche
- Einsatz der Gesamtfläche mit einer Landschaftsrasenmischung RSM 8.1 Biotopflächen
- dauerhafte Pflege und Erhaltung, bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze

Die Verwendung von bei der Baumaßnahme anfallender geeigneter Bodenmassen zur Modellierung des Pflanzwalles ist zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 b BauGB)

### 4.2 Versiegelungsbeschränkungen auf den Baugrundstücken M2

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 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 4.3 Externe Ausgleichsfläche M3

Auf 1478 qm des Flurstück Nr. 61, Flur 14, Gemarkung Bovenden, ist eine Obstwiese zu entwickeln durch:

- Anpflanzen und Erhalten von mindestens 5 Obstbäumen unter Verwendung altbewährter Obstbaumsorten als Hochstamm, gezogen auf Sämlingsunterlage, StU 8–10 cm
  - dauerhafte Pflege und Erhaltung, bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 b BauGB)

### 4.4 Bepflanzung Baugrundstücke P1

Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung, alternativ ein altbewährter Obstbaum, gezogen als Hochstamm mit Sämlingsunterlage, sowie 3 standortgerechte, heimische Sträucher anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Pflanzmaßnahmen der Festsetzung 4.1 können auf die Festsetzung angerechnet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

### 4.5 Stellplatzbegrünung P2

Die Stellplatzflächen in der Hainbergstraße sind zu begrünen durch:

- Anpflanzen von mindestens 1 einheimischen und standortgerechten Laubbaum 1. oder 2. Ordnung als Hochstamm, 3xv., mB, StU 14–16 cm pro 8 Stellplätze
  - dauerhafte Pflege und Erhaltung, bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

# C: Örtliche Bauvorschriften

## 1. Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 56 und § 98 NBauO gelten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 35 "Hainbergsbreite", OT Eddigehausen, des Flecken Bovenden.

## 2. Dachneigungen

Es sind nur geneigte Dächer ab 15° Dachneigung zulässig. Ausgenommen von diesen Vorschriften sind untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen.

## 3. Dachform

Einhüftige Pultdächer sind unzulässig. Ausgenommen von diesen Vorschriften sind untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen.

## 4. Dachfarbe- und material

Für geneigte Dächer sind nur rote und braune Dachsteine und Dachziegel zulässig, sofern keine Dachbegrünung angelegt wird. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen. Der Einbau von Dachflächenfenstern und Sonnenenergieanlagen ist zulässig.

## 5. Vollgeschoss

Wird von der Ausnahmeregelung gemäß textlicher Festsetzung 2 Gebrauch gemacht, so ist das 2. Vollgeschoss als oberstes Geschoss im Sinne von § 2 Abs. 4 NBauO auszubilden und gestalterisch in den Dachraum zu integrieren. Die Drempehöhe darf 1 m nicht überschreiten. Die Drempehöhe wird ab Oberkante Fertigfußboden des 2. Vollgeschosses gemessen und endet am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

## 6. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen an die örtlichen Bauvorschriften C2 bis C5 entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

# Ausgleichsbebauungsplan

Maßstab: 1:1000

