

Übersichtskarte Eingriffsbebauungsplan M : 1 : 5000

Projekt :

Flecken Bovenden

Bebauungsplan Nr. 037 "Schäfertor III", Teilbereich 1
OT Harste

Auftraggeber :

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Göttingen
Golmckesgraben 2

37120 Bovenden

Betreuung :



planungsgruppe
lange puche

architektur, stadt- und umweltplanung gmbh

Northeim, den 02.11.2007

gez. D. Puche

Dokument :

Bebauungsplan

Projektstand :

Ausfertigung

Aufgestellt/ Geändert/ Fertiggestellt

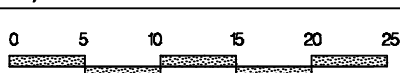
Geprüft

Freigegeben

Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
21.06.2007	E. Wirthwein		21.06.2007	W. Pehle		21.06.2007	W. Pehle	
26.06.2007	E. Wirthwein		26.06.2007	W. Pehle	gez. W. Pehle	26.06.2007	W. Pehle	gez. 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

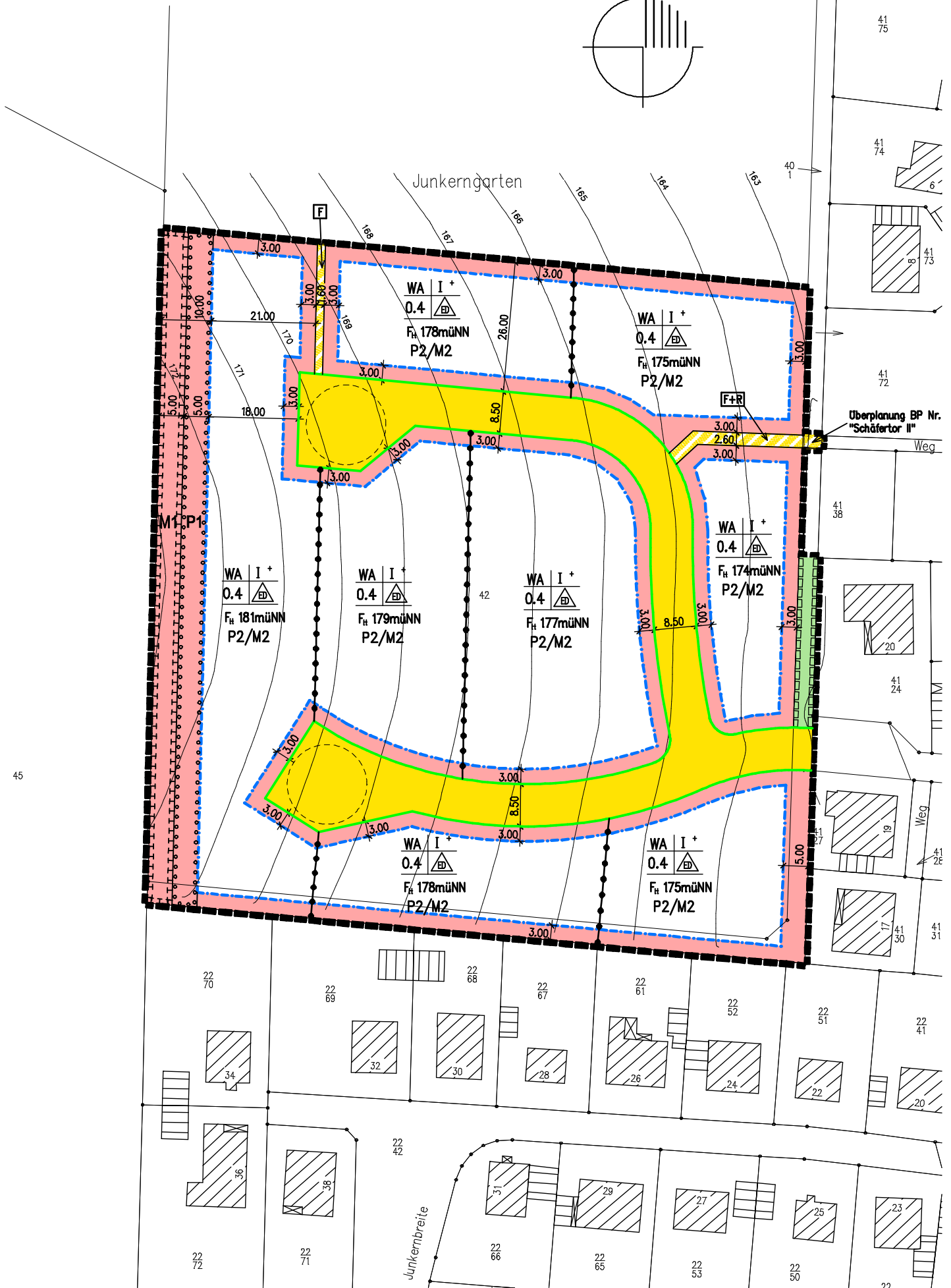
Blattgröße :

115 x 0,88

Verzeichnis :

659BP5-P-BP-Ausfertigung

Eingriffsbebauungsplan



A: Planzeichenerklärung

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



Allgemeines Wohngebiet
(siehe textliche Festsetzung 1.1)
(§ 4 BauNVO)

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

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

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(siehe textliche Festsetzung 2.1)
(§ 16 (2), (3) und § 20 (1) BauNVO)

+ Index Vollgeschosse
(siehe textliche Festsetzung 2.1)

F_H 177müNN Firsthöhe in Meter als Höchstmaß
(siehe textliche Festsetzung 2.2)
(§ 18 (1) BauNVO)

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



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: Fuß- und Radweg



Zweckbestimmung: Fußweg

5. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)



private Grünfläche
(siehe textliche Festsetzung 5)

6. 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 bis 4.3)
(§ 9 (1) 20 BauGB)

M1

Index für Maßnahmentyp
(siehe textliche Festsetzungen 4.1 bis 4.3)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(siehe textliche Festsetzungen 4.4 und 4.5)
(§ 9 (1) 25a BauGB)

P1

Index für Maßnahmentyp
(siehe textliche Festsetzungen 4.4 und 4.5)

7. Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(siehe textliche Festsetzung 5)
(§ 9 (1) 21 BauGB)

L1

Index für Leitungsrecht
(siehe textliche Festsetzung 5)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Nr. 037 "Schäferort III", Teilbereich 1, OT Harste
(§ 9 (7) BauGB)



Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(§ 16 (5) BauGB)

B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

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

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Vollgeschoss

Ausnahmsweise darf das Dachgeschoss ein weiteres Vollgeschoss im Sinne der Nieders. Bauordnung sein, sofern die Ortliche Bauvorschrift 5 eingehalten wird.

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

2.2 Höhe baulicher Anlagen / Firsthöhe

Die Firsthöhe bezieht sich auf die Höhe über Normal Null.

First im Sinne dieser Festsetzung ist der oberste Punkt des Daches (Firstziegel).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2, 3 und 5 BauNVO und § 18 Abs. 1 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 Pflanzfläche P1 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 Pflanzwall mit 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 15 einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen als Heister, 2xv, oB, 150–200.
- Einsatz der Gesamtfläche mit einer Landschaftsrasenmischung RSM 8.1 Biotopflächen
- dauerhafte Pflege und Erhaltung, bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze

Das Modellieren eines naturnahen Graben-/ Muldensystems und die Anlage abflussregulierender technischer Bauwerke und Versickerungsvorrichtungen sind zulässig. 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% Fuganteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster und ähnliches.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.3 Externe Ausgleichsfläche M3

Auf 1.004 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 25b BauGB)

4.4 Gehölzstreifen P1

Auf der Fläche sind locker angeordnete Gehölzstrukturen zu entwickeln durch:

- 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., oB., 60–80 cm pro 50 qm Pflanzfläche
- dauerhafte Pflege und Erhaltung, bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

4.5 Bepflanzung Baugrundstücke P2

Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung, alternativ ein altbewährter Obstbaum, gezogen als Hochstamm mit Sämlingsunterlage, sowie 3 standortgerechte, heimische Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Die Pflanzmaßnahmen der Festsetzung 4.4 können auf die Festsetzung angerechnet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

5. Sonstige Festsetzungen

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht L1

Die mit L1 gekennzeichnete Fläche ist zugunsten der Ver- und Entsorger bzw. des Erschließungsträgers festgesetzt. Sie dient der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie deren Erhalt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

C: Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 56 und § 98 NBauO gelten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 037 "Schäfertor III", Teilbereich 1, OT Harste 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 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. Vollgeschosse

Wird von der Ausnahmeregelung gemäß textlicher Festsetzung 2.1 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 Drempelhöhe darf 1 m nicht überschreiten. Die Drempelhöhe 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.