

Bebauungsplan Nr. 050 „Gehrenbreite/Steinbreite“, Flecken Bovenden

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 des Flecken Bovenden diesen Bebauungsplan Nr. 050 „Gehrenbreite/Steinbreite“, OT Bovenden, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bovenden den _____
Flecken Bovenden
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Planunterlage

Maßstab: 1:1000
Gemeinde: Bovenden, Flecken
Gemarkung: Bovenden
Stand: 09.05.2023
Auftr.: **23-5006**

Kartengrundlage
Liegenschaftskataster
Flur : 4

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte
Maßstab 1: 1000
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
©2023 **LGLN**

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.09.2023). 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.

Göttingen, den _____

(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Siegel

(Rink)

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 050 „Gehrenbreite/Steinbreite“, OT Bovenden, wurde ausgearbeitet von der planungsgruppe puचे gmbh, häuserstraße 1, 37154 northeim.

Northeim, den 14.02.2024

Planverfasser (R.Bachmann)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat des Flecken Bovenden hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 050 „Gehrenbreite/Steinbreite“, OT Bovenden, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bovenden, den _____
Flecken Bovenden
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach vorheriger Bekanntmachung am _____ vom _____ bis einschließlich _____ mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 050 "Gehrenbreite/Steinbreite", OT Bovenden, durchgeführt.

Bovenden, den _____
Flecken Bovenden
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Veröffentlichungsfrist

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Bovenden hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 050 „Gehrenbreite/Steinbreite“, OT Bovenden und der Begründung nebst Umweltbericht zugestimmt und seine Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 050 „Gehrenbreite/Steinbreite“, OT Bovenden und der Begründung nebst Umweltbericht wurde vom _____ bis _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.

Bovenden, den _____
Flecken Bovenden
Der Bürgermeister

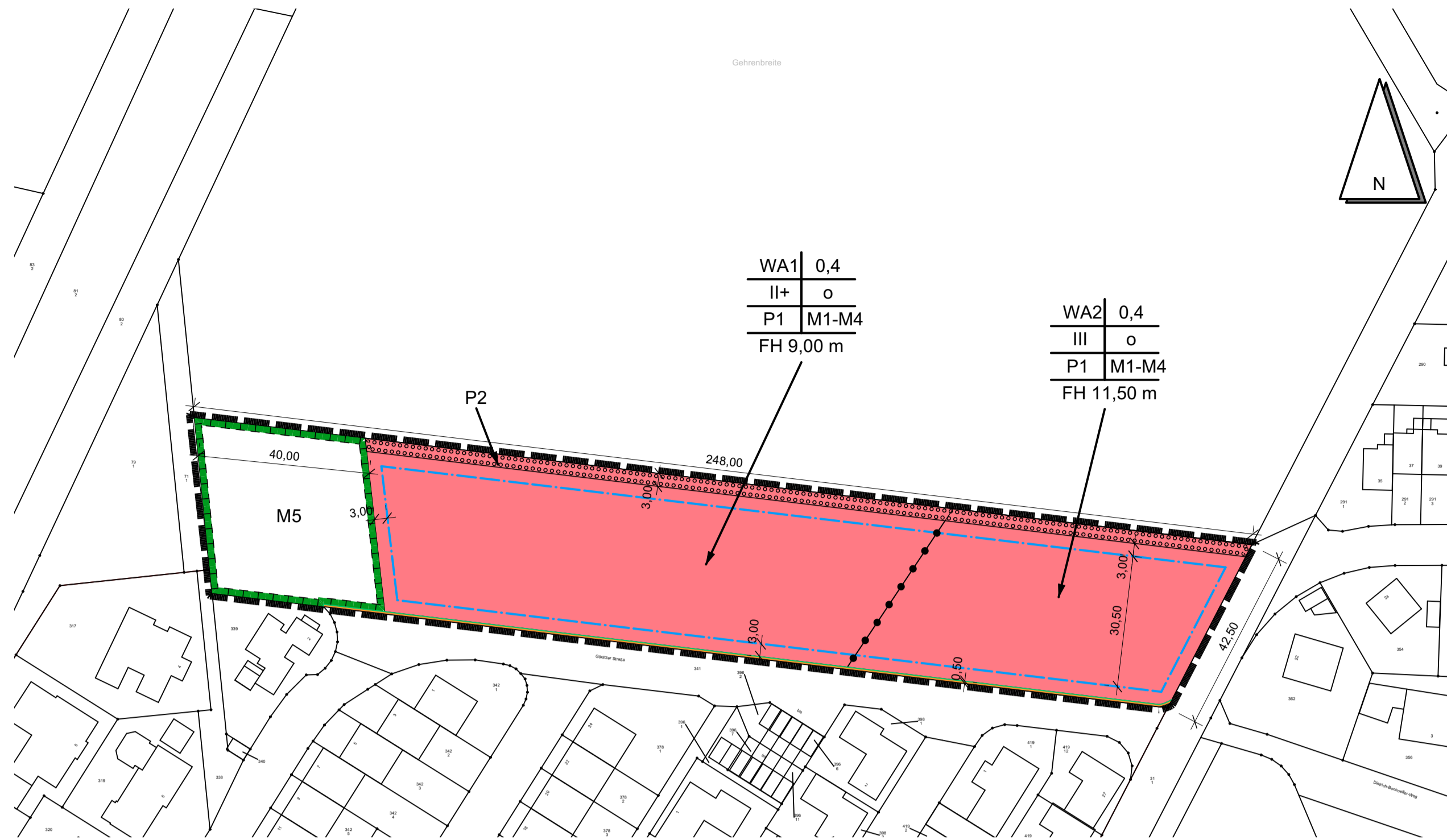
(Unterschrift)

Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Bovenden hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 050 „Gehrenbreite/Steinbreite“, OT Bovenden, in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung nebst Umweltbericht beschlossen.

Bovenden, den _____
Flecken Bovenden
Der Bürgermeister

(Unterschrift)



Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan Nr. 050 „Gehrenbreite/Steinbreite“, OT Bovenden, ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am _____ im Amtsblatt des Landkreises Göttingen bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan Nr. 050 „Gehrenbreite/Steinbreite“, OT Bovenden, ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am _____ in Kraft getreten.

Bovenden, den _____
Flecken Bovenden
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 050 „Gehrenbreite/Steinbreite“, OT Bovenden, 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. 050 „Gehrenbreite/Steinbreite“, OT Bovenden, nicht geltend gemacht worden.

Bovenden, den _____
Flecken Bovenden
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

A: Planzeichenerklärung

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WA1/WA2 Index für Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzung 1.1)

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 und § 19 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 2.1) (§ 16 und § 20 BauNVO)

FH 11,50 m Firsthöhe als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 2.2) (§ 18 (1) BauNVO)

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

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

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

P1-P2 Index für Anpflanztyp (siehe textliche Festsetzungen 3.1 und 3.2)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

M1-M5 Index für Maßnahmenentyp (siehe textliche Festsetzungen 3.3, 3.4, 3.5, 3.6 und 3.7)

6. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 (5) BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 050 "Gehrenbreite/Steinbreite", OT Bovenden (§ 9 (7) BauGB)

B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Ausschluss von Nutzungen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende ausnahmsweise zugelassene Nutzungen ausgeschlossen:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 4 (3) BauNVO sowie § 1 (6) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zahl der Vollgeschosse

Im WA1 sind maximal zwei Vollgeschosse und im WA2 maximal drei Vollgeschosse zulässig. Die Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist im WA1 durch ein Staffelgeschoss zulässig, wenn das Staffelgeschoss im Sinne des § 2 (7) NBauO kein Vollgeschoss ausbildet.

(§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 und § 20 BauNVO)

2.2 Höhe baulicher Anlagen - Firsthöhe

Die höhe baulicher Anlagen wird durch die Firsthöhe als Höchstmaß festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Der obere Bezugspunkt für geneigte Dächer ist der oberste Punkt des Daches (Firstziegel) sowie bei Flachdächern (Dachneigung < 15°) der Abschluss der Attika. Im WA1 darf die maximale Firsthöhe bei Flachdächern 6,00 m und bei geneigten Dächern 9,00 m nicht überschreiten. Die festgesetzte Gebäudehöhe von 6,00 m darf durch ein Staffelgeschoss maximal um 3,00 m überschritten werden. Im WA2 ist die maximal Firsthöhe bei Flachdächern auf 10,50 m und bei geneigten Dächern auf 11,50 m begrenzt. (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

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

3.1 Pflanzmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken (P1)

Auf den privaten Grünflächen sind je angefangene 500 qm Baugrundstückfläche folgende Gehölze anzupflanzen:

- Mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm 3xv, mB, STU 12-14 cm, alternativ 1 standortheimischer Obstbaum, gezogen als Hochstamm mit Sämlingsunterlage,
- Mindestens 3 standortgerechte, einheimische Sträucher, 2xv, oB, 60 80,
- Einsaat der verbleibenden Restflächen mit einer Landschaftsrassenmischung RSM Regio mit mindestens 15 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz,
- Dauerhafte und dem Wuchscharakter entsprechende Pflege und Erhaltung der Gehölze sowie Ersatz abgängiger Gehölze. (§ 9 (1) 25a BauGB)

3.2 Pflanzung einer einreihigen Strauchhecke mit Überhältern (P2)

Auf der mit P2 gekennzeichneten Fläche ist eine einreihige Strauchhecke mit Überhältern zu entwickeln durch:

- Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen als Sträucher, 2xv, o.B., 60 80 cm, in einreihiger Anordnung, Pflanzabstand der Gehölze untereinander max. 1,5 m,
- Anstelle jedes 15. Strauches ersatzweise Pflanzung eines standortgerechten, heimischen Laubbaumes 2. oder 3. Ordnung als Heister, 3xv., m.B., 100 125 cm
- Einsaat mit einer Raseneinsaat RSM Regio mit mindestens 15 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz,
- Dauerhafte und dem Wuchscharakter entsprechende Pflege und Erhaltung der Gehölze sowie Ersatz abgängiger Gehölze.

Innerhalb der mit P2 gekennzeichneten Fläche ist die Anlage einer 0,3 bis max. 0,5 m hohen Verwallung zur Minderung von Risiken durch von den nördlich angrenzenden Ackerflächen hangabwärts fließendes Oberflächenwasser zu erstellen. (§ 9 (1) 25a BauGB)

3.3 Solaranlagen (M1)

Im gesamten Plangebiet sind die Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 50 % mit Solaranlagen zu versehen. Es sind nur matte, nicht glänzende Oberflächen zulässig. Sofern keine Solaranlagen verbaut werden, muss eine Dachbegrünung (vgl. Festsetzung M2) erfolgen. Eine Kombination von PV-Anlage und Dachbegrünung ist zulässig. (§ 9 (1) 20 BauGB)

3.4 Dachbegrünung (M2)

Flachdächer (Dachneigungen bis 15 Grad) sind außerhalb von Bereichen mit Dachluken-/fenstern und Dachaufbauten so herzustellen, dass

- eine Substrattragsschicht von mindestens 8 cm Dicke geschaffen wird. Diese ist mit regionalen Gräsern, Stauden und Wildkräutern zu einer extensiven Dachbegrünung zu entwickeln
- eine Kombination von Dachbegrünung und PV-Anlage ist zulässig (§ 9 (1) 20 BauGB)

3.5 Versiegelungsbeschränkung (M3)

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

3.6 Rückhaltung von Niederschlagswasser (M4)

Die Einleitungsmenge des Niederschlagswassers in einen Vorfluter oder das öffentliche Kanalnetz (RW) von künftigen Dach- und versiegelten Flächen ist auf 10 l/s je ha zu begrenzen. (§ 9 (1) 16c BauGB)

3.7 Entwicklung einer Streuobstwiese mit extensiver Grünlandnutzung (M5)

Die Fläche ist zu extensivem Grünland mit Obstbäumen zu entwickeln. Es sind neben Obstbäume unter Verwendung altbewährter Obstbaumsorten als Hochstamm, gezogen auf Sämlingsunterlage, StU 8 - 10 cm anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Obstbäume sind in einem Mindestabstand von 10 m untereinander anzuordnen. In den verbleibenden Restflächen ist eine Landschaftsrassenmischung RSM Regio mit mindestens 15% Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland Harz. Eine Beweidung der Fläche ist zulässig. § 9 (1) 20 BauGB)

C: Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten gemäß § 84 (3) NBauO im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 050 „Gehrenbreite/Steinbreite“, OT Bovenden.

2. Dachfarbe und -material

Es sind nur matte, nicht glänzende Dachmaterialien zulässig. Es sind neben Dachziegeln und Dachsteinen auch Zink-Stehfalz-Dächer sowie Dachbegrünung zulässig. Dachsteine und -ziegel sind nur in Rot-, Braun- oder dunklen Farbönen zulässig. Für Zink-Stehfalz-Dächer ist nur der natürliche Farbton des Produktes (Dachmaterial) zulässig. Der Einbau von Dachflächenfenstern und Sonnenenergieanlagen ist zulässig. Ausgenommen von diesen Vorschriften sind untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen.

3. Kies- und Schottergärten

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

4. Ordnungswidrigkeit

Bei Nichtbeachtung der örtlichen Bauvorschriften C2 und C3 liegt gemäß § 80 (3) NBauO eine Ordnungswidrigkeit vor. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße 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: Rechtsgrundlagen

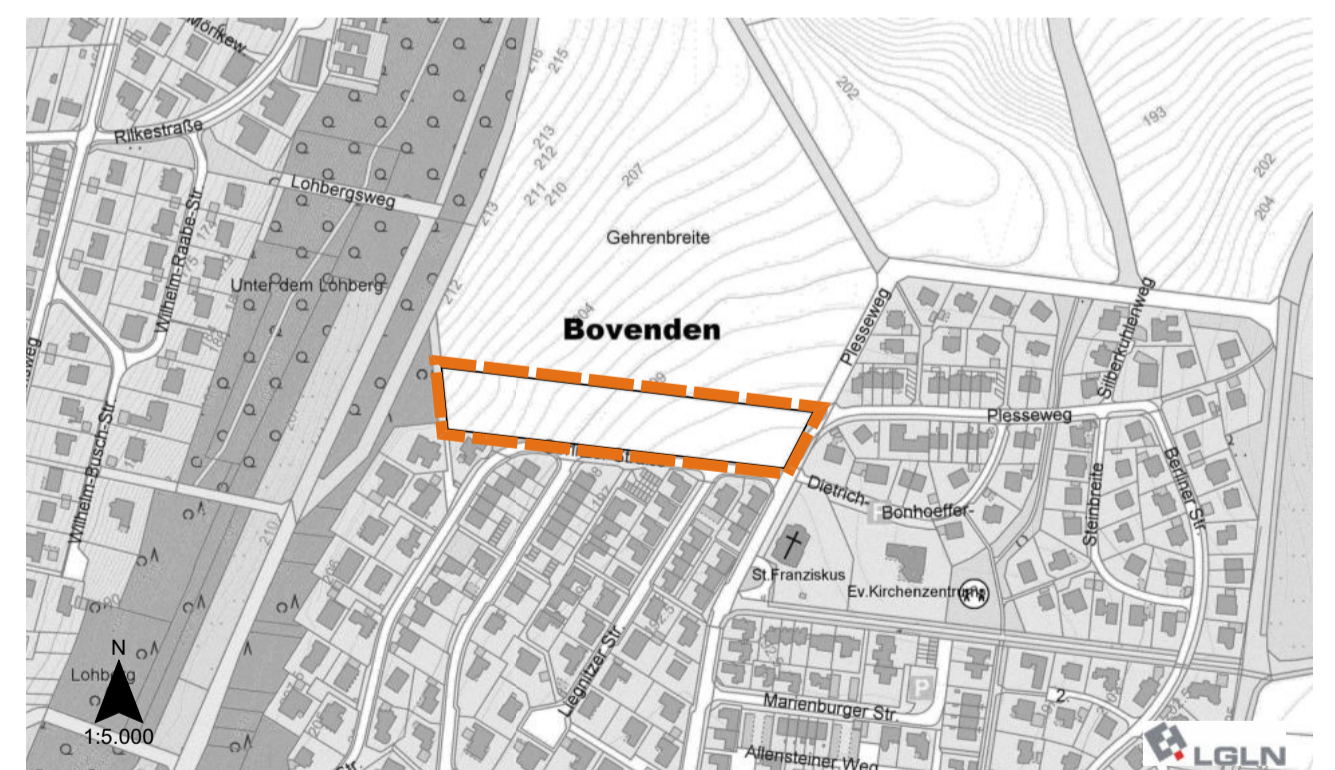
Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 050 „Gehrenbreite/Steinbreite“, OT Bovenden, sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenvorschrift (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),
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289).

Ausgestellt/Geändert/Fertiggestellt			Geprüft		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
14.12.2023	A. Beushausen		14.12.2023	R. Bachmann	
07.02.2024	A. Beushausen		07.02.2024	R. Bachmann	
14.02.2024	A. Beushausen		14.02.2024	R. Bachmann	
Maßstab: 1:1.000			Blattgröße: 0,75 x 0,72		

Flecken Bovenden

Bebauungsplan Nr. 050 "Gehrenbreite/Steinbreite", OT Bovenden



Bebauungsplan

Vorentwurf

Stand: 14.02.2024

Betreuung:

(Unterschrift)

planungsgruppe
puचे
stadtplanung umweltschutz consulting gmbh

Verzeichnis: 505BP1-c