Bebauungsplan Nr. 13 "Zum Langenberg", OT Mackenrode

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 Gemeinde Landolfshausen diesen Bebauungsplan Nr. 13 "Zum Langenberg", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung*), als Satzung beschlossen.

Landolfshausen, den __.__.____
Gemeinde Landolfshausen
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Planunterlage

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

© Jahr 2023 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

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 19.12.2023). 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. 13 "Zum Langenberg", wurde ausgearbeitet von der planungsgruppe puche gmbh, häuserstraße 1, 37154 northeim.

Northeim, den 12.06.2024

.....
Planverfasser (A. Beushausen)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss*) der Gemeinde Landolfshausen hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Zum Langenberg", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB*) ortsüblich bekanntgemacht.

Landolfshausen, den __.__.____
Gemeinde Landolfshausen
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Veröffentlichung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Landolfshausen hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 "Zum Langenberg", ……, und der Begründung nebst Umweltbericht zugestimmt und die Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 "Zum Langenberg", OT Mackenrode und der Begründung nebst Umweltbericht wurden vom __.__._____ bis __.__.____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.

Landolfshausen, den __.__.____
Gemeinde Landolfshausen
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Landolfshausen hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 13 "Zum Langenberg" in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Landolfshausen, den __.__.____
Gemeinde Landolfshausen
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 13 "Zum Langenberg", 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. 13 "Zum Langenberg", ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am __.__.____ in Kraft getreten.

Landolfshausen, den __.__.____
Gemeinde Landolfshausen
Der Bürgermeister

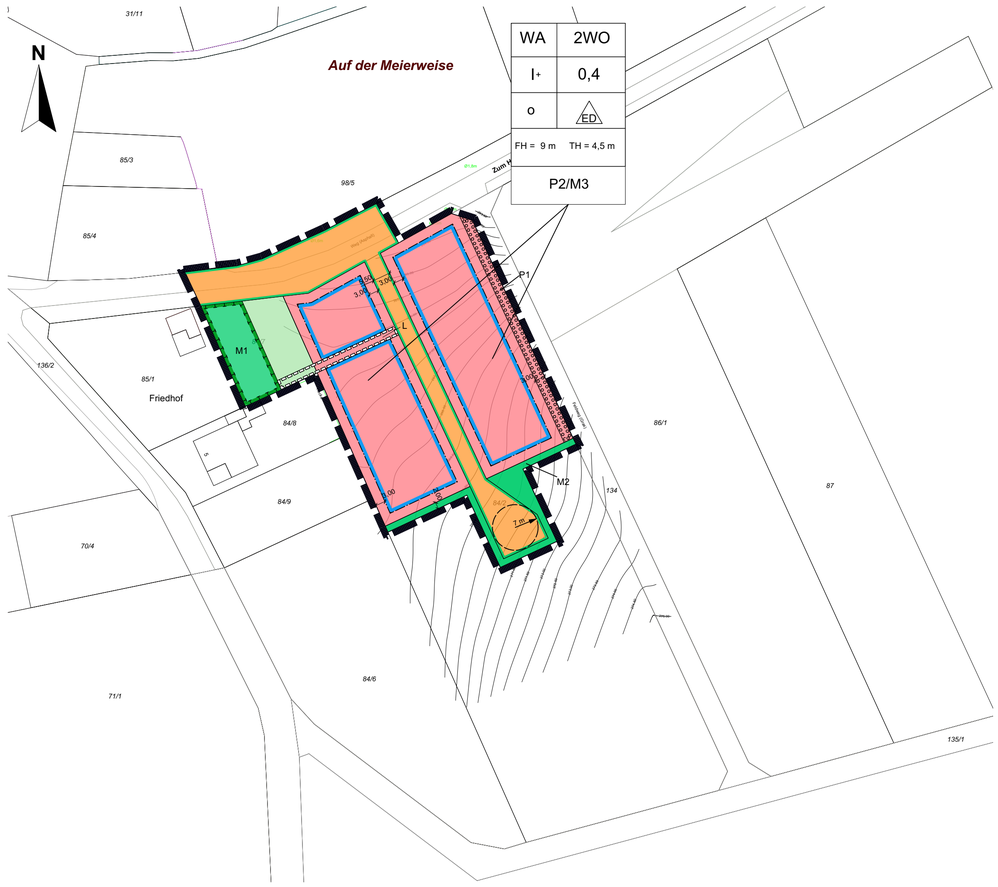
.....
(Unterschrift)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 13 "Zum Langenberg", 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. 13 "Zum Langenberg", nicht geltend gemacht worden.

Landolfshausen, den __.__.____
Gemeinde Landolfshausen
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)



A: Planzeichenerklärung

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

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

2 WO — Beschränkung der Zahl der Wohnungen (siehe textliche Festsetzungen 1.2) (§ 9 (1) 6 BauGB)

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

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

I+ — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzungen 2.1) (§ 16 und § 20 BauNVO)

FH= 9,5 m — Firsthöhe in Meter als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 2.2) (§ 18 (1) BauNVO)

TH= 4,5 m — Traufhöhe in Meter als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 2.2) (§ 18 (1) BauNVO)

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

o — Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

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

Baugrenze (§ 23 (1), (3) und (5) BauNVO)

4. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen

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

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

M1-M3 — Index für Maßnahmentyp (siehe textliche Festsetzung 4.3 bis 4.5)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung 4.1) (§ 9 (1) 25 a BauGB)

P — Index für Anpflanztyp (siehe textliche Festsetzung 4.1 und 4.2)

7. Sonstige Planzeichen

mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (siehe textliche Festsetzung 5) (§ 9 (1) 21 BauGB)

L — Index für Leitungsrecht (siehe textliche Festsetzung 5)

Grenze des räumlichenGeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 "Zum Langenberg“ (§ 9 (7) BauGB)

B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Ausschluss von Nutzungen
Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

(§ 9 (1) 1 BauGN i.V.m. § 1 (6) und (9) BauNVO)

1.2 Anzahl der Wohnungen
Die Anzahl der Wohnungen wird wie folgt begrenzt:
In Einzelhäusern maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude.
In Doppelhäusern maximal zwei Wohneinheit je Haushälfte.
(§ 9 (1) 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zahl der Vollgeschosse
Ausnahmsweise darf das Dachgeschoss ein weiteres Vollgeschoss im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung sein, sofern die textliche Festsetzung 2.2 und die örtliche Bauvorschrift 4 eigenhalten werden.
(§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 31 (1) BauGB und § 16 (5) BauNVO)

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Traufhöhe und die Fristhöhe festgesetzt.
Der untere Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens und darf den Schnittpunkt der Außenwand mit dem höchsten Punkt des natürlich gewachsenen Geländes maximal um 0,50 m übersteigen.

Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Traufhöhe darf 4,50 m nicht überschreiten.

Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches (Dachfirst).
Die Firsthöhe darf 9,5 m nicht überschreiten.
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

3. Garagen und Nebenanlagen

3.1 Garagen und Nebenanlagen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenverkehrsfläche und Baugrenze sind Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, gem. § 12 (6) BauNVO und § 14 (1) Satz 3 BauNVO nicht zulässig.
(§ 9 (1) 2a BauGB i.V.m. § 12 (6) und § 14 (1) Satz 3 BauNVO)

4. Planung, Nutzungsregelung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.1 Pflanzung einer zweireihigen Feldgehölzhecke (P1)
Auf der mit P1 gekennzeichneten Fläche an der östlichen Plangebietsgrenze ist eine Feldgehölzhecke als Übergang zur freien Landschaft zu entwickeln, durch:
- Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen als Sträucher, 2xv, o.B., 60 80 cm, in zweireihiger, versetzter Anordnung, Pflanzabstand der Gehölze untereinander max. 1,5 m,
- Einsaat der Restflächen mit einer Raseneinsaat RSM Regio mit mindestens 15% Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz,
- dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

4.2 Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken (P2)
Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche
- ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm 3xv, mB, StU 14-16 cm, alternativ 1 altbewährter Obstbaum, gezogen als Hochstamm mit Sämlingsunterlage anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- sowie 3 standortgerechte, einheimische Sträucher, 2xv, oB, 60 80 cm anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

4.3 Obstbaumwiese (M1)
Die mit M2 gekennzeichnete Fläche ist zu extensivem Grünland mit Obstbäumen zu entwickeln durch:
- Anpflanzen von 5 Obstbäumen unter Verwendung altbewährter Obstbaumsorten als Hochstamm, gezogen auf Sämlingsunterlage, StU 8-10 cm,
- dauerhaft, dem Wuchscharakter entsprechende Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze,
- regelmäßiger Pflanzabstand der Bäume untereinander von ca. 8 m,
- die verbleibende Restfläche ist mit einer Raseneinsaat RSM Regio mit mindestens 15 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz einzusäen,
- extensive Pflege.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

4.4 Blühstreifen (M2)
Auf der mit M3 gekennzeichneten Fläche ist eine Blühstreifen zu entwickeln durch:
- Bepflanzung der Fläche mit einer Landschaftsrasenmischung RSM 7.1.2 Standard mit Kräutern (Anteil 40%) (Regiosaatgut).

Eine Verwallung ist zulässig.
(§ 9 (1) 20 BauGB)

4.5 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (M3)
Die Einleitung des Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder das öffentliche Kanalnetz (RW) von künftigen versiegelten Flächen ist auf 10 l/s je ha überbauter Fläche zu begrenzen.
(§ 9 (1) 16 c BauGB)

5. Leitungsrechte
Die mit L gekennzeichnete Fläche ist zugunsten der Entsorgungsträger festgesetzt. Sie dienen der Verlegung eines Schmutzwasserkanals.
(§ 9 (1) 21 BauGB)

C: Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich
Die örtlichen Bauvorschriften gelten gemäß § 84 (3) NBauO im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Zum Langenberg“, OT Mackenrode.

2. Dachform und -neigung
Im Plangebiet sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalm sowie zweihüftige Pultdächer zulässig. Dächer sind mit einer Dachneigung zwischen 28° und 45° zu errichten. Wenn eine Dachbegrünung vorgenommen wird, ist eine Reduzierung bis auf 15° zulässig. Ausgenommen von diesen Vorschriften sind untergeordnete Gebäudeteile nach § 5 (3) 2 NBauO, Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen.

3. Dachfarbe und -material
Für nicht begrünte Dächer sind nur Dachsteine und -ziegel in Rot- oder Grau- bis Anthrazittönen zulässig. Glänzende Dachziegel und Dachsteine oder Glasuren sind unzulässig. Engobierte Dachziegel sind jedoch zulässig, sofern die Engoben nicht glänzen. Ausgenommen von diesen Vorschriften sind untergeordnete Gebäudeteile nach § 5 (3) 2 NBauO, Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen. Der Einbau von Dachflächenfenster und Sonnenenergieanlagen ist zulässig.

4. Vollgeschosse
Wird von der Ausnahmeregelung gemäß textlicher Festsetzung 2.1 Gebrauch gemacht, so ist das zweite Vollgeschoss als oberstes Geschoss im Sinne von § 2 (7) 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.

5. Kies- und Schotterflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Kies- und Schotterflächen nur für bis zu 50 cm breite Spritzschutzstreifen und für geschotterte Wege mit einer maximalen Breite bis 1 m zulässig.

6. Ordnungswidrigkeiten
Bei Nichtbeachtung der örtlichen Bauvorschriften 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.

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Zum Langenberg“, OT Mackenrode, sind

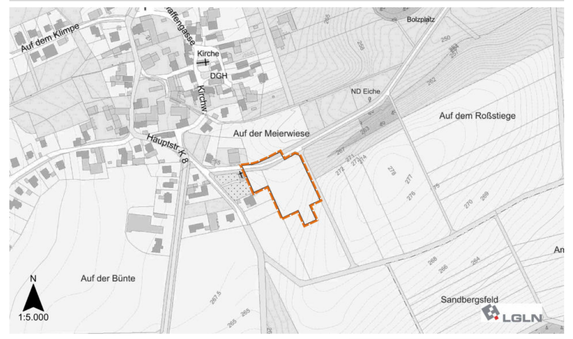
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (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
27.05.2024	A. Beushausen		27.05.2024	J. Gessner	
11.06.2024	A. Beushausen		11.06.2024	J. Gessner	

Maßstab: 1:1.000 (0 10 20 30 40 50) Blattgröße: 0,79 x 0,80

Gemeinde Landolfshausen

Bebauungsplan Nr. 13 "Zum Langenberg", OT Mackenrode



Bebauungsplan Vorentwurf

Stand: 12.06.2024

Betreuung:

.....
(Unterschrift)

planungsgruppe puche
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Verzeichnis: 538BP1-c.vwx