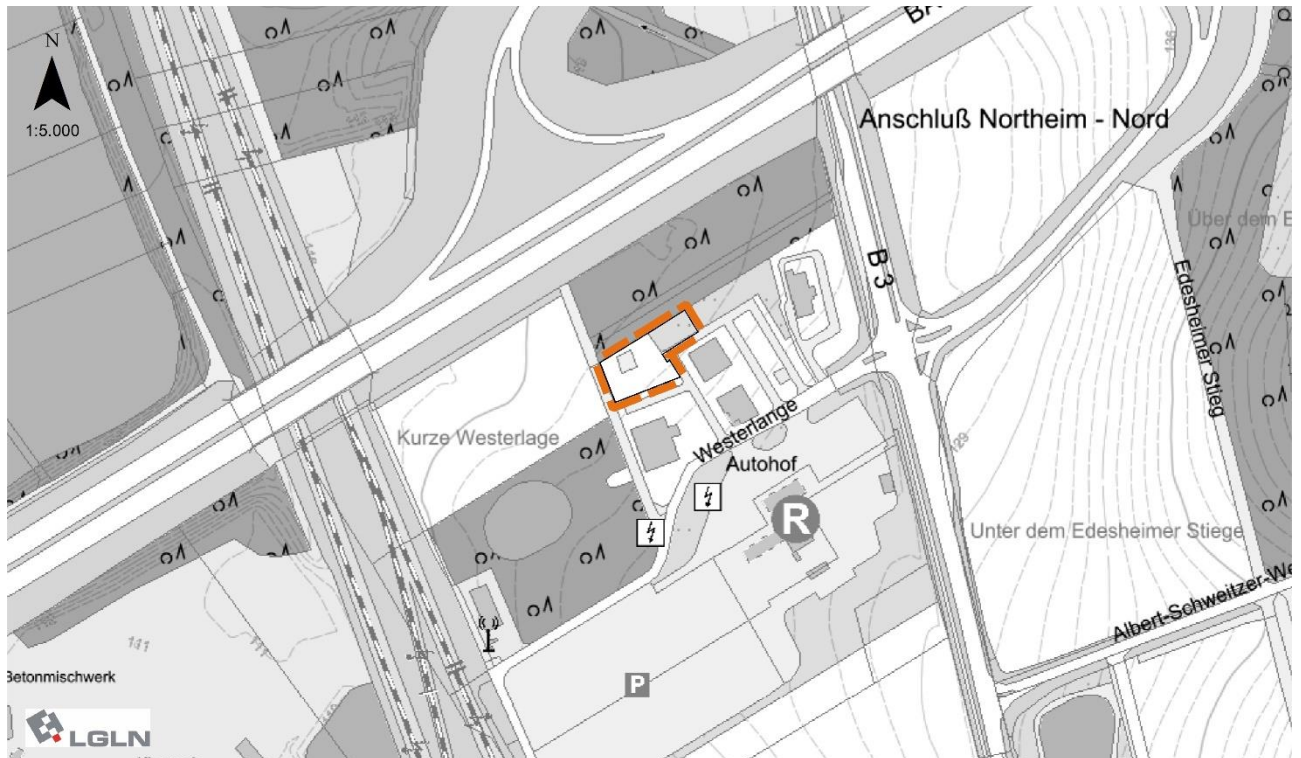


Stadt Northeim

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 111 „Rast- und Servicecenter Northeim“



Planteil

Vorentwurf

Stand: 16.07.2024

Betreuung:

.....
(Unterschrift)




planungsgruppe

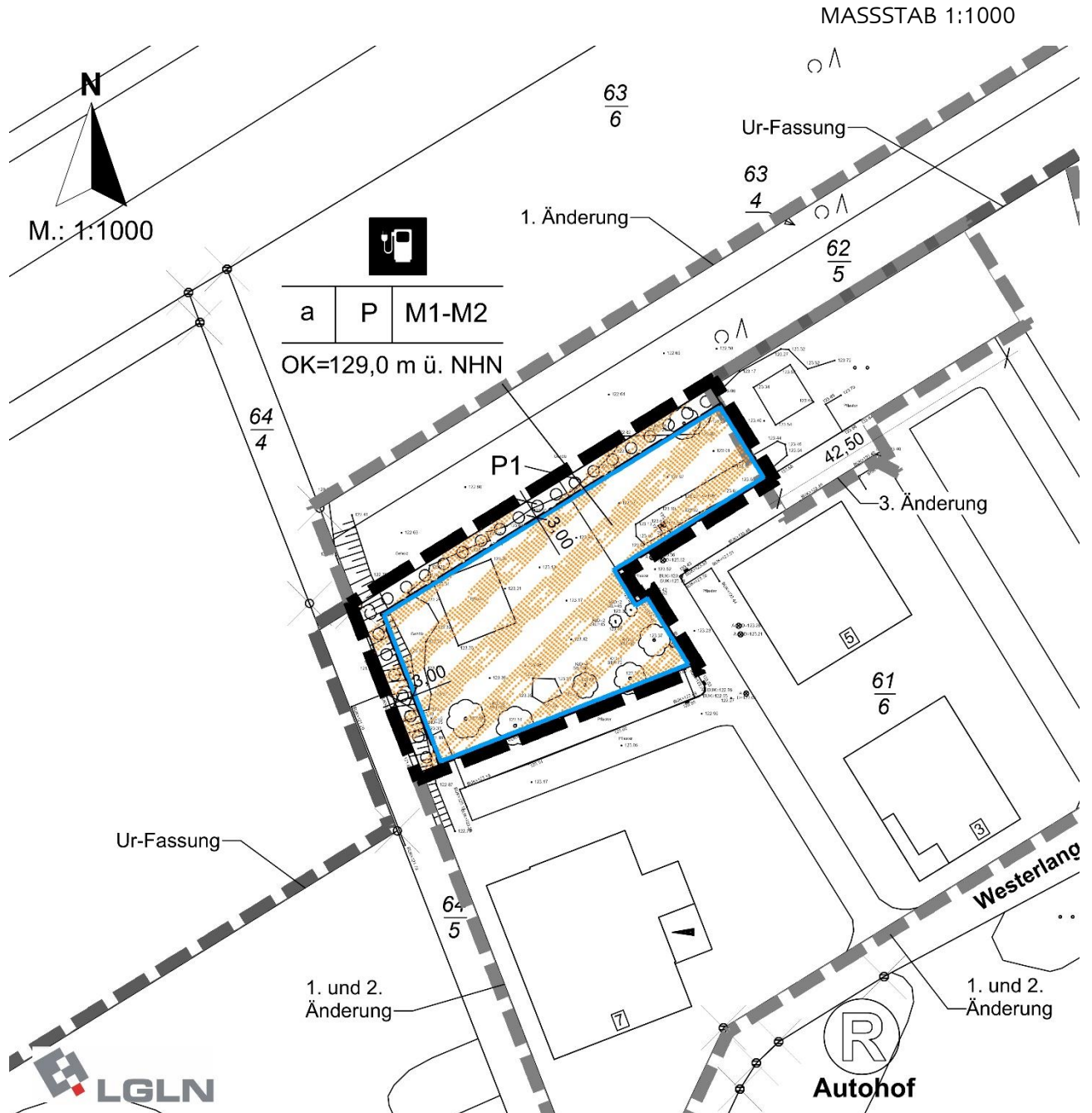
puche

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

548 BP Planteil 1-d.docx

Aufgestellt/Geändert/Fertiggestellt			Geprüft		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
27.03.2024	E. Wirthwein		27.03.2024	R. Bachmann	
19.04.2024	E. Wirthwein		19.04.2024	R. Bachmann	
10.07.2024	R. Bachmann		10.07.2023	R. Bachmann	
Maßstab:			1:1000	Blattgröße:	A4

A: 4. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 111 „RAST- UND SERVICECENTER NORTHEIM“




B: PLANZEICHENERKLÄRUNG

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB)

OK= 129,00 m ü. NHN	Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Meter über Normalhöhenull als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 1) § 16 (2), (3) und § 18 BauNVO)
------------------------	--

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

a	Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung 2) (§ 22 (4) BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)

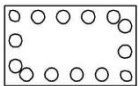
Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: E-Ladestationen

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

M1/M2 Index für Maßnahmentyp
(siehe textliche Festsetzungen 4.2 und 4.3)



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

P Index für Pflanzmaßnahmen
(siehe textliche Festsetzung 4.1)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111 "Rast- und Servicecenter Northeim", Stadt Northeim
(§ 9 (7) BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111 "Rast- und Servicecenter Northeim", Stadt Northeim
(§ 9 (7) BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ur-Fassung des Bebauungsplanes Nr. 111 "Rast- und Servicecenter Northeim", Stadt Northeim
(§ 9 (7) BauGB)

C: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die Gebäudeoberkante (oberer Bezugspunkt) einer baulichen Anlage. Es gilt der obere Abschluss der Attika. Der untere Bezugspunkt ist die Normalhöhenull (m ü. NHN). Ausgehend von der gewachsenen Geländeoberfläche gilt eine maximale Höhe von 129,00 m ü. NHN. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe durch technische Anlagen wie Photovoltaikanlagen bzw. technische, untergeordnete Bauteile und durch Konstruktionen von Rankhilfen für Begrünungsmaßnahmen ist zulässig. (§ 9 (1) 1 und (2) BauGB i.V.m. § 16 (2), (3) und (5) BauNVO und § 18 (1) BauNVO)

2 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Eigenschaften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäudelängen von bis zu 60,0 m zulässig sind. § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (1), (4) BauNVO)

3 Solaranlagen

Im Plangebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Ladeplatzüberdachung zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

(§ 9 (1) 23b BauGB)

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

4.1 Anpflanzung einer einreihigen Gehölzreihe (P1)

Am nördlichen und westlichen Plangebietsrand ist innerhalb der Flächen zum Anpflanzen mit der Kennzeichnung P1 eine einreihige Gehölzreihe mit einer Breite von 3,0 m 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,
- Einsaat der verbleibenden Restflächen mit einer Landschaftsrasenmischung RSM Regio mit mindestens 15% Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz,
- dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze,
- bestehende Gehölze können auf die Festsetzung angerechnet werden.

(§ 9 (1) 25a BauGB)

4.2 Versiegelungsbeschränkung auf den Baugrundstücken (M1)

Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster und ähnliches.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

4.3 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (M2)

Für die Entwässerung künftiger Dachflächen und versiegelter Flächen ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keiner Erhöhung der Menge des abfließenden Oberflächenwassers kommt. Der Abfluss künftiger Dachflächen und versiegelter Flächen ist auf 10l/s je ha Grundstücksfläche zu begrenzen.

(§ 9 (1) 16c BauGB)

5 Rechtsgrundlage

- 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).

6 Präambel und Verfahrensleiste

6.1 Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Northeim diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Rast- und Servicecenter Northeim“ als Satzung beschlossen.

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

(Unterschrift)

6.2 Verfahrensleiste

6.2.1 Planverfasser

Diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Rast- und Servicecenter Northeim“ wurde ausgearbeitet von der

planungsgruppe puche gmbh
Häuserstraße 1
37154 Northeim.

Northeim, den 10.07.2024

(R. Bachmann)

6.2.2 Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1000

Gemeinde: Stadt Northeim

Gemarkung: Northeim

Auft.: 23414.BP1

Lagebezug: ETRS89-UTM32

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab 1:1000

„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten
des Landesamtes für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen

© 2023



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Hameln-Hannover
Katasteramt Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.12.2023). 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.

Hannover, den __.__.____

Evensen & Sander

(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Siegel

(Unterschrift)

6.2.3 Änderungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Northeim hat die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Rast- und Servicecenter Northeim“ in seiner Sitzung am 13.11.2023 beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 1 (8) BauGB am _____.____.____ ortsüblich bekanntgemacht.

Northeim, den _____.____.____
Stadt Northeim
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

6.2.4 Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Northeim hat dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Rast- und Servicecenter Northeim“ und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Rast- und Servicecenter Northeim“ und der Entwurf der Begründung wurden vom _____.____.____ bis _____.____.____ veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.

Northeim, den _____.____.____
Stadt Northeim
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

6.2.5 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Northeim hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 (2) BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Rast- und Servicecenter Northeim“ in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

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

(Unterschrift)

6.2.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Rast- und Servicecenter Northeim“ als Satzung ist gem. § 10 (3) Satz 1 BauGB am __.__.____ im Amtsblatt des Landkreises Northeim bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Rast- und Servicecenter Northeim“ ist damit am __.__.____ in Kraft getreten.

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

(Unterschrift)

6.2.7 Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Rast- und Servicecenter Northeim“ sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 4. Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Rast- und Servicecenter Northeim“ (nicht*) geltend gemacht worden.

Northeim, den _____.____._____
Stadt Northeim
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

*) Nichtzutreffendes bitte streichen

