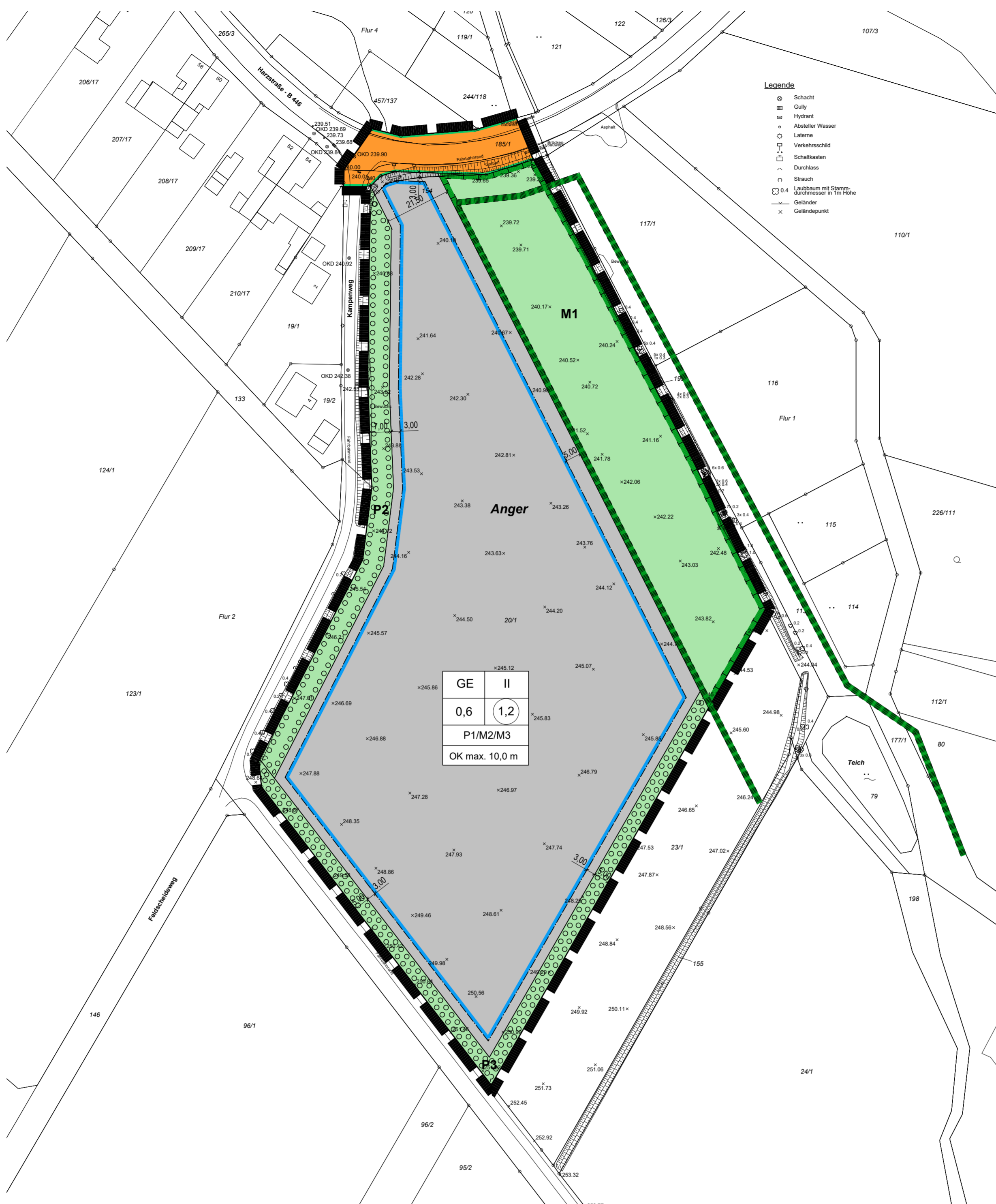


Bebauungsplan Nr. 053 "Auf dem Anger" Flecken Bovenden



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. 053 "Auf dem Anger", 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 Kartengrundlage
 Gemeinde: Flecken Bovenden
 Gemarkung: Oberbillingshausen
 Stand: 01.07.2024
 Auftr.: 24-5012

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab 1:1000
 *Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 © Jahr 2024

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 01.07.2024). 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)

Planverfasser
 Der Bebauungsplan Nr. 053 "Auf dem Anger", wurde ausgearbeitet von der planungsgruppe puche gmbh, häuserstraße 1, 37154 northeim.

Northeim, den 07.03.2025

Planverfasser (R. Bachmann)

 (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss des Flecken Bovenden hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 053 "Auf dem Anger" und der Begründung nebst Umweltbericht zugestimmt und die Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Bovenden, den _____
Flecken Bovenden
Der Bürgermeister

 (Unterschrift)

Veröffentlichung
 Der Rat/Verwaltungsausschuss des Flecken Bovenden hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 053 "Auf dem Anger" 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. 053 "Auf dem Anger" und der Begründung nebst Umweltbericht wurden 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. 053 "Auf dem Anger", 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 Bebauungsplanes Nr. 053 "Auf dem Anger", 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. 053 "Auf dem Anger", 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. 053 "Auf dem Anger", 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. 053 "Auf dem Anger", nicht geltend gemacht worden.

Bovenden, den _____
Flecken Bovenden
Der Bürgermeister

 (Unterschrift)

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),
 - die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51).

A: Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- GE** Gewerbegebiet (siehe textliche Festsetzungen 1.1 und 1.2) (§ 8 BauNVO)

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- 1,2 Geschossflächenzahl, GFZ (§ 16 und § 20 BauNVO)
- 0,6 Grundflächenzahl, GRZ (§ 16 (2), (3) und § 19 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 (2), (3) und § 20 BauNVO)
- OK max. 10,0 m Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Meter als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 2.1) (§ 18 (1) BauNVO)
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)**
- Baugrenze (§ 23 (1), (3) und (5) BauNVO)
- 4. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
- 5. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**
- Private Grünflächen (siehe textliche Festsetzung 3.4)

6. Planung, Nutzungsregelungen, 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 Boden, Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzung 3.4) (§ 9 (1) 20 BauGB)
- M1-M3 Index für Maßnahmenentyp (siehe textliche Festsetzungen 3.4 bis 3.6)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen 3.2 und 3.3) (§ 9 (1) 25a BauGB)
- P1-P3 Index für Anpflanzentyp (siehe textliche Festsetzungen 3.1 bis 3.3)
- 7. Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 053 „Auf dem Anger“ (§ 9 (7) BauGB)

B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Unzulässige Nutzungen
 Im Gewerbegebiet sind die folgenden zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO unzulässig:
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.

Im Gewerbegebiet sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Vergnügungstätten.
 (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO)

1.2 Störfallbetriebe
 Ausgeschlossen sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 (5a) BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären.
 (§ 1 (9) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Höhe baulicher Anlagen
 Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Gebäudeoberkante. Die Gebäudeoberkante beim Flachdach ist der obere Abschluss der Attika und beim geneigten Dach der obere Abschluss des Dachfirstes.
 Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens und darf den Schnittpunkt der Außenwand mit dem niedrigsten Punkt des natürlich gewachsenen Geländes maximal um 0,5 m übersteigen.
 Ein den First bzw. der Attika überragender Schornstein und sonstige untergeordnete Bauteile, wie Entlüftungsanlagen, Photovoltaikmodule oder Antennen sind bei der Höhenfestsetzung nicht zu berücksichtigen.
 (§ 9 (1) 1 und (2) BauGB i.V.m. § 16 (2), (3) und (5) und 18 (1) BauNVO)

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
3.1 Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken (P1)
 Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 1000 qm Baugrundstücksfläche
 - ein standortgerechter, heimischer Laubbau 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm 3xv, m.B., StU 12 - 14 cm, alternativ 1 altbewährter Obstbaum, gezogen als Hochstamm mit Säumlingunterlage anzupflanzen (siehe Pflanzliste im Kapitel 9.3 der Begründung),
 - sowie 3 standortgerechte, einheimische Sträucher, 2xv, o.B., 60 - 80 cm anzupflanzen,
 - dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze.
 (§ 9 (1) 25a und b BauGB)

3.2 Anpflanzung einer dreireihigen Strauch-Baumhecke (P2)
 Auf der mit P2 gekennzeichneten Fläche, ist eine dreireihige Strauch-Baumhecke zu entwickeln durch:
 - Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen als Sträucher, 2xv, o.B., 60 - 80 cm, in dreireihiger Anordnung, Pflanzabstand der Gehölze untereinander max. 1,5 m (siehe Pflanzliste im Kapitel 9.3 der Begründung).
 - Anstelle jedes 15. Strauches ersatzweise Pflanzung eines standortgerechten, heimischen Laubbaumes 2. oder 3. Ordnung als Heister, 3xv., m.B., 100 - 125 cm,
 - Einsatz der verbleibenden Restflächen mit einer Landschaftsrasenmischung 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,
 - Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und in die Strauch-Baumhecke einzubeziehen,
 - Eine max. 1,5 m hohe Verwallung ist zulässig.
 (§ 9 (1) 25a und b BauGB)

3.3 Anpflanzung einer zweireihigen Strauch-Baumhecke (P3)
 Auf der mit P3 gekennzeichneten Fläche, ist eine zweireihige Strauch-Baumhecke zu entwickeln durch:
 - Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen als Sträucher, 2xv, o.B., 60 - 80 cm, in zweireihiger Anordnung, Pflanzabstand der Gehölze untereinander max. 1,5 m (siehe Pflanzliste im Kapitel 9.3 der Begründung).
 - Anstelle jedes 15. Strauches ersatzweise Pflanzung eines standortgerechten, heimischen Laubbaumes 2. oder 3. Ordnung als Heister, 3xv., m.B., 100 - 125 cm,
 - Einsatz der verbleibenden Restflächen mit einer Landschaftsrasenmischung 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,
 - Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und in die Strauch-Baumhecke einzubeziehen,
 - Eine max. 1,5 m hohe Verwallung ist zulässig.
 (§ 9 (1) 25a und b BauGB)

3.4 Entwicklung von mesophilem Grünland (M1)
 Auf der mit M1 gekennzeichneten Fläche ist ein mesophiles Grünland zu entwickeln durch:
 - Einsaat der Fläche mit einer Raseneinsaat RSM Regio mit mindestens 30% Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz,
 - Vor Aussaat muss der Boden gepflügt oder gefräst werden und anschließend mit der Egge eine geeignete feinkrümelige Bodenstruktur hergestellt werden,
 - 1 bis 2-jährige Mahd ist zulässig,
 - Das Anlegen von Versickerungsmulden ist zulässig.
 (§ 9 (1) 20 BauGB)

3.5 Versiegelungsbeschränkungen (M2)
 PKW-Stellplätze sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30% Fugenteil, Rasengittersteine, Drainagepflaster und ähnliches.
 (§ 9 (1) 20 BauGB)

3.6 Rückhaltung von Niederschlagswasser (M3)
 Eine Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück hat durch geeignete bauliche Maßnahmen so zu erfolgen, dass der Drosselabfluss der bebauten Fläche den oberflächigen Niederschlagswasserabfluss von der unbefestigten Fläche nicht übersteigt.
 (§ 9 (1) 20 BauGB)

C: Örtliche Bauvorschriften

- 1. Geltungsbereich**
 Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 NBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB gelten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 053 „Auf dem Anger“, des Flecken Bovenden.
- 2. Dachfarbe und -material**
 Für nicht begründete, geneigte Dächer ab einer Neigung von 15° sind nur matte, nicht glänzende Dachmaterialien zulässig. Neben Dachsteinen und Dachziegeln sind auch Zink-Stehfalz-Dächer und Trapezdächer möglich.
 Als Farbton für Dachsteine und Dachziegel sind Rot-, Braun oder dunkle Farbtöne zulässig. Bei Zink-Stehfalz-Dächern und Trapezdächern soll der natürliche Farbton des Materials Verwendung finden.
 Der Einbau von Dachflächenfenstern und Sonnenenergieanlagen ist zulässig.
- 3. Ordnungswidrigkeit**
 Bei Nichtbeachtung der örtlichen Bauvorschrift C2 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 Bauunternehmern eine besondere Verantwortung für die Beachtung der örtlichen Bauvorschriften zu.

D. Nachrichtliche Übernahme

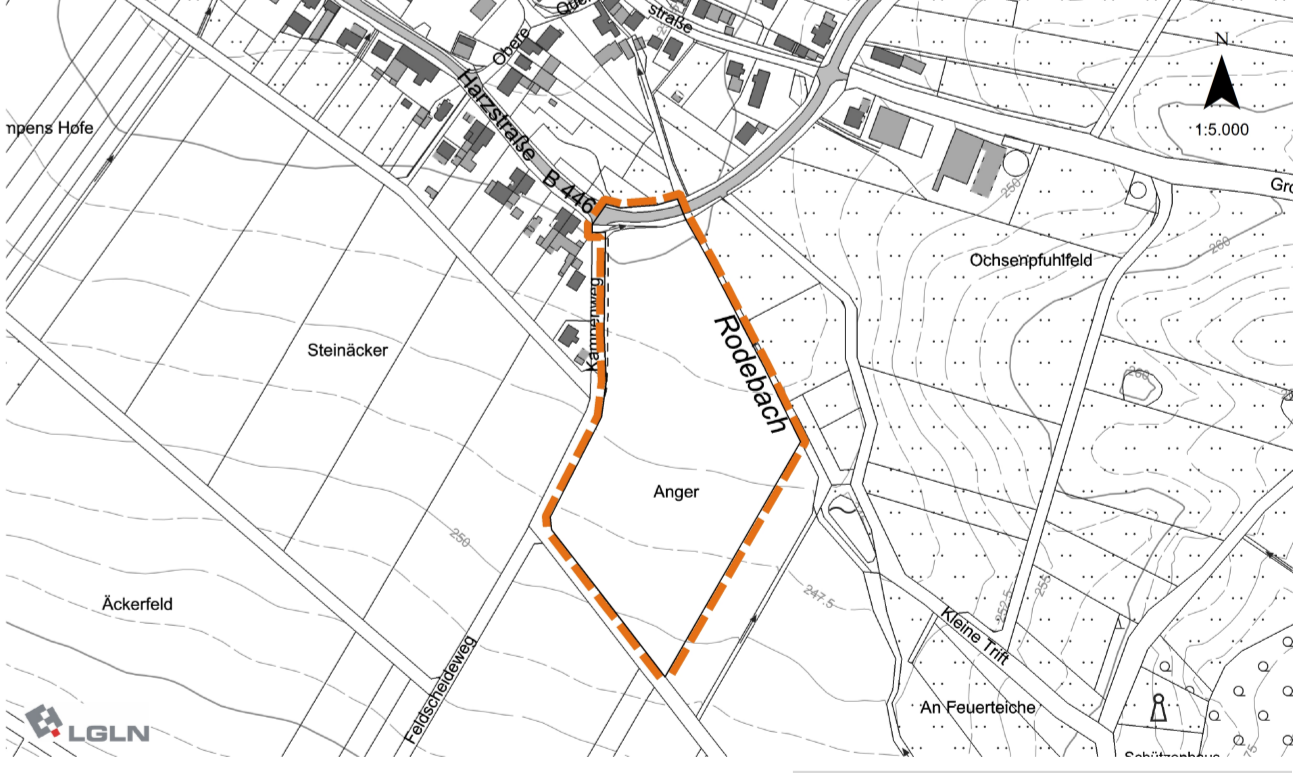
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 (6) BauGB)
- Landesschutzgebiet Leinebergland

Ausgestellt/Geändert/Fertiggestellt		Geprüft			
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
04.12.2024	E. Wirthwein		04.12.2024	R. Bachmann	
16.01.2025	E. Wirthwein		16.01.2025	R. Bachmann	
23.01.2025	A. Beushausen		23.01.2025	R. Bachmann	
07.03.2025	E. Wirthwein		07.03.2025	R. Bachmann	

Maßstab: 1:1.000 Blattgröße: 0,84 x 0,59

Flecken Bovenden

Bebauungsplan Nr. 053 "Auf dem Anger",



**Bebauungsplan
 Vorentwurf**

Stand: 07.03.2025

Betreuung:

(Unterschrift)

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh
 Verzeichnis: 568BP1-d.vwx