

Bebauungsplan Nr. 045 A "Raiffeisenstraße", OT Scheden

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 Planzeihenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 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 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51).

A: Planzeichenerklärung

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

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

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

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

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 und § 20 BauNVO)

TH max. 5,5 m Traufhöhe in Meter als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 2.1) (§ 18 (1) BauNVO)

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

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Private Grünflächen (siehe textliche Festsetzung 3)

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)

P1 Index für Anplanztyp (siehe textliche Festsetzungen 4.1)

M1-M3 Index für Maßnahmentyp (siehe textliche Festsetzungen 4.2 bis 4.4)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 045 A „Raiffeisenstraße“, OT Scheden (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 045 „Raiffeisenstrasse“, in Scheden (§ 9 (7) BauGB)

B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Ausschluss von Nutzungen
Im Allgemeinen Wohngebiet sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen. (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen Traufhöhe Unterer Bezugspunkt
Der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher 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.
Obere Bezugspunkt
Obere Bezugspunkt im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe). Die Traufhöhe wird auf maximal 5,50 m festgesetzt. (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

3. Grünfläche

Auf der Fläche ist eine Grünlandfläche mit lockerer Gehölzstruktur zu entwickeln durch:

- Anpflanzen von mindestens 2 einheimischen und standortgerechten Laubbäumen 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm, 3xv, mB, StU 18 - 20 cm pro 150 m² angefangene Grünfläche in einem Pflanzabstand der Bäume untereinander von mindestens 7 m, oder alternativ 1 Obstbaum unter Verwendung altbewährter Obstbaumsorten als Hochstamm, gezogen auf Sämlingsunterlage, StU 8-10 cm
- Anpflanzen von mindestens 5 einheimischen und standortgerechten L ausgehöhlen als Sträucher, 2xv, oB, 60 - 80 cm, pro 150 m² angefangene Grünfläche, Pflanzabstand der Gehölze untereinander mindestens 1,5 m
- Extensive Grünlandnutzung der Restflächen mit an die Vegetationsentwicklung angepasster Mahdintervalle zur Erreichung einer kräuterreichen Grünlandstruktur. Je nach Entwicklung kann eine ergänzende initiale Einsaat mit einer Raseneinsaat RSM Regio mit mindestens 50 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz erforderlich werden
- Dauerhafte Pflege und Erhaltung, bzw. adäquater Ersatz abgängiger Gehölze. (§ 9 (1) 15 BauGB)

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

4.1 Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken (P1)
Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche:

- Mindestens ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm 3xv, mB, StU 12-14 cm, alternativ 1 altbewährter Obstbaum, gezogen als Hochstamm mit Sämlingsunterlage sowie
- mindestens 3 standortgerechte, heimische Sträucher, 2xv, oB, 60 - 80 cm anzupflanzen, dauerhaft dem Wuchsscharakter entsprechend zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. (§ 9 (1) 25a BauGB)

4.2 Versiegelungsbeschränkung auf den Baugrundstücken (M1)
Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasensteingitter, Schotterrassen, Drainagepflaster und ähnliches. (§ 9 (1) 20 BauGB)

4.3 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (M2)
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) 20 BauGB)

4.4 Externer Ausgleich (M3)
Auf Flurstück 23/5 Flur 9, Gemarkung Scheden, ist Extensivgrünland mit Einzelgehölzen zu entwickeln durch:

- Extensive Grünlandnutzung mit an die Vegetationsentwicklung angepasster Mahdintervalle zur Erreichung einer kräuterreichen Grünlandstruktur. Je nach Entwicklung kann eine ergänzende initiale Einsaat mit einer Raseneinsaat RSM Regio mit mindestens 50 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz erforderlich werden,
- Anpflanzen von mindestens 3 einheimischen und standortgerechten Laubbäumen 1. Ordnung als Hochstamm, 3xv, mB, StU 18 - 20 cm in einem Pflanzabstand der Bäume untereinander von mindestens 20 m,
- Anpflanzen von mindestens 6 einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen als Sträucher, 2xv, oB, 60 - 80 cm, im Uferbereich des Molkebachs, Pflanzabstand der Gehölze untereinander mindestens 1,5 m,
- dauerhafte Pflege und Erhaltung, bzw. adäquater Ersatz abgängiger Gehölze.

Die externe Ausgleichsfläche wird dem Bebauungsplan Nr. 045 A „Raiffeisenstraße“, OT Scheden, zugeordnet. (§ 9 (1) 20 BauGB)

C: Örtliche Bauvorschriften

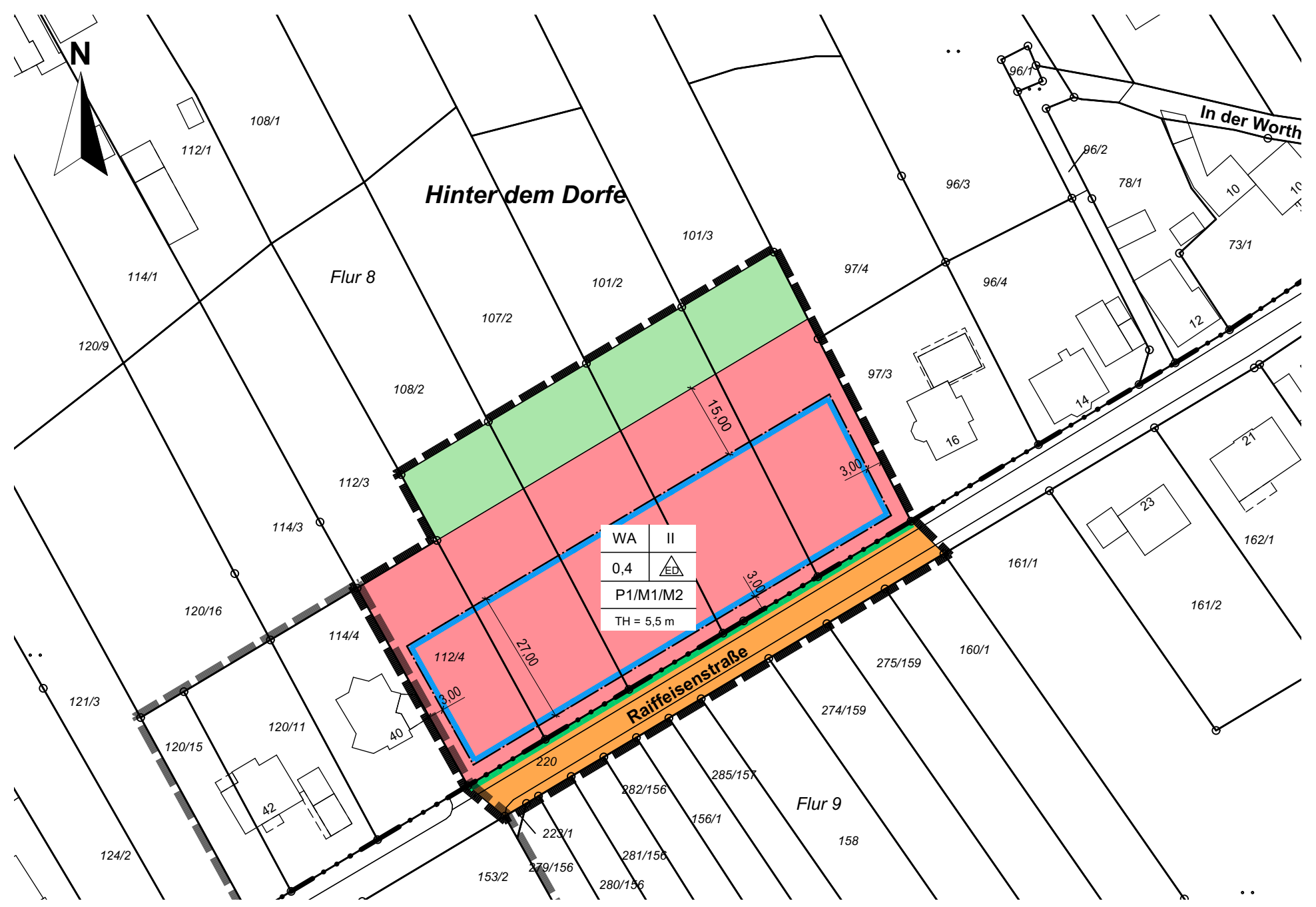
1. Geltungsbereich
Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 NBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB gelten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 045 A „Raiffeisenstraße“, OT Scheden.

2. Dachneigung
Es sind nur Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie zweihüftige Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig. Unter zweihüftigen Pultdächern sind zwei gegeneinander gestellte, geneigte Dachflächen mit versetzten Firsten zu verstehen. Ausgenommen von diesen Vorschriften sind untergeordnete Gebäudeteile nach § 5 (3) 2 NBauO, Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen. Wenn eine Dachbegrenzung vorgenommen wird ist eine Reduzierung bis auf 15° zulässig.

3. Dachfarbe und -material
Für nicht begrünte Dächer gilt, dass in Anpassung an die Ortsoptik nur Dachsteine und -ziegel in Rot- und Brauntönen 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 und Nebenanlagen. Für Garagen mit geneigten Dächern ab einem Minstdachwinkel von 10° gelten sie allerdings. Der Einbau von Dachflächenfenstern und Sonnenenergieanlagen ist zulässig.

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

5. Ordnungswidrigkeit
Bei Nichtbeachtung der örtlichen Bauvorschriften 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 Bauunternehmen eine besondere Verantwortung für die Beachtung der örtlichen Bauvorschriften zu.



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 Scheden diesen Bebauungsplan Nr. 045 A „Raiffeisenstraße“, OT Scheden, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung), als Satzung beschlossen.

Scheden, den _____
Gemeinde Scheden
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Veröffentlichung
Der Rat/Verwaltungsausschuss*) der Gemeinde Scheden hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 045 A „Raiffeisenstraße“, OT Scheden 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. 045 A „Raiffeisenstraße“, OT Scheden, und der Begründung nebst Umweltbericht wurden vom _____ bis _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.

Scheden, den _____
Gemeinde Scheden
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Planunterlagen

Maßstab: 1:1000 Kartengrundlage
Gemeinde: Scheden Liegenschaftskarte
Gemarkung: Scheden
Stand: 20.09.2023 Flur: 8
Auftr.: 23-5023

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 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 20.09.2023). 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)

Scheden, den _____
Gemeinde Scheden
Der Bürgermeister

(Rink)

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 045 A „Raiffeisenstraße“, OT Scheden, wurde ausgearbeitet von der planungsgruppe puचे gmbh, häuserstraße 1, 37154 northeim.

Northeim, den 25.11.2024

Planverfasser (A. Beushausen)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Scheden hat in seiner Sitzung am 22.02.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 045 A „Raiffeisenstraße“, OT Scheden beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB*) ortsüblich bekanntgemacht.

Scheden, den _____
Gemeinde Scheden
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Scheden, den _____
Gemeinde Scheden
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

D: Externe Ausgleichsfläche



Ausgestellt/Geändert/Fertiggestellt	Geprüft				
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
04.12.2023	A. Beushausen		04.12.2023	J. Gessner	
25.11.2024	A. Beushausen		25.11.2024	J. Gessner	

Maßstab: 1:1.000 Blattgröße: 0,77 x 0,56

Gemeinde Scheden
Bebauungsplan Nr. 45 A "Raiffeisenstraße"



Bebauungsplan Entwurf

Stand: 25.11.2024

Betreuung:

(Unterschrift)