

Bebauungsplan NOM Nr. 141 "Zwischen Weinbergsweg und Forsthausweg", Stadt Northeim



Rechtsgrundlage

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

A: Planzeichenerklärung

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

WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

WR1/WR2 Index für Reine Wohngebiete

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

0,5 Geschossflächenzahl, GFZ (§ 16 und § 20 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl, GRZ (siehe textliche Festsetzung 2.1) (§ 16 (2), (3) und § 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 2.2) (§ 16 (2), (3) und § 20 BauNVO)

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

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

P Index für Anpflanztyp (siehe textliche Festsetzung 3.2)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung 3.1) (§ 9 (1) 25b BauGB)

E Index für Erhaltungstyp (siehe textliche Festsetzung 3.1)

6. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)

S/GA Zweckbestimmung: Stellplätze/Garagen (siehe textliche Festsetzung 3.3) (§ 9 (1) 4 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 (5) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes NOM Nr. 141 „Zwischen Weinbergsweg und Forsthausweg“ (§ 9 (7) BauGB)

B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Anzahl der Wohnungen
Die Zahl der Wohnungen wird wie folgt begrenzt:
In Einzelhäuser maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude
In Doppelhäusern maximal eine Wohneinheit je Haushälfte (§ 9 (1) 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

höchstens um 30% der festgesetzten Grundflächenzahl überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2, 3 und 5 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.2 Zahl der Vollgeschöße

Ausnahmsweise darf das Dachgeschoss in den Bereichen mit dem Index (+) ein weiteres Vollgeschoss im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung sein. Dabei ist die örtliche Bauvorschrift C3 zu beachten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO)

3. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3.1 Erhaltungsmaßnahme

Die innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen standortgerechten, heimischen und vitalen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. (§ 9 (1) 25a und b BauGB)

3.2 Pflanzgebot

Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche

- ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm 3xv, mB, StU 12-14 cm, alternativ 1 altbewährter Obstbaum, gezogen als Hochstamm mit Säumlingsunterlage anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten
- sowie 3 standortgerechte, heimische Sträucher, 2xv, oB, 60 - 80 cm anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Vorhandene Gehölze können auf die Festsetzung angerechnet werden. (§ 9 (1) 25a und b BauGB)

3.3 Versiegelungsbeschränkung

Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil sowie Rasengittersteine und ähnliches. (§ 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 NOM Nr. 141, „Zwischen Weinbergsweg und Forsthausweg“, der Stadt Northeim.

2. Dachfarbe

Bei geneigten Dächern sind Dachsteine und ziegeln nur in Rot- oder Brauntönen sowie Grau- oder Anthrazittönen zulässig. Für Zink-Stehfalz-Dächer und Dächer aus Naturprodukten, wie Stroh und Schiefer ist nur der natürliche Farbton des Produktes (Dachmaterial) zulässig. Ausgenommen von diesen Vorschriften sind Gebäude mit Flachdächern (Dachneigung mit unter 12°) und untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen.

3. Vollgeschosse

Wird von der Ausnahmeregelung gemäß textlicher Festsetzung „Zahl der Vollgeschosse“ Gebrauch gemacht, so ist das 2. Vollgeschoss als oberstes Geschoss im Sinne von § 2 Abs. 7 NBauO auszubilden und gestalterisch in den Dachraum zu integrieren. Die Drempelhöhe darf 1,5 m nicht überschreiten. Die Drempelhöhe wird ab Oberkante Fertigfußboden des 2. Vollgeschosses gemessen und endet am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

4. Vorgärten

Beete auf Geotextilvlies und Kiesbeete, sogenannte Steingärten, sind unzulässig.

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen an die örtlichen Bauvorschriften C2 bis C4 entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden

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 Stadt Northeim diesen Bebauungsplan NOM Nr. 141 "Zwischen Weinbergsweg und Forsthausweg", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung"), als Satzung beschlossen.

Northeim, den ____
Stadt Northeim
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Planunterlage

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

© 2025 **LGLN**
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Northeim
Katasteramt Northeim

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

....., den ____
(Ort) (Datum)

.....
(Amtliche Vermessungsstelle) Siegel

.....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Bebauungsplan NOM Nr. 141 "Zwischen Weinbergsweg und Forsthausweg" wurde ausgearbeitet von der planungsgruppe puche gmbh, häuserstraße 1, 37154 northeim.

Northeim, den 22.10.2025

.....
Planverfasser (W. Pehle)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss*) der Stadt Northeim hat in seiner Sitzung am ____ die Aufstellung des Bebauungsplanes NOM Nr. 141 "Zwischen Weinbergsweg und Forsthausweg", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB*) ortsüblich bekanntgemacht.

Northeim, den ____
Stadt Northeim
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Veröffentlichung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Northeim hat in seiner Sitzung am ____ dem Entwurf des Bebauungsplanes NOM Nr. 141 "Zwischen Weinbergsweg und Forsthausweg" 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 NOM Nr. 141 "Zwischen Weinbergsweg und Forsthausweg" und der Begründung nebst Umweltbericht wurden vom ____ bis ____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.

Northeim, den ____
Stadt Northeim
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Northeim hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan NOM Nr. 141 "Zwischen Weinbergsweg und Forsthausweg" in seiner Sitzung am ____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung nebst Umweltbericht beschlossen.

Northeim, den ____
Stadt Northeim
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes NOM Nr. 141 "Zwischen Weinbergsweg und Forsthausweg", ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am ____ im Amtsblatt des Landkreises bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan NOM Nr. 141 "Zwischen Weinbergsweg und Forsthausweg", ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am ____ in Kraft getreten.

Northeim, den ____
Stadt Northeim
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes NOM Nr. 141 "Zwischen Weinbergsweg und Forsthausweg", 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 NOM Nr. 141 "Zwischen Weinbergsweg und Forsthausweg", nicht geltend gemacht worden.

Northeim, den ____
Stadt Northeim
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Ausgestellt/Geändert/Fertiggestellt			Geprüft		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
15.10.2025	E. Wirthwein		15.10.2025	W. Pehle	
22.10.2025	E. Wirthwein		22.10.2025	W. Pehle	
Maßstab: 1:1.000			Blattgröße: 0,80 x 0,57		

Stadt Northeim

Bebauungsplan NOM Nr. 141 "Zwischen Weinbergsweg und Forsthausweg"

Bebauungsplan Vorentwurf

Stand: 22.10.2025

Betreuung:

.....
(Unterschrift)

planungsgruppe
puche
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Verzeichnis: 608BP1-b.vwx