

Bebauungsplan Erweiterung Nr. 46A "Über den Höfen", OT Meensen

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 Erweiterung Nr. 46A "Über den Höfen", OT Meensen bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung*), als Satzung beschlossen.

Scheden, den _____
Gemeinde Scheden
Die Bürgermeisterin

(Unterschrift)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000
*Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltungen

© Jahr 2022 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Northeim

Die Planunterlage (AZ: LA-146/2022) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.10.2022).

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 _____

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim - Katasteramt Göttingen

Siegel

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Bebauungsplan Erweiterung Nr. 46A "Über den Höfen", OT Meensen wurde ausgearbeitet von der planungsgruppe puche gmbh, hülsestraße 1, 37154 northeim.

Northeim, den 11.08.2023

Planverfasser (R. Bachmann)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss*) der Gemeinde Scheden hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Erweiterung Nr. 46A "Über den Höfen", OT Meensen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB*) ortsüblich bekanntgemacht.

Scheden, den _____
Gemeinde Scheden
Die Bürgermeisterin

(Unterschrift)

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss*) der Gemeinde Scheden hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Erweiterung Nr. 46A "Über den Höfen", OT Meensen und der Begründung nebst Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB/§ 4a Abs. 3 BauGB*) beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Erweiterung Nr. 46A "Über den Höfen", OT Meensen und der Begründung nebst Umweltbericht haben vom _____ bis _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Scheden, den _____
Gemeinde Scheden
Die Bürgermeisterin

(Unterschrift)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Scheden hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Erweiterung Nr. 46A "Über den Höfen", OT Meensen in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung nebst Umweltbericht beschlossen.

Scheden, den _____
Gemeinde Scheden
Die Bürgermeisterin

(Unterschrift)

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Erweiterung Nr. 46A "Über den Höfen", OT Meensen 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 Erweiterung Nr. 46A "Über den Höfen", OT Meensen ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am _____ in Kraft getreten.

Scheden, den _____
Gemeinde Scheden
Die Bürgermeisterin

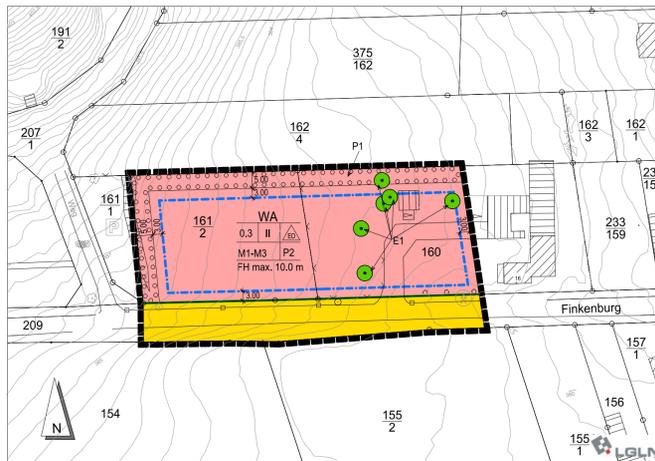
(Unterschrift)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Erweiterung Nr. 46A "Über den Höfen", OT Meensen 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 Erweiterung Nr. 46A "Über den Höfen", OT Meensen nicht geltend gemacht worden.

Scheden, den _____
Gemeinde Scheden
Die Bürgermeisterin

(Unterschrift)



A: Planzeichenerklärung

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

WA Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzung 1) (§ 4 BauNVO)

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

0,3 Grundflächenzahl, GRZ (§ 16 und § 19 BauNVO)

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

FH max. 10,0 m Firsthöhe in Meter als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 2) (§ 18 (1) BauNVO)

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

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (1) und (2) BauNVO)

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

4. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

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

M1-M4 Index für Maßnahmentyp (siehe textliche Festsetzungen 3.3 bis 3.6)

M1-M4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung 3.1) (§ 9 (1) 25a BauGB)

P1-P2 Index für Anpflanztyp (siehe textliche Festsetzungen 3.1 und 3.2)

E1 Zu erhaltender Baum (siehe textliche Festsetzung 3.7) (§ 9 (1) 25b BauGB)

E1 Index für Erhaltungstyp (siehe textliche Festsetzung 3.7)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Erweiterung Nr. 46A "Über den Höfen", OT Meesen (§ 9 (7) BauGB)

Rechtsgrundlage

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- 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 Planzeichenvordnung (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 3 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578).

B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (5), (6) und (9) BauNVO)

2. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Firsthöhe als Höchstmaß festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt

Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens. Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf das natürlich gewachsene Gelände am höchsten Schnittpunkt der Außenwand des Hauptgebäudes mit dem Gelände maximal um 0,5 m übersteigen.

Oberer Bezugspunkt

Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches (Firstziegel).

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt eine maximale Firsthöhe von 10,00 m.

(§ 9 (1) 1 und (2) BauGB i.V.m. § 16 (2), (3) und (5) BauNVO 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 Anpflanzen einer zweireihigen Strauch-Baumhecke (P1)

Auf der mit P1 gekennzeichneten Fläche, entlang des nördlichen und westlichen Plangebietsrandes, sind Strauch-Baumhecken zu entwickeln durch:

- Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen als Sträucher, 2xv, oB, 60 - 80 cm, in zweireihiger versetzter Anordnung, Pflanzabstand der Gehölze untereinander max. 1,5 m,
- Anstelle jedes 15. Strauches ersatzweise Pflanzung eines standortgerechten, heimischen Laubbaumes 2. oder 3. Ordnung als Heister, 3xv., mB, 100 - 125 cm,
- Einsaat der verbleibenden Restflächen mit einer Landschaftsrassenmischung RSM Regio mit mindestens 15% Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz,
- Dauerhafte, dem Wuchscharakter entsprechende Pflege und Erhaltung der Gehölze sowie Ersatz abgängiger Gehölze.

(§ 9 (1) 25a und b BauGB)

3.2 Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen (P2)

Auf den privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche

- mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm 3xv, mB, StU 12-14 cm, alternativ 1 altbewährter Obstbaum, gezogen als Hochstamm mit Sämmlingsunterlage sowie,
- mindestens 3 standortgerechte, einheimische Sträucher, 2xv, oB, 60 - 80, anzupflanzen, dauerhaft dem Wuchscharakter entsprechend zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

(§ 9 (1) 25a und b BauGB)

3.3 Versiegelungsbeschränkung auf den Baugrundstücken (M1)

Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30% Fugenteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster und ähnliches. (§ 9 (1) 20 BauGB)

3.4 Verbot von Kiesflächen (M2)

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind Kies- und Schotterflächen nur für bis zu 50 cm breite Drainagestreifen an Gebäuden und für geschotterte Wege mit einer maximalen Breite bis 1 m zulässig. (§ 9 (1) 20 BauGB)

3.5 Rückhaltung von Niederschlagswasser (M3)

Das von den Privatgrundstücken abfließende Oberflächenwasser darf nur gedrosselt in das öffentliche Regenwassernetz eingeleitet werden. Der Abfluss ist durch geeignete technische Vorrichtungen auf eine Größe von 10 l/s*ha Grundstücksfläche zu begrenzen. (§ 9 (1) 16c BauGB)

3.6 Externe Ausgleichsfläche (M4)

Auf einer Teilfläche des Flurstückes 22/4, Flur 9, Gemarkung Scheden, mit einer Flächengröße von ca. 1500 m², ist eine Streuobstwiese mit extensiver Grünlandnutzung zu entwickeln. Es sind Obstbäume unter Verwendung altbewährter Obstbaumsorten als Hochstamm, gezogen auf Sämmlingsunterlage, StU 8 - 10 cm anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Obstbäume sind in einem Mindestabstand von 12 m untereinander anzuordnen. In den verbleibenden Restflächen ist eine Landschaftsrassenmischung RSM Regio mit mindestens 15% Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland Harz einzusäen. Eine Beweidung der Fläche ist zulässig. Die externe Ausgleichsmaßnahme wird dem Bebauungsplan Erweiterung Nr. 46A "Über den Höfen" zugeordnet. (§ 9 (1a) BauGB)

3.7 Erhaltung von Einzelbäumen (E1)

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen fünf Laubbäume und ein Nadelbaum sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. (§ 9 (1) 25b BauGB)

C: Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 (3) NBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB gelten im Bereich des Bebauungsplanes Erweiterung Nr. 46A "Über den Höfen" Meensen.

2. Dachneigungen

Es sind nur Dachneigungen von 20° - 45° zulässig. Wenn eine Dachbegrünung vorgenommen wird, ist eine Reduzierung bis auf 15° Dachneigung zulässig. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind untergeordnete Gebäudeteile nach § 5 (3) Nr. 2 NBauO, Wintergärten, Garagen, Carports und Nebenanlagen. Für Garagen und Carports mit geeigneten Dächern gelten sie allerdings. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen zulässig.

3. Dachform

Es sind nur Sattel-, Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie zweihüftige Pultdächer zulässig. Unter zweihüftigen Pultdächern sind zwei gegeneinander gestellte, geneigte Dachflächen mit versetzten Firsten zu verstehen. Dachgauben und Zwerchhäuser dürfen insgesamt nicht breiter als die Hälfte der Traufhöhe der jeweiligen Gebäudeseite sein. Diese Regelungen gelten wiederum nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Garagen, Carports und Nebenanlagen.

4. Dachfarbe

Für nicht begrünte Dächer sind nur die Dachfarben naturrot, braun sowie anthrazitgrau zulässig. Ausgenommen davon sind untergeordnete Gebäudeteile nach § 5 (3) Nr. 2 NBauO, Wintergärten und Nebenanlagen. Für Garagen und Carports mit geeigneten Dächern gelten sie allerdings. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen zulässig.

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 (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-C4 entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis 500.000 Euro geahndet werden.

D: Übersichtskarte Externe Ausgleichsfläche



E: Externe Ausgleichsfläche



| Aufgestellt/ Geändert/ Fertiggestellt | Geprüft | | | | |
|---------------------------------------|--------------|--------------|------------|-------------|--------------|
| Datum | Name | Unterschrift | Datum | Name | Unterschrift |
| 11.08.2023 | E. Wirthwein | | 11.08.2023 | R. Bachmann | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

Maßstab: 0 10 20 30 40 50 1/1000
Blattgröße: 0,75 x 0,70

Gemeinde Scheden

Bebauungsplan Erweiterung Nr. 46A "Über den Höfen", OT Meensen



Bebauungsplan

Entwurf

Stand: 11.08.2023

Betreuung:

(Unterschrift)

(Unterschrift)

planungsgruppe
puche
Stadtplanung Umweltplanung Consulting GmbH

Verzeichnis: 471822-a