

PRÄAMBEL

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1(3) und des § 10(1) des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 99 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 40(1) Nr. 4 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Eschershausen diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014, bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen sowie nebeneinanderstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Eschershausen, den 22.03.2001

(Hesse) (Mönkemeyer)
Ratsvorsitzender (Siegel) Stadtdirektor

Maßgebliche Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Für die betreffende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 sowie die nebeneinanderstehenden örtlichen Bauvorschriften sind maßgeblich die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990.

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage: Geschäftszahlen A 871 / 96
Maßstab: 1 : 1.000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1989, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 10.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 24.06.1999). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Überlagerbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Katasteramt Holzminden
L.S. Stadtdirektor
Ullrich

Planverfasser

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 wurde ausgearbeitet von

PLANERWERKSTATT 3
PLANNINGBÜRO FÜR ARCHITEKTUR, STADTPLANUNG UND VERKEHRSPLANUNG
STEPHANUSSTR. 23 30449 HANNOVER FAX 0511/440693 TEL. 0511/444488

Hannover, den 03 / 01

M 1 : 1.000 (Scheuer)
Planverfasser

Aufstellungsbeschluss, öffentliche Auslegung
und Satzungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Eschershausen hat in seiner Sitzung am 25.02.1999 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 06.10.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Eschershausen hat in seiner Sitzung am 07.12.2000 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.12.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 und der Begründung haben vom 02.01.2001 bis 02.02.2001 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Eschershausen hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 nach Prüfung des Antrages gem. § 3 Abs. 2 in seiner Sitzung am 22.03.2001 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Eschershausen, den 22.03.2001 (Mönkemeyer)
Stadtdirektor

Inkrafttreten

Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 durch die Stadt Eschershausen ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 01.06.2001 im Amtsblatt Nr. 11 des LK Holzminden bekanntgemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 ist damit am 01.06.2001 rechtsverbindlich geworden.

Eschershausen, den 01.06.2001 (Mönkemeyer)
Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 i.V.m. § 215 BauGB beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 nicht geltend gemacht worden.

Eschershausen, den (Mönkemeyer)
Stadtdirektor

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 sind Mängel der Abwägung gem. § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Eschershausen, den (Mönkemeyer)
Stadtdirektor

Ergänzendes Verfahren zur Planerhaltung

Zur Behebung von Mängeln i.S. der §§ 214 und 215 BauGB ist ein ergänzendes Verfahren gem. § 215a BauGB durchgeführt worden.

Eschershausen, den (Mönkemeyer)
Stadtdirektor

Erneutes Inkrafttreten mit Rückwirkung

Nach Behebung von Mängeln i.S. des § 214 Abs. 1 BauGB ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 durch die Gemeinde am im Amtsblatt Nr. 11 des LK Holzminden bekanntgemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 ist damit gem. § 215a Abs. 3 BauGB am mit Rückwirkung erneut rechtsverbindlich geworden.

Eschershausen, den (Mönkemeyer)
Stadtdirektor

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 mit der Urschrift wird beglaubigt.

Eschershausen, den 01.06.2001 (Mönkemeyer)
Stadtdirektor

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§1 Reines Wohngebiet

Für die mit WR festgesetzten Flächen wird gem. § 9(1) Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung festgesetzt.
Zulässig gem. § 3(2) BauNVO sind:

1. Wohngebäude
2. Nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gem. § 1(6) BauNVO von § 3(3) BauNVO sind:
 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

§2 Allgemeines Wohngebiet

Für die mit WA festgesetzten Flächen wird gem. § 9(1) Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung festgesetzt.
Zulässig gem. § 4(2) BauNVO sind:

1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausnahmsweise zulässig gem. § 4(3) BauNVO sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 3. Anlagen für Verwaltungen
- Nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gem. § 1(6) BauNVO von § 4(3) BauNVO sind:
4. Gartenbaubetriebe
 5. Tankstellen

§3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Auf den mit WA festgesetzten Flächen wird festgesetzt, dass die Zahl der Wohnungen 2 pro Wohngebäude.

§4 Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
Auf den mit WR und WA festgesetzten Flächen sind folgende Untergeschosse als Vollgeschosß i.S. von § 2(4) NBauO zulässig, eine Anrechnung auf die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse gem. § 9(1) Nr. 1 BauGB erfolgt nicht.

§5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- (1) Garagen i.S. von § 12 BauNVO sind gem. § 23(5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Sonstige baurechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
- (2) Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sind gem. § 23(5) BauNVO, soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind, bis zu einer Gesamtgröße von max. 12 qm Nutzfläche ausnahmsweise auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§6 Verkehrsflächen

Auf den als öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzten Flächen sind je 3 angelegten Parkplätzen 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mind. 18-20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzung erfolgt in Form einer zweireihigen parallelen Baumallee (Artenauswahl s. Pflanzliste i.d. Begründung).

§7 Öffentliche Grünfläche „Grünanger“

- (1) Auf den als öffentliche Grünfläche „Grünanger“ festgesetzten Flächen sind zum Aufbau einer baugebietsgliedernden Grünachse je 50 qm angefangener Fläche mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mind. 18-20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzung erfolgt in Form einer zweireihigen parallelen Baumallee (Artenauswahl s. Pflanzliste i.d. Begründung).
- (2) Auf den vorgenannten Flächen ist auf ganzer Länge ein Fuß-/ Radweg in einer Breite von max. 2,50 m zulässig. Zwecks (Teil-)Versickerung und Verdunstung des auf den Fuß-/ Radwegflächen anfallenden Niederschlagswassers sind zur Oberflächenbefestigung nur wasserdurchlässige Materialien (z.B. wassergebundene Decke, Feinsplitt o.ä. mit einem Abflussbeiwert von max. 0,5) zulässig. Sonstige wasserrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

§8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

- (1) Auf den als Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind Stellplätze und Garagen i.S. von § 12 BauNVO, Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sowie Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern nicht zulässig.
- (2) Der Schutzstreifen der Leitungen des Elektrizitätsversorgeres Wesertal darf aufgrund der Bestimmungen (VDE, DVGW in der jeweils gültigen Fassung) nicht überbaut und mit Tiefwurzeln überpflanzt werden. Eventuell geplante Anpflanzungen sind in der Nähe der Wesertal-Leitungen außerhalb des Schutzstreifens unter Beachtung der VDE-Vorschriften und des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 vorzunehmen. Sollte nach diesen Vorschriften geprüft werden müssen, ob Schutzmaßnahmen erforderlich sind, so sind diese mit der Fa. Wesertal abzustimmen.

ÜBERSICHTSPLAN 1:5000



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 „Hüschelbrink-Hohenwegsfeld“ Stadt Eschershausen, Ldkr. Holzminden.

§2 Höhenentwicklung

- (1) Die als senkrechtes Maß ermittelten äußeren Schnittlinien der Außenwände mit der Dachhaut (Traufhöhen) dürfen das Maß von 3,70 m über der Bezugsebene nicht überschreiten.
- (2) Abgrabungen zur Herstellung und Belichtung von Räumen in einem Untergeschoss sowie Staffelgeschosse als oberstes Geschoss sind nicht zulässig.
- (3) Bezugsebene i.S. des § 2(1) ist das auf der Grundlage der amtlichen Katasteramtunterlage festzustellende höchstliegende, in Höhenlage und Neigung unveränderte vorhandene Terrain (gewachsener Boden) im tiefsten Schnittpunkt mit der hangaufwärtsliegenden Außenwand.

§3 Dächer

- (1) Auf den Gebäuden sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35°-50° zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Dachaufbauten, Vorbauten und Vordächer. Für Garagen gem. § 12 BauNVO, Gebäude mit Grasdächern und Staffelgeschosse sind auch geringere Dachneigungen von 15°-35° zulässig. Garagen mit Flachdächern sind nur als Grasdächer oder offene Kleingaragen gem. § 1(3) GaVO (Carports) mit durch Rängezeugen begründeten ausseren vertikalen Bauteilen zulässig.
- (2) Die Haupttrichtung der Dächer muss der in der im B-Plan festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen entsprechen. Nebenfirste dürfen eine Länge von 1/2 des Hauptfirstes nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

§4 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen entlang von (Straßen-)Verkehrs-, Erschließungs- oder öffentlichen Grünflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m über der Bezugsebene nicht überschreiten.
- (2) Als Material für die vorgenannten Einfriedungen sind nur Sichtmauerwerk aus Ziegeln in den Farbgruppen Rot und Braun, Naturstein, Holz in Senkrechtlattung sowie Hecken aus heimischen standortgerechten Laubbäumen zulässig (Artenauswahl s. Pflanzliste i.d. Begründung).
- (3) Bezugsebene i.S. des § 5(1) ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Baugrundstücks zugehörigen nächstgelegenen (Straßen-/Verkehrs- oder Erschließungsfläche bzw. der nächstgelegenen öffentlichen Grünfläche in ihrem höchsten Punkt im Schnittpunkt mit der zugewandten Einfriedung.

§5 Farben

Für die in § 4 festgesetzten Farbgruppen sind Farbtöne zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbgregister RAL 840 HR halten.
Für Farbgruppe Rot:
3000 (Feuerrot), 3002 (Karmintrot), 3003 (Rubinrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Koralenrot)
Für Farbgruppe Braun:
8002 (Signalbraun), 8003 (Lehmbraun), 8004 (Kupferbraun), 8007 (rehrbraun), 8011 (nussbraun), 8012 (rotbraun), 8014 (sepiabraun), 8015 (kastanienbraun), 8016 (mahagonibraun), 8024 (beigebraun), 8025 (blauschwarz), 8028 (Terrabrun).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WR Reines Wohngebiet (s. Textliche Festsetzungen)
WA Allgemeines Wohngebiet (s. Textliche Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung

- I Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (s. Textliche Festsetzungen)
0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

- ED offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (s. Textliche Festsetzungen)
Baugrenze (s. Textliche Festsetzungen)

Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (s. Textliche Festsetzungen)
Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
V verkehrsberuhigter Bereich
F Fuß- / Radweg
P öffentliche Parkplatzfläche (s. Textliche Festsetzungen)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Grünflächen
Grünfläche (s. Textliche Festsetzungen)
G öffentlich
K Kinderspielfeld

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstiges

- Mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungssträger zu belastende Flächen (s. Textliche Festsetzungen)
Stellung der baulichen Anlagen (Haupttrichtung tangential zur Straße)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014

BEBAUUNGSPLAN NR.014
3. Änderung
"Hüschelbrink - Hohenwegsfeld"
mit
ÖRTLICHEN
BAUVORSCHRIFTEN



STADT ESCHERSHAUSEN
LDKR. HOLZMINDEN