

## PRÄAMBEL

### Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes (mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund des § 103 und des § 101 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 des Niedersächsischen Bauordnungs (NBO) 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 hierin enthaltenen örtlichen Festsetzungen sowie nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen:  
Echershausen, den 22.03.2001

(Hesse) (Mönkemeyer)  
Ratsvorsitzender Stadtdirektor

**Maßgebliche Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
Für die bestehende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 sowie die nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften sind maßgeblich die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.R. vom 23.01.1990.

## VERFAHRENSVERMERKE

### Planunterlage

Liegenschaftskarte: Geschäftszettel A 871 / 96  
Maßstab: 1 : 1000  
Die Veröffentlichung ist für eigene nutzungswürdige Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 1 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBL S. 187), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.05.1989, Nds. GVBL S. 345).  
Die Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskartens und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 24.06.1990). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei und möglicherweise der neu zu bildenden Grenzen in die Karteinheit zu überwinden möglich.  
*Zur Verfügung*

Katasteramt Holzminden L.S. *...gez. & abged.*  
Unterschrift

### Planverfasser

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

**PLÄNERWERKSTATT 3**  
PLANUNGSBÜRO FÜR ARCHITEKTUR, STADTPLANUNG UND DORFNEUERUNG  
STEPHENHUSSTR. 23 30449 HANNOVER - FAX 0511/440893 TEL. 0511/444488

Hannover, den 03/01

M 1:1000  
(Scheuer)  
Planverfasser

### Aufstellungsbeschluss, öffentliche Auslegung und Satzungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Eschershausen hat in seiner Sitzung am 25.09.1999 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am 06.10.2000 öffentlich bekanntgemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Eschershausen hat in seiner Sitzung am 07.12.2000 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 i.d.R. der Begründung bekanntgemacht. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 und der Begründung vom 02.01.2001 bis 02.02.2001 gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelagert.

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

Echershausen, 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 01.05.2001 im Amtsblatt Nr. 11 des LK Holzminden bekanntgemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 ist damit am 01.06.2001 rechtsverbindlich geworden.

Echershausen, den 01.06.2001 (Mönkemeyer)  
Stadtdirektor

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innenhalb 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.

Echershausen, den (Mönkemeyer)  
Stadtdirektor

### Mängel in der Abwägung

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

Echershausen, den (Mönkemeyer)  
Stadtdirektor

### Ergänzendes Verfahren zur Planerhaltung

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

Echershausen, den (Mönkemeyer)  
Stadtdirektor

### Erneutes Inkrafttreten mit Rückwirkung

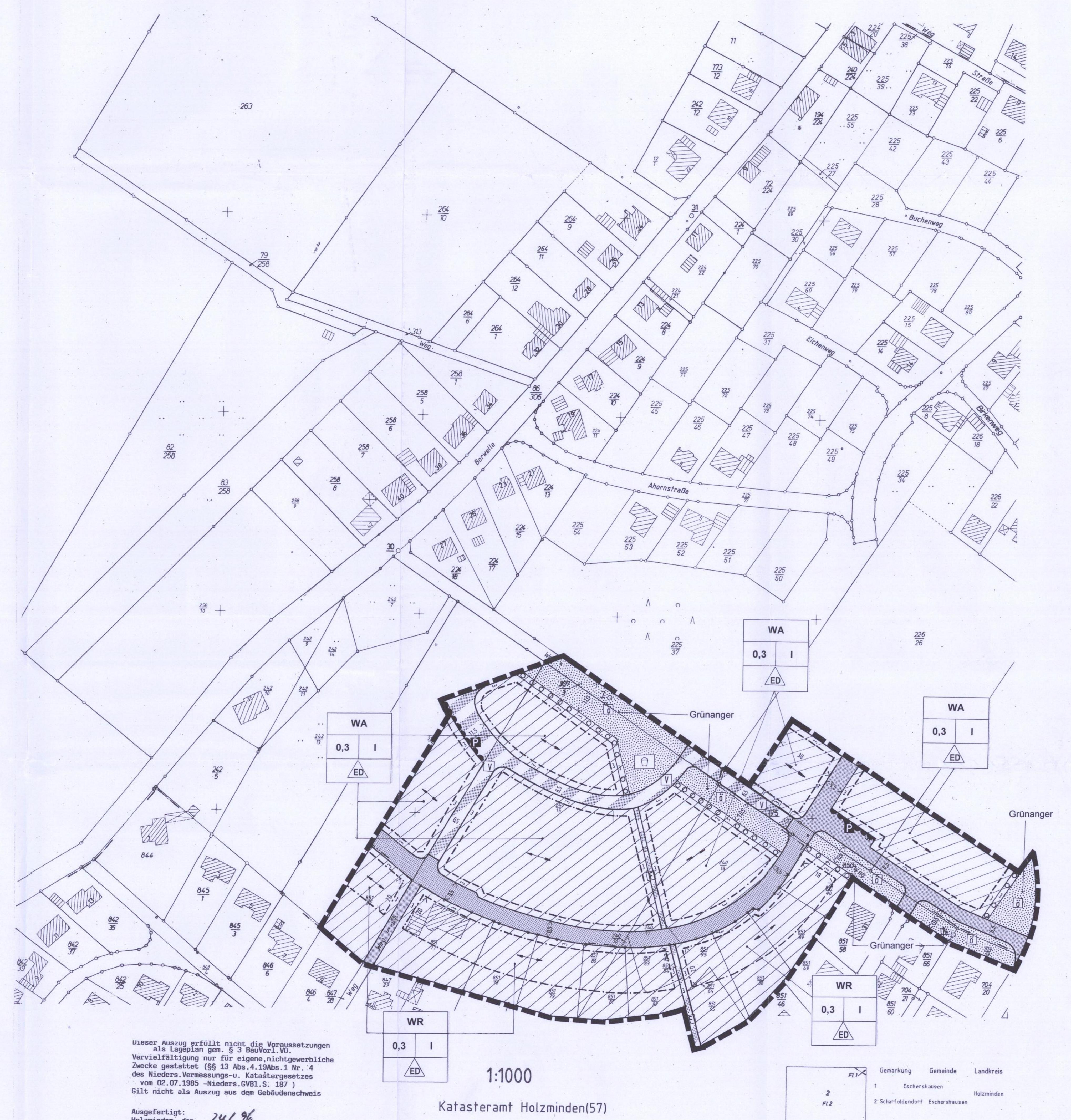
Nach Behebung von Mängeln i.S. des § 214 Abs. 1 BauGB ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 durch die Gemeinde am ... im Amtsblatt ... bekanntgemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 ist damit gem. § 215a Abs. 2 BauGB am ... mit Rückwirkung erneut rechtsverbindlich geworden.

Echershausen, den (Mönkemeyer)  
Stadtdirektor

### Beglaubigung

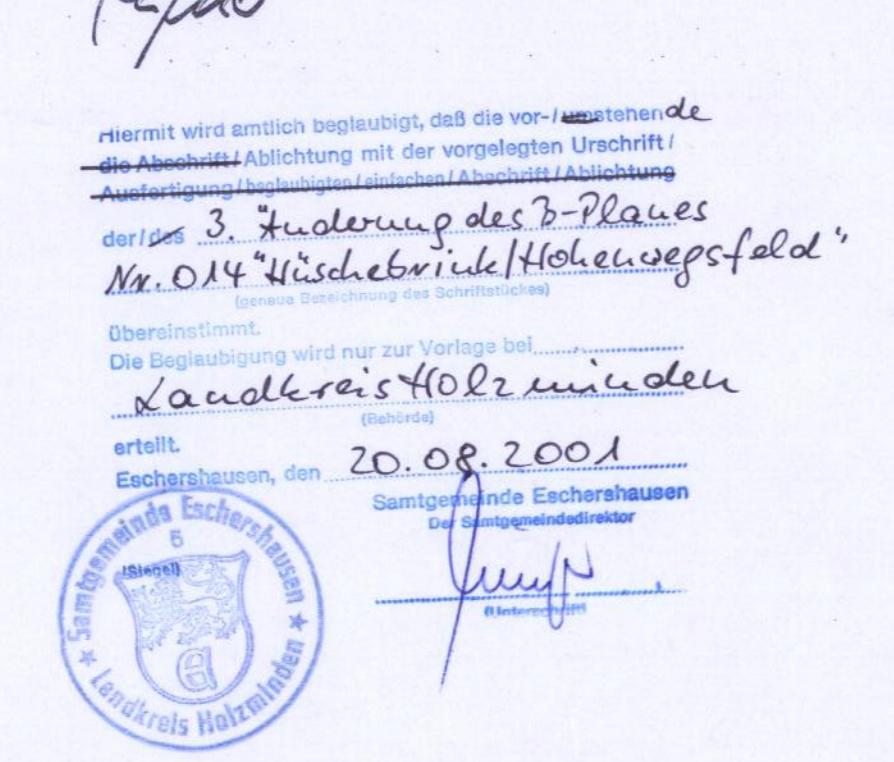
Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 mit der Urschrift wird beglaubigt.

Echershausen, den 01.06.2001 (Mönkemeyer)  
Stadtdirektor



1:1000

Katasteramt Holzminden(57)



## 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) BauVO sind:

1. Wohngebäude

Nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gem. § 10(1) BauVO von § 3(3) BauVO sind:

1. Läden und sonstige 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) BauVO sind:

1. Wohngebäude

2. der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe

3. Anlagen für soziale Zwecke sowie die Nebenflächen der Wohngebäude

4. Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gem. § 10(1) BauVO von § 4(3) BauVO sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

3. Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gem. § 10(1) BauVO von § 4(3) BauVO sind:

1. Gartenhäuser

2. Tankstellen

### §3 Höhenentwicklung

Für die mit Dachhaut (Traufhöhen) ermittelten äußeren Schnittlinien der Außenwände

mit der Dachhaut (Traufhöhen) dürfen das Maß von 3,70 m über der Bezugsfläche nicht überschreiten.

Abgrabungen zur Herstellung und Belichtung von Räumen in einem Unter-

geschoss oder Staffelgeschoss als Teil einer Geschossfläche sind zulässig.

(3) Bezugsfläche i.S. des § 2(1) BauVO darf auf der entsprechenden oder höheren Geländeoberfläche festzustellende höchste Stelle, in Hohenlage und Neigung unverändert vorhandene Terrain (gewachsener Boden) im tiefsten Schnittpunkt mit der hangaufläufigen Außenwand.

### §4 Dächer

(1) Auf den Gebäuden sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35°-50° zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen gem. § 14 BauVO.

Dachaufbauten, Vorhauen und Vordächer. Für Garagen gem. § 12 BauVO, Gebäude mit Grasdämmen und Staffelgeschosse sind auch geringere Dachneigungen von 15°-35° zulässig. Garagen mit Flachdächer sind nur als Grasdächer oder offene Kleingaragen gem. § 13(G) BauVO (Carports) mit durch Rankgitter verdeckten Pflanzkübeln zulässig.

(2) Die Hauptrichtung der Dächer muss der in der B-Plan festgesetzten

Stellung der baulichen Anlagen entsprechen. Nebenflänen dürfen eine Länge von 1/2 des Hauptflächen nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Garagen gem. § 12 BauVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauVO.

### §5 Einfriedungen

(1) Einfriedungen entlang von (Straßen-)Verkehrs-, Erschließungs- oder öffentlichen Grünflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m über der Bezugsfläche nicht überschreiten.

(2) Als Material für die vorgenannten Einfriedungen sind nur Sichtmauerwerk aus Naturstein in den Farbgruppen Rot und Braun, Naturstein in Senk-richtung sowie Holz aus dem Konservierungsgrad Laubholz zulässig (Artenauswahl s. Pflanzliste i.d. Begründung).

(3) Bezugsfläche 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 Einfließung.

### §6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(1) Garagen i.S. von § 12 BauVO sind gem. § 23(5) BauVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Sonstige bauordnungsrechtliche Vorschriften bleiben unverändert.

(2) Für Garagen i.S. von § 14 BauVO gem. § 23(6) BauVO, soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind, bis zu einer Gesamtgröße von max. 12,00 qm Nutzfläche ausnahmsweise auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### §7 Verkehrsfläche

Auf den als öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhiger Bereich“ festgesetzten Flächen sind je 3 angelegte Parkplätze 1 einheimischer, standortgerechter hochstämiger Laubbäum (Stammumfang mind. 18-20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Artenauswahl s. Pflanzliste i.d. Begründung).

### §8 Öffentliche Grünfläche „Gruanger“

(1) Auf den als öffentliche Grünfläche „Gruanger“ festgesetzten Flächen sind zum Aufbau einer bauglebigen Grünfläche je 50 cm angefrogener Pflanzfuß mit einem Durchmesser von 10 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzung erfolgt in Form einer zweizeiligen 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. Zwecke (Teil-)Versickerung und Verdunstung des auf den Fuß-/Radwegflächen anfallenden Niederschlagswassers sind zur Oberflächenbefestigung nur wasserdrückende Materialien (z.B. wassergebundene Decke, Feinsplitt o.ä. mit einem Abflusswert von max. 0,5) zulässig. Sonstige wasserrechtliche Vorschriften bleiben unverändert.

### §9 Mit Leitungsrichten zu belastende Flächen

(1) Auf den mit Leitungsrichten zu belastenden Flächen sind Stellplätze und Garagen i.S. von § 12 BauVO, Nebenanlagen i.S. von § 14 BauVO sowie Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Sträuchern nicht zulässig.

(3) Der Schutzstreifen der Leitungen des Elektrizitätswerkes Weseratal darf aufgrund der Bestimmungen (VDE, DVGW) in der jeweils gültigen Fassung nicht überbreit und mit Pflanzen überpflanzt werden. Eventuell geplante Anpflanzungen sind an den Niederschlagswerten und dem DVW-Arbeitsblatt GW 125 zu orientieren. Sollte nach diesen Vorschriften geprüft werden müssen, ob Schutzmaßnahmen erforderlich sind, so sind diese mit der Fa. Weseratal abzustimmen.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### §1 Räumlicher Geltungsbereich

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

### §2 Höhenentwicklung

(1) Die als senkreches Maß ermittelten äußeren Schnittlinien der Außenwände mit der Dachhaut (Traufhöhen) dürfen das Maß von 3,70 m über der Bezugsfläche nicht überschreiten.

Abgrabungen zur Herstellung und Belichtung von Räumen in einem Unter-

geschoss oder Staffelgeschoss als Teil einer Geschossfläche sind zulässig.

(3) Bezugsfläche i.S. des § 2(1) BauVO darf auf der entsprechenden oder höheren Geländeoberfläche festzustellende höchste Stelle, in Hohenlage und Neigung unverändert vorhandene Terrain (gewachsener Boden) im tiefsten Schnittpunkt mit der hangaufläufigen Außenwand.

### §3 Dächer

(1) Auf den Gebäuden sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35°-50° zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen gem.