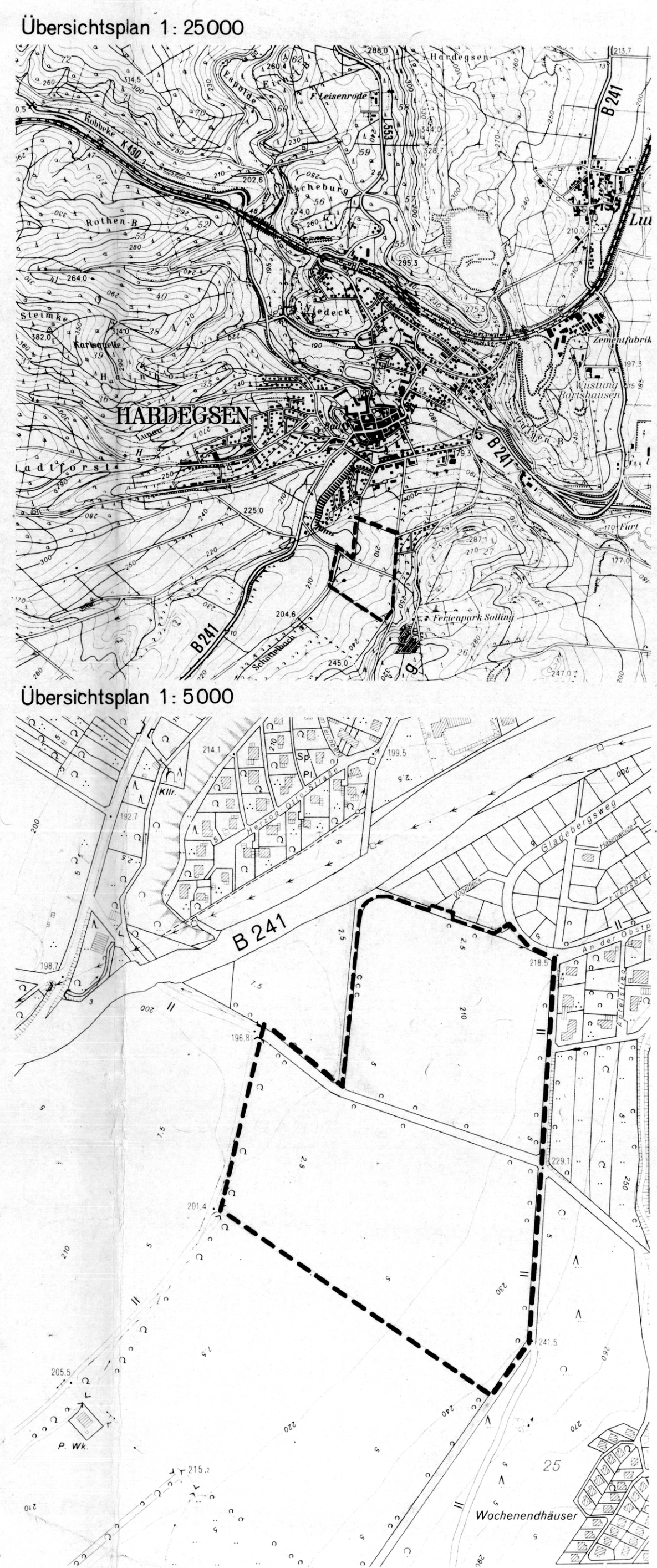
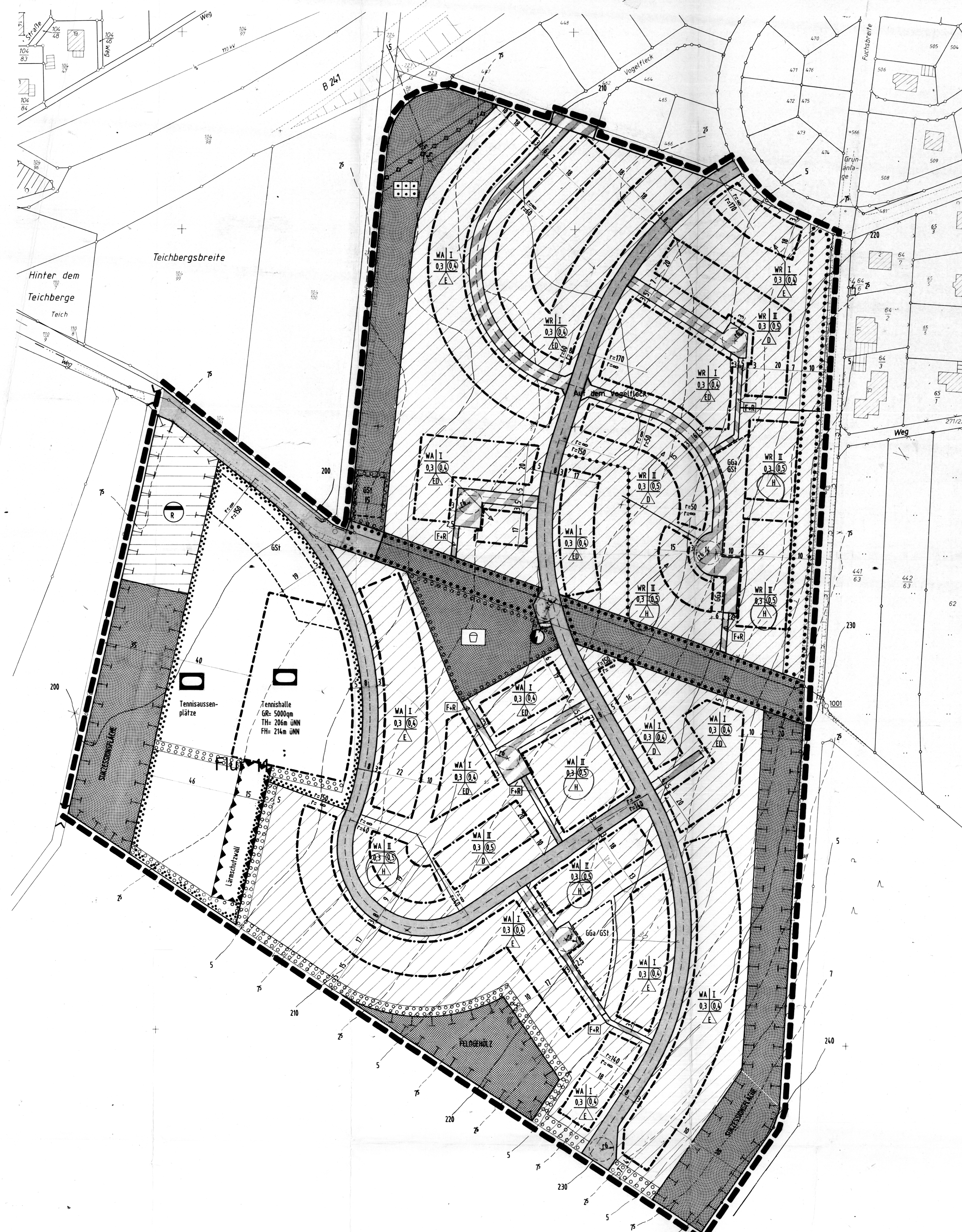




Planunterlage angefertigt vom
Katasteramt Northeim
Landkreis Northeim
Stadt Hardegsen
Gemarkung Hardegsen
Flur 6 Maßstab 1:1000
Die Höhenangaben beziehen sich auf Normalnull

A: Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
 - Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
 - Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
 - Grundflächenzahl als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und 2) § 16, 19 BauNVO
 - Grundfläche als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung Nr. 1) § 16, 19 BauNVO
 - Geschossflächenzahl als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung Nr. 2) § 16, 20 BauNVC
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (siehe textliche Festsetzungen Nr. 3 und 4) § 16, 20 BauNVO
 - Traufhöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß § 16, 18 BauNVO
 - Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß § 16, 18 BauNVO
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2 BauGB
 - Nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO
 - Nur Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO
 - Nur Hausgruppen zulässig § 22 BauNVO
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO
 - Baugrenze § 23 BauNVO
- 4. Flächen für Sport- und Spielanlagen § 9 (1) 5 BauGB
 - Flächen für Sportanlagen § 9 (1) 5 BauGB
- 5. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB
 - Straßenverkehrsflächen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 5)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Befahrbarer Wohnweg (siehe textliche Festsetzungen Nr. 5)
 - Fuß- und Radweg (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)
- 6. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12, 14 BauGB und für die Abwasserbeseitigung
 - Zweckbestimmung: Rückhaltung von Oberflächenwasser § 9 (1) 14 BauGB
 - Zweckbestimmung: Elektrizität § 9 (1) 12 BauGB
- 7. Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB
 - Öffentliche Grünflächen
 - Zweckbestimmung: Dauerkleingärten (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)
 - Zweckbestimmung: Spielplatz
- 8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20, 25 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (siehe textliche Festsetzung Nr. 7 und 8) § 9 (1) 25a BauGB
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung § 9 (1) 25b BauGB
- 9. Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze (siehe textliche Festsetzungen Nr. 9 und 10) § 9 (1) 22 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 (1) 7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1 (4) BauNVO
 - Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 11) § 9 (1) 24 BauGB

C: Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 9 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen 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, nicht überschritten werden.
- Gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO dürfen in den Gebieten, in denen Hausgruppen festgesetzt sind, Flächenanteile von außerhalb des Baugrundstücks gelegenen Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze der Grundstücksfläche zugerechnet werden.
- Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO darf in den Gebieten, in denen die Zahl der Vollgeschosse auf 1 festgesetzt ist, das Dachgeschoss ein weiteres Vollgeschoss sein. Die örtliche Bauvorschrift D 4 bleibt von dieser Regelung unberührt.
- Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO darf in den Gebieten, in denen die Zahl der Vollgeschosse auf 1 festgesetzt ist, ein tatsächliches Untergeschoss ein Vollgeschoss sein. Bei Ausnutzung dieser Regel ist eine weitere Unterkellerung ausgeschlossen. Die textliche Festsetzung C 14 bleibt von dieser Regelung unberührt.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf den Straßenverkehrsflächen, den befahrbaren Wohnwegen und den Fuß- und Radwegen je angefangenen 200 qm Fläche ein Laubbaum 1., 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen und zu erhalten.
- Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, daß je vollendete 400 qm öffentlicher Grundfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" eine Gartenlaube mit einer Grundfläche von 24 qm einschließlich des überdachten Freisitzes zulässig ist.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird auf Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung innerhalb der Wohnflächen sowie der Flächen für Sportanlagen festgesetzt, daß pro angefangenen 10 qm ein Laubbaum 1., 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum sowie drei naturraumgerechte Sträucher anzupflanzen und zu erhalten sind.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird auf Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung innerhalb der öffentlichen Grundflächen festgesetzt, daß diese Flächen mit einer im ausgewachsenen Zustand mindestens 1,50 m hohen Hecke zu umfassen sind. Für eine Zufahrt sowie zusätzliche Zugänge darf die Hecke auf maximal 10 % ihrer Länge unterbrochen werden. Zusätzlich ist je 10 m Heckenlänge ein mittelkröniger Laubbaum zu pflanzen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen, Gemeinschaftsgaragen und -stellplätzen nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Plaster mit mind. 30 % Fuganteil, Rasenstein, Schotterrasen o.ä.) zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist auf den Flächen für Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze je 4 Garagen oder Stellplätze ein Laubbaum 1., 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume gemäß textlicher Festsetzung C 8 sind anrechenbar.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind auf den Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall) je 100 qm ein Laubbaum 1., 2. oder 3. Ordnung sowie je 1qm ein naturraumgerechter Strauch anzupflanzen und zu erhalten.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist je angefangene 600 qm Baugrundstücksfläche ein Laubbaum 1., 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum anzupflanzen und zu erhalten. Die Bäume gemäß textlicher Festsetzung C 7 sind anrechenbar.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern grundsätzlich nur heimische und standortgerechte Arten zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB darf der Erdschossfußboden der Gebäude das natürlich vorhandene Gelände am höchsten Geländeschrittpunkt um maximal 0,30 m übersteigen.
- Bei allen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB handelt es sich um Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7, 9, 10, 11, 12 und 13 auf den Privatgrundstücken obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger.
- Die Ausgleichsmaßnahmen auf den Verkehrsflächen und den öffentlichen Grundflächen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5, 8, 9 und 10 werden vom Erschließungsträger durchgeführt und gemäß Erschließungsbetragsatzung auf die Vorhabenträger im Plangebiet umgelegt.
- Die Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden vom Erschließungsträger durchgeführt und auf Grundlage dieses Bebauungsplanes in Anlehnung an die Grundflächenzahl auf die Vorhabenträger im Plangebiet umgelegt.

D: Örtliche Bauvorschriften

- Geltungsbereich: Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 56 NBauO gelten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 41 "Hardegsen-Vogelfleck" der Stadt Hardegsen.
- Dachneigungen: Innerhalb von Wohngebieten sind nur Dachneigungen von 35° - 45° zulässig. Wenn eine Dachneigung vorgenommen wird, ist eine Reduzierung bis auf 15° Dachneigung zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäude, Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen.
- Dachfarbe: Für geneigte Dächer sind nur naturrote Dachsteine und Dachziegel zulässig, sofern keine Dachbegrünung angelegt werden soll. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäude, Wintergärten und Nebenanlagen. Dachflächenfenster und Sonnenenergieanlagen sind zulässig.
- Dachform: Dächsel sind oberhalb des 2. Vollgeschosses unzulässig. Oberhalb des 1. Vollgeschosses sind Dächsel bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Dachgauben dürfen insgesamt nicht breiter als die Hälfte der Traufhöhe der jeweiligen Gebäudesite sein.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 15, 24, 27 und 28 des Nds. Bauordnungsgesetzes (Nds. BauO) hat der Rat der Stadt Hardegsen diesen Bebauungsplan Nr. 41 aufgestellt.

Hardegsen, den 28. 03. 1995

Siegel

Ratsvorsitzender: ...

Stadt/direktor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 1. 03. 1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Hardegsen, den 28. 03. 1995

Stadt/direktor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 5723 A u B VP 12/93

Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187; geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, 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 vom 01.08.1993). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übereinstimmung der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Northeim, den ...

Katasteramt

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgefertigt von der Planungsgruppe Lange Puchel.

Northeim, den 28.03.1995

Planverfasser: ...

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 04. 08. 1994 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 weitergeleitet i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 4. 08. 1994

Hardegsen, den 28. 03. 1995

Stadt/direktor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 04. 08. 1994 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 weitergeleitet i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04. 08. 1994

Hardegsen, den 28. 03. 1995

Stadt/direktor

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 04. 08. 1994 den vereinfachten geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 04. 08. 1994 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ... gegeben.

Hardegsen, den 28. 03. 1995

Stadt/direktor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27. 03. 1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hardegsen, den 28. 03. 1995

Stadt/direktor

Genehmigung

Die Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: ...) im Amtsblatt bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ... rechtsverbindlich geworden.

den ...

Bezirksregierung/Landkreis

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ... angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechten aus dem öffentlichen Recht gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/Ausnahme des künftlich gemachten Teile *) nicht geltend gemacht.

den ...

Aufsichtsbehörde

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Stadt ist in der Verfügung vom ... beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Aufgaben/Maßnahmen vom ... öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... bekannt gemacht.

den ...

Stadt/direktor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am ... im Amtsblatt bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ... rechtsverbindlich geworden.

den ...

Stadt/direktor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes geltend gemacht worden.

den ...

Stadt/direktor

Mangel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist Mangel der Abwägung geltend gemacht worden.

den ...

Stadt/direktor

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

B: Nachrichtliche Übernahme

- Unterirdische Hauptversorgungsleitungen § 9 (6) BauGB

STADT HARDEGSEN

Bebauungsplan Nr. 41

"HARDEGSSEN-VOGELFLECK"

Planungsgruppe Lange Puchel

Planungsgruppe Lange Puchel - Hardegsen - B 37154 Northeim

Telefon: 0551 419 71

Telefax: 0551 419 81

Aufg.: W. Pehle

Gez.: Februar 1994 A. Andree

Gez.: Mai 1994 W. Pehle, September '94 E. Wirthwein

März '95 A. Andree

Blatt-Nr.: 93101-01

Blatt-Gr.: 108 x 0,89