

Bebauungsplan Nr. 7 "An der Espolde", OT Lütgenrode, Flecken Nörten-Hardenberg

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Nds. Bauordnung*) und des § 59 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat des Flecken Nörten-Hardenberg diesen Bebauungsplan Nr. 7 "An der Espolde", OT Lütgenrode bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Nörten-Hardenberg, den
Flecken Nörten-Hardenberg
Die Bürgermeisterin

(Unterschrift)

Planunterlage

Maßstab: 1:500 Kartengrundlage
Landkreis: Nörten-Hardenberg Liegenschaftskarte
Gemarkung: Lütgenrode
Stand: 25.05.2021
Aufr.: 21-5004

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

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Northeim
Katasteramt Northeim

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die südlichsteiherlich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.05.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Göttingen, den

(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Siegel

(Präg)

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 7 "An der Espolde", OT Lütgenrode wurde ausgearbeitet von der Planungsgruppe puche gmbh, hüsenerstraße 1, 37154 northeim.

Northeim, den 08.12.2021

Planverfasser (M. Florke)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss*) des Flecken Nörten-Hardenberg hat in seiner Sitzung am 02.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "An der Espolde", OT Lütgenrode beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB*) ortsüblich bekannt gemacht.

Nörten-Hardenberg, den
Flecken Nörten-Hardenberg
Die Bürgermeisterin

(Unterschrift)

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss*) des Flecken Nörten-Hardenberg hat in seiner Sitzung am 07.12.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 "An der Espolde", OT Lütgenrode 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 22.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 "An der Espolde", OT Lütgenrode und der Begründung nebst Umweltbericht haben vom 10.01.2022 bis 11.02.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Nörten-Hardenberg, den
Flecken Nörten-Hardenberg
Die Bürgermeisterin

(Unterschrift)

Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Nörten-Hardenberg hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 7 "An der Espolde", OT Lütgenrode in seiner Sitzung am 22.02.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung nebst Umweltbericht beschlossen.

Nörten-Hardenberg, den
Flecken Nörten-Hardenberg
Die Bürgermeisterin

(Unterschrift)

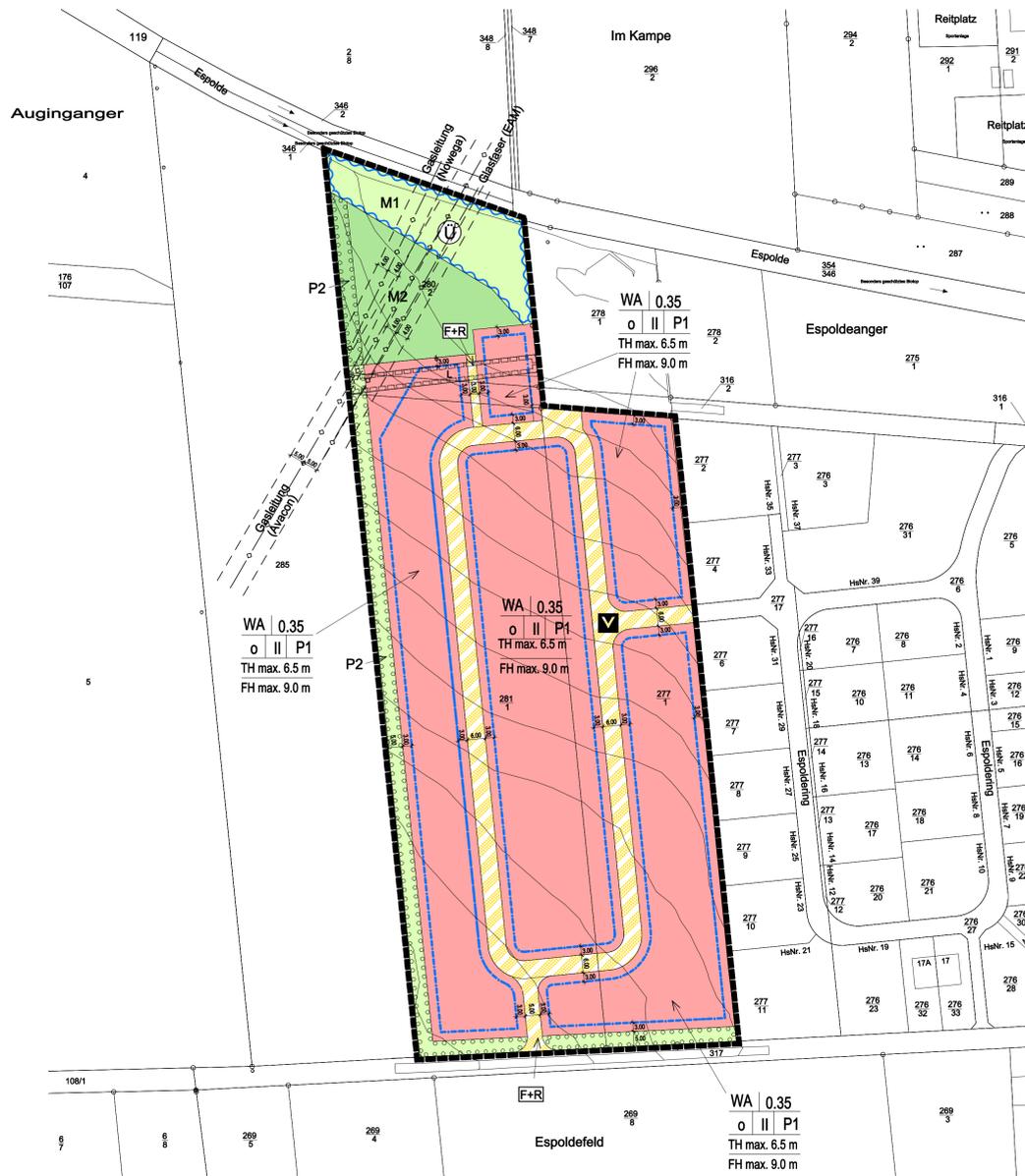
Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 7 "An der Espolde", OT Lütgenrode ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 22.02.2022 im Amtsblatt des Landkreises Northeim bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan Nr. 7 "An der Espolde", OT Lütgenrode ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 22.02.2022 in Kraft getreten.

Nörten-Hardenberg, den
Flecken Nörten-Hardenberg
Die Bürgermeisterin

(Unterschrift)



Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 7 "An der Espolde", OT Lütgenrode sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 7 "An der Espolde", OT Lütgenrode nicht geltend gemacht worden.

Nörten-Hardenberg, den
Flecken Nörten-Hardenberg
Die Bürgermeisterin

(Unterschrift)

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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzielenverordnung (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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384).

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)

0,35 Grundflächenzahl, GRZ (§ 16 und § 19 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 und § 20 BauNVO)
TH max. 6,5 m Traufhöhe in Meter als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 2.1) (§ 16 und § 20 BauNVO)
FH max. 9,0 m Firsthöhe in Meter als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 2.2) (§ 16 und § 20 BauNVO)

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

o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
--- Baugrenze (§ 23 (1), (3), (5) BauNVO)

4. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

o Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
o Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

--- Leitungsinfrastruktur Versorgungsunternehmen (mit beidseitig 4 m Schutzpuffer) (siehe Hinweis 1)

6. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

o öffentliche Grünflächen (siehe textliche Festsetzung 3.4)
o private Grünflächen (siehe textliche Festsetzungen 3.2 und 3.3)

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)

o Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet der Espolde
o Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet

8. 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/M2 Index für Maßnahmenart (siehe textliche Festsetzungen 3.3 und 3.4)

o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung 3.2) (§ 9 (1) 25a BauGB)

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

9. Sonstige Planzeichen

o mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzung 4) (§ 9 (1) 21 BauGB)

L Index für Leitungsrecht (siehe textliche Festsetzung 4)

o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 "An der Espolde", OT Lütgenrode (§ 9 (7) BauGB)

B: Textliche Festsetzungen

1. Ausschluss von Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet

In den Allgemeinen Wohngebieten 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 (Traufhöhe, Firsthöhe)

2.1 Firsthöhe (FH)
Der untere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die gemittelte Höhe der an die Verkehrsfläche angrenzenden Eckpunkte der Grundstücksgrenze. First im Sinne dieser Festsetzung ist der oberste Punkt des Daches (Dachziegel).
(§ 9 (1) 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 (2), (3) und (5) BauNVO und § 18 (1) BauNVO)

2.2 Traufhöhe (TH)
Der untere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die gemittelte Höhe der an die Verkehrsfläche angrenzenden Eckpunkte der Grundstücksgrenze. Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist der obere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
(§ 9 (1) 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 (2), (3) und (5) BauNVO und § 18 (1) BauNVO)

3. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3.1 Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken (P1)
Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 600 qm Baugrundstücksfläche
- ein standortgerechter, heimischer Laubb Baum 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm 3xv, mB, StU 14 - 16 cm, alternativ 1 altbewährter Obstbaum, gezogen als Hochstamm mit Sämlingsunterlage anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten,
- sowie 3 standortgerechte, einheimische Sträucher, 2xv, oB, 60 - 80 cm anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
Gehölze die gem. Festsetzung P2 zu realisieren sind, können auf die Festsetzung angerechnet werden.
(§ 9 (1) 25a und b BauGB)

3.2 Anpflanzung von dreireihigen Hecken im Westen und Süden (P2)
Auf der mit P2 gekennzeichneten Fläche am westlichen und südlichen Plangebietsrand sind Hecken zu entwickeln durch:
- Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen als Sträucher, 2xv, oB, 60 - 80 cm, in zwei Reihen, Pflanzabstand der Gehölze untereinander max. 1,5 m,
- Anstelle jedes 15. Strauches Pflanzung eines standortgerechten, heimischen Laubbaumes 2. oder 3. Ordnung als Heister, 3xv., m.B., 100 - 125 cm,
- Einsatz der verbleibenden Restflächen mit einer Raseneinsaat RSM Regio mit mindestens 15 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz,
- dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze.
(§ 9 (1) 25a und b BauGB)

3.3 Private Grünfläche / Hochstaudenflur (M1)
Auf der privaten Grünfläche ist eine feuchte Hochstaudenflur zu entwickeln durch:
- Überlassen der Fläche der natürlichen Sukzessionsentwicklung,
- sporadische Mahd etwa alle 2 bis 3 Jahre, so dass eine Verbuchung vermieden wird,
- Anpflanzen von insgesamt 8 Laubgehölze der Arten Schneeball (Viburnum opulus) und Silberweide (Salix alba) als Heister, 3 xv, 125 - 150 cm mit Ballen.
(§ 9 (1) 20 BauGB)

3.4 Mehrgenerationenspielplatz (M2)
Auf der öffentlichen Grünfläche ist ein Mehrgenerationenspielplatz zu entwickeln durch:
- Anpflanzen von mindestens 4 standortgerechten, heimischen Laubbäume 1. oder 2. Ordnung, als Hochstämme, StU 18 - 20 cm,
- Einsatz der verbleibenden Restflächen mit einer Raseneinsaat RSM Regio mit mindestens 15 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz,
- dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze.
Z.B. in Form von unbefestigten Wegen, Sitzbänken sowie Spielgeräten/-elementen sind allgemein zulässig.
(§ 9 (1) 20 BauGB)

3.5 Strukturverbessernde Maßnahmen in Ackerflächen
Die Kompensation der Felderchen erfolgt auf Teilflächen des Flurstücks 70/6, Flur 1, Gemarkung Lütgenrode mit einer Flächengröße von 5.000 qm in Form von auf die derzeit anerkannten Lebensraumsprüche der Felderchen abgestimmten agrarökologischen Maßnahmen (Nutzungs mosaik aus Sukzessionsbrachen und Blühstreifen) angelegt. Ziel ist die Entwicklung von kombinierten Blüh- und Brachestreifen jeweils im Verhältnis zu 50 % auf der genannten Fläche. Die Maßnahme wird dem Bebauungsplan Nr. 7 "An der Espolde", OT Lütgenrode, Flecken Nörten-Hardenberg, zugeordnet. Eine Regelung und eine detaillierte Maßnahmenfestlegung erfolgen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages (§ 9 (1a) BauGB)

4. Leitungsrechte
Die mit L bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Entsorgungsträgers zur Verlegung und Unterhaltung von Entsorgungsinfrastruktur (Schmutzwasserkanal) zu belasten.
(§ 9 (1) Nr. 21 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 Nr. 7 "An der Espolde", OT Lütgenrode

2. Dachfarbe- und Material
Es sind ausschließlich Dacheindeckungen in den Farbtönen Rot über Braun bis Anthrazit zulässig. Glänzend engobierte sowie glasierte, reflektierende Dacheindeckungen sind ausgeschlossen. Bei geneigten Dächern sind neben Dachziegeln und Dachsteinen auch Dächer aus Naturprodukten wie Schiefer zulässig. Solarenergie- und Photovoltaikanlagen sowie auch Dachbegrünungen sind zulässig. Unter begrüntem Dächern sind sowohl extensive als auch intensive Dachbegrünungen zu verstehen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Eingangsüberdachungen, sonstige Vorbauten und andere vorstehende Gebäudeteile, die nicht mehr als 1/3 der Länge der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Carports, Garagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

3. Vorgärten
Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind Kies- und Schotterflächen nur für bis zu 50 cm breite Spritzschutzstreifen an Gebäuden und für geschotterte Wege mit einer maximalen Breite bis 1 m zulässig.

4. Einstellplätze
Auf Baugrundstücken sind je Wohninheit mindestens zwei Einstellplätze einzurichten.

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 bis C4 entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

D: Hinweise

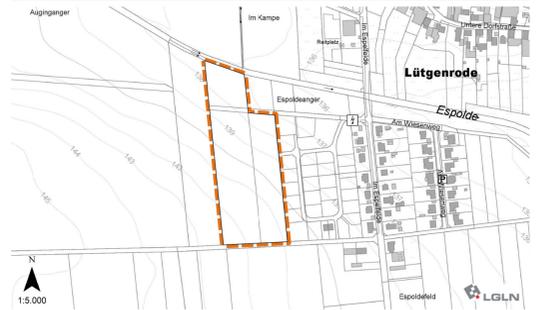
1. Leitungsinfrastruktur Versorgungsunternehmen
Das Plangebiet wird von Leitungsstrassen für Gas (Avaco, Nowega) und Glasfaser (EAM Netz) gekreuzt. Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist ein lichter Abstand von mindestens 2,5 m rechts und links zu den Gasleitungen einzuhalten. Gleiches gilt für das Aufstellen von Spielgeräten. Fundamente sind grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens zu setzen. Bei der Anlage von Ver- und Entsorgungsleitungen wie Gas-, Abwasser-, Kanal- und Stromleitungen etc. muss im Kreuzungsbereich ein lichter Abstand von mindestens 0,40 m zu den Anlagen eingehalten werden. Die parallel zur westlichen Gasleitung verlegte Versorgungsleitung für Strom der EAM Netz GmbH muss bei Baumaßnahmen berücksichtigt werden. Diese Leitungsstrassen dürfen nicht mit Bäumen bepflanzt oder anderweitig überbaut werden, während der Baumaßnahmen müssen diese Versorgungsleitungen gesichert werden. Innerhalb des Flurstücks 316/2 verläuft ein Schmutzwasserkanal des Abwasserverbandes Espolde. Dieser ist bei der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Es ist eine Umverlegung des Schmutzwasserkanals innerhalb der im Bebauungsplan mit Leitungsrechten belasteten Flächen geplant.

2. Entwässerung Kellergeschosse
Bei starken Regenereignissen kann es zu einem Rückstau in das Kanalnetz kommen. Dieser Rückstau resultiert aus dem bei starken Regenereignissen überlasteten Transportsammeler. Ist eine ausreichende Kanaltiefe zur Entwässerung der Kellergeschosse nicht vorhanden, sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer geeignete Maßnahmen (z.B. Rückstauklappe, Hebeanlage etc.) am Hausanschluss des Entwässerungskanal vorzusehen.

| Aufgestellt/Geändert | Fertiggestellt | Geprüft | Name | Unterschrift |
|----------------------|----------------|------------|-----------|--------------|
| 31.05.2021 | E. Wirthwein | 31.05.2021 | M. Florke | |
| 01.07.2021 | E. Wirthwein | 01.07.2021 | M. Florke | |
| 10.10.2021 | E. Wirthwein | 20.10.2021 | M. Florke | |
| 03.11.2021 | E. Wirthwein | 03.11.2021 | M. Florke | |
| 08.12.2021 | E. Wirthwein | 08.12.2021 | M. Florke | |
| 22.02.2022 | E. Wirthwein | 22.02.2022 | M. Florke | |

Maßstab: 0 10 20 30 40 50 1/1000 Blattgröße: 0,85 x 0,70

Flecken Nörten-Hardenberg Bebauungsplan Nr. 7 "An der Espolde" OT Lütgenrode



Bebauungsplan

Endgültige Planfassung

Stand: 22.02.2022

Betreuung:

(Unterschrift)

planungsgruppe
puche

Verzeichnis: 394873-9