




PLANUNTERLAGE



Vorhandene Gebäude




Flurstücksgrenzen mit Messpunkt



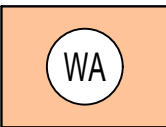
Flurstücksnummer

PLANZEICHENLEGENDE



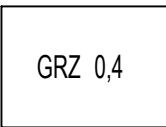
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung



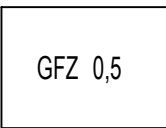
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung




GRZ 0,4

Grundflächenzahl, GRZ (§ 19 BauNVO)



GFZ 0,5

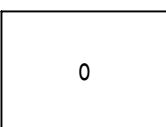
Geschossflächenzahl, GFZ (§ 20 BauNVO)



I

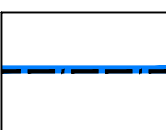
Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen




0

Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)



Baugrenze


(§ 23 BauNVO)



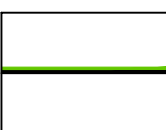
Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

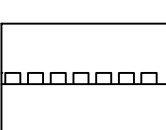


Straßenverkehrsflächen, öffentlich



Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung sowie der Anlieger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

ALLGEMEINE HINWEISE

I. Denkmalschutz

Die §§ 10, 12-14 NDSchG und damit die Genehmigungspflicht jeglicher Erdeingriffe (Erschließung, Fundamente etc.) ist zwingend zu beachten.

II. Bodenschutz

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Hildesheim, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

III. Artenschutz

Um Beeinträchtigungen von Brutvögeln zu vermeiden, ist die Baufeldfreiräumung (Rodung von Gehölzen) außerhalb der Brutzeit vom 1.10 - 28.02 vorzunehmen. Die Gehölze mit Höhlen bzw. Spalten sind ein bis zwei Wochen vor der Fällung durch einen Fledermaus-Experten auf einen potenziellen Besatz mit Fledermäusen zu untersuchen und dann zu verschließen.

IV. Unbebaute Flächen

Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein. Mit Steinen, Holzhackschnitzeln, Rindenmulch und/oder Folien bedeckte Flächen, auf denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Anzahl vorkommen (Pflanzendeckungsgrad von weniger als 70 %, z.B. „Schottergärten“), sind somit nicht zulässig.

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Zulässige Nutzungen im WA, § 4 BauNVO

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

§ 2 Wohneinheiten, § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Pro Gebäude sind im WA-Gebiet max. 2 Wohneinheiten zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

§ 3 Naturschützerisch-grünordnerische Festsetzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

3.1 Pro Wohnbaugrundstück ist ein standortheimischer Laubbaum (St.U 12/14 cm) / Obstbaum als Hochstamm gem. Pflanzliste aller Sorten auf dem Grundstück zu setzen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

3.2 Die Pflanzungen auf den Grundstücken hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens durch die Grundstückseigentümer zu erfolgen.

3.3 Pflanzliste
Bäume: Hochstämme (ggf. auch als Heister)
Sorbus aucuparia (Eberesche) Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche) Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Obstbäume und Wildobst (z.B. Wildbirne, Wildapfel, Vogelkirsche)

Obstbäume (Hochstämme):
Äpfel
Krügers Dickstiel
Danziger Kantapfel
Kasseler Renette
Adersleber Calvill
Sulinger Grünlings

Birnen
Bosc's Flaschenbirne
Gellerts Butterbirne
Gute Luise
Köstliche von Charneux

Kirschen / Pflaumen
Dollespepler
Brennkirsche
Frühzwetsche

oder jeweils verwandte standortheimische Arten.

§ 4 Geschossfläche, § 20 (3) BauNVO

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (als Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen, § 20 (3) Satz 2 BauNVO.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ I Anwendungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift entspricht dem des Bebauungsplans Nr. 1010 „Clausstraße - West“. Die örtlichen Bauvorschriften gelten nur für Gebäude. Sie gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen im Sinne von §§ 12, 14 BauNVO.

§ II Dächer

Die Dachneigung der Hauptdachflächen muss mindestens 30° betragen. Begrünte Dächer sind davon ausgenommen.

Als Dachformen sind für die Hauptdachflächen Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig - Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind davon ausgenommen. Ebenso Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Hauseingangsüberdachungen.

Als Dacheindeckung sind Dachziegel / Dachpfannen in Farbtönen gemäß § III in matten Tönen sowie begrünte Dächer zulässig. Abweichend davon sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Elemente zulässig.

Als Dachaufbauten sind Schlepp-/Satteldachgauben, Frontspieße, Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren zulässig. Diese sind von der Mindestdachneigung ausgenommen und sind bis zu 2/3 der Traufhöhe zulässig.

§ III Farben

Zulässig im Sinne § II sind Farbtöne, die den folgenden Farben angelehnt an das Farbregister RAL 840 HR entsprechen:

- für Dacheindeckungen:
Rot: RAL 3000-3005, 3009, 3013.
Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8008, 8012, 8015, 8016, 8024.
Anthrazit: RAL 7016, 7021, 7024.

§ IV Stellplätze

Es sind je Wohnung 2 PKW-Einstellplätze auf dem Grundstück anzulegen.

§ V Ordnungswidrigkeit

Verstöße gegen diese örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 Abs. 3 NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 Abs. 5 NBauO geahndet werden.

PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 sowie der §§ 10, 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Nordstemmen den Bebauungsplan Nr. 1010 „Clausstraße - West“, mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV), bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung, § 13a BauGB, ohne frühzeitige Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, durchgeführt. Auf eine formelle Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde verzichtet.

Nordstemmen, den 13.01.2020

L. S. gez. Pallentin
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Nordstemmen hat in seiner Sitzung am 02.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1010 „Clausstraße - West“, mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV), beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nordstemmen, den 13.01.2020

L. S. gez. Pallentin
Bürgermeister

Kartengrundlage
Automatisierte Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Gemeinde: Nordstemmen
Gemarkung: Rössing

Die diesem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet, § 5 (3) Nds. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.07.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen. Die Bescheinigung gilt nur für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

(Siegel) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
08.01.2020 gez. Evensen

Planverfasser
Der Bebauungsplan Nr. 1010 „Clausstraße - West“, mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV), wurde ausgearbeitet von:

H&P Ingenieure GmbH
Albert-Schweitzer-Straße 1
30880 Laatzen

Laatzen, den 06.01.2020

gez. Schneider
Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Nordstemmen hat in seiner Sitzung am 19.09.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1010 „Clausstraße - West“, mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1010 „Clausstraße - West“, mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV), und die Begründung haben vom 07.10.2019 bis einschließlich 07.11.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden der Bekanntmachungstext und die Auslegungsunterlagen auf der Homepage der Gemeinde Nordstemmen zur Verfügung gestellt.

Nordstemmen, den 13.01.2020

L. S. gez. Pallentin
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Nordstemmen hat den Bebauungsplan Nr. 1010 „Clausstraße - West“, mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV), nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.12.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Nordstemmen, den 13.01.2020

L. S. gez. Pallentin
Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Bebauungsplan Nr. 1010 „Clausstraße - West“, mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV), ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.01.2020 in Kraft getreten.

Nordstemmen, den 16.01.2020

L. S. gez. Pallentin
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 1010 „Clausstraße - West“, mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV), sind

- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
- eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Nordstemmen, den

Bürgermeisterin

Gemeinde Nordstemmen
Landkreis Hildesheim

Bebauungsplan Nr. 1010
„Clausstraße - West“
mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT

BEGLAUBIGUNGSVERMERK:
Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der Urschrift wird hiermit festgestellt.

Verfahren nach § 13a BauGB

Stand: Satzungsbeschluss - 11.11.2019

Nordstemmen, den

GEMEINDE NORDSTEMMEN
Der Bürgermeister

i. A. (Macao)

19105