

Flecken Adelebsen

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 21 "Am Antonsberg" Ortsteil Adelebsen



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 21.12.2006 (BGBl. I S.3316) in der z. Zt. gültigen Fassung und der §§ 56,97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229) in der z. Zt. gültigen Fassung hat der Rat des Flecken Adelebsen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Am Antonsberg“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Adelebsen, den

(Siegel)

Die Bürgermeisterin

.....

Planungsbüro Bolli


Göttingen


Juni 2008

Planzeichenerklärung

Festsetzungen gem. BauGB, BauNVO, und Planz.VO 90

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.21  Reine Wohngebiete §3 BauNVO


1.1.31  Allgemeine Wohngebiete §4 BauNVO


2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.5.00 GRZ Grundflächenzahl, als Höchstmaß


2.7.00 | Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß


3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)


3.1.10  Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 BauNVO

3.2.00  Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO


6. Verkehrsflächen §9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

6.1.01  Straßenverkehrsflächen

6.3.01  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Wohnweg, Fußweg, Fuß-/Radweg


6.3.01  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkplätze


7. Flächen für Versorgungsanlagen §9 Abs.1 Nr.12 BauGB

7.1.10  Standort Trafostation


9. Grünflächen §9 Abs.1 Nr.15 BauGB


9.1.01  öffentliche Grünfläche

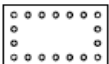
9.1.20  öffentliche Grünflächen: Spielplatz


9.1.01  Grünfläche im öffentlichen Straßenraum -Verkehrsgrün-

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

13.1.0.0  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft


13.1.0.1  Flächenkennzeichnung zu 13.1.0.0 s.textl. Festsetzungen 3.1. u. 3.4 bis 3.7.


13.2.10  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen


13.2.11  Flächenkennzeichnung zu 13.2.1.0 s. textl. Festsetzungen 3.2. u. 3.3.

13.2.31  Anpflanzen: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

15.2.0.0  Grenze der des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung §9 Abs.7 BauGB


15.14.0.0  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung §1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO

15.15.0.0  Römische Kennziffer, Flächenkennzeichnung s. textl. Festsetzung 1.5.

Planzeichen der Planunterlage

195/6 Flurstücksnummer

 Flurstücksgrenzen

 bauliche Anlagen

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Stellung der baulichen Anlagen

- 1.1. Im WA-Gebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2. Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse kann das Kellergeschoss (Geschoss zum Erdreich), bei Gebäuden die talseitig (Ostseite) der Erschließungsstraßen liegen, als zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden. (§ 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO)
- 1.3. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 4, Satz 2, BauNVO ist unzulässig, wobei eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um 0,1 durch befestigte Flächen (z. B. Zufahrten und Stellplätze) mit Rasenfugenpflaster oder mit Befestigungsarten mit einem geringerem Versiegelungsgrad zulässig ist. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- 1.4. Pro Einzelwohnhaus sind maximal zwei Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)
- 1.5. Für die WR-Gebiete östlich der Planstraße A, die mit der römischen Zahl I gekennzeichnet sind, wird die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt. Die baulichen Anlagen sind mit der Längsseite des Hauptgebäudes (Traufseite oder First) parallel zur Straße auszurichten (§ 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

2. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Befestigungen von Stellplätzen und Gartenwegen sind nur mit einem Fugenanteil von > 10% und einer dauerhaften Mindestwasserdurchlässigkeit von > 80l/s *ha (z. B. Schotterrassen, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster) zulässig. Zufahrten sind in Pflasterbauweise oder mit einer wassergebundenen Oberfläche anzulegen.(§ 1a Abs. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3. Grünfestsetzungen

- 3.1. Parallel zum Wirtschaftsweg ist am östlichen Rand des Baugebietes auf der Fläche 5, die als „ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt ist, eine Streuobstwiese anzulegen. Die Fläche ist mit einer kräuterreichen Landschaftsrasenmischung einzusäen und mit hochstämmigen Obstbäumen der Artenliste E in Abständen von 15,0 m zu bepflanzen. Auf dieser Fläche ist durch Geländemodellierung eine Regenrückhaltegrube in Form eines eingesäten offenen Beckens und ein Fuß-/Radweg in einer Breite von max. 3,0 m als Verbindungsweg vom ausgewiesenen Fuß-/Radweg zum Wirtschaftsweg nach Lödingsen anzulegen. An der nordwestlichen Grenze der Streuobstwiese, zu dem angrenzenden Wohngebiet, ist zur Abschirmung eine zweireihige Baum-Strauchhecke bis zum Fuß-/Radweg anzulegen. Die Pflanzung ist mit 6 Bäumen 2. Ordnung und 80 Sträuchern der Artenliste A vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a BauGB).
- 3.2. Am südlichen Rand des Bebauungsgebietes in unmittelbarer Nähe des Grabens ist die Fläche A , die als „ Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern “ festgesetzt ist, zweireihig in lockerer Bepflanzung mit standortgemäßen Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste B nach Pflanzbeispiel B zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer herzustellen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a BauGB).
- 3.3. Die im Südwesten am Waldrand gelegene Fläche B , die als „ Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern “ festgesetzt ist, ist vierreihig mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern der Pflanzliste A nach Pflanzbeispiel C zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer herzustellen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a BauGB).

- 3.4. Die Fläche 1 und 2, die als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt sind, sind vierreihig mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern der Pflanzliste A nach Pflanzbeispiel C zu bepflanzen. In der Fläche kann ein 1,5 m breiter Fußweg angelegt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a BauGB).
- 3.5. In der Fläche 3, die als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt ist, ist ein zweistufiger, standortgemäßer Waldrand nach Pflanzbeispiel A zu pflanzen. In der Fläche kann ein 1,5 m breiter Fußweg angelegt werden. Die übrige Fläche ist mit einzelnen Gehölzgruppen zu bepflanzen und mit Extensivrasen einzusäen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a BauGB).
- 3.6. Auf der Fläche 4, die als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt ist, sind Bäume (Achsmaß ca. 5,00 m) und Sträucher (Achsmaß ca. 1,50 m) der Artenliste A in Form eines Feldgehölzes zu pflanzen. In der Fläche kann ein 1,5 m breiter Fußweg angelegt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a BauGB).
- 3.7. Auf der Fläche 6, die als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt ist, verbleibt als Sukzessionsfläche. An der Südostseite der Fläche ist eine zweireihige Heckenpflanzung mit 50 Sträuchern und 5 Bäumen der Artenliste A anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a BauGB).
- 3.8. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind an den nördlichen und östlichen Rand der Fläche Strauchgruppen mit insgesamt 30 Sträuchern der Artenliste C anzulegen. Die Fläche ist in der Streuobstwiese (gem. Festsetzung 3.1. zu integrieren. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a BauGB).
- 3.9. Die Flächen der Maßnahmenflächen 1 bis 6 sind von der Gemeinde zu erwerben und entsprechend den textlichen Festsetzungen 3.1. und 3.4. – 3.7. anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Kosten für den Erwerb der Fläche und die Herstellungskosten sind auf die einzelnen Grundstücke umzulegen und in Form eines städtebaulichen Vertrages gem. Artikel 2 § 6 Investitionserleichterungsgesetz in Verbindung mit § 6 des Maßnahmengesetzes (BauGB-MaßnahmenG) zwischen dem jeweiligen Grundstückseigentümer und der Gemeinde abzurechnen. Die Verteilung der Kosten kann auch über eine Satzung gem. § 8a Abs. 5 BNatSchG erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a BauGB).
- 3.10. Das vorhandene Feldgehölz innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche, die vom Süden nach Norden verläuft, ist nach Möglichkeit in seiner jetzigen Ausprägung zu erhalten und in Richtung Süden bis hin zur Planstraße B weiter zu entwickeln unter Verwendung von Arten der Artenliste A. Vorhandene Ablagerungen im Feldgehölz sind zu entfernen. Auf der nördöstlichen Seite des Feldgehölzes ist ein 1,5 m breiter Fußweg anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a BauGB).
- 3.11. Die Fuß- und Fuß/Radwege sind mit Ausnahme des Fußweges entlang der Planstraße A mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen.
- 3.12. Die Bepflanzung der Erschließungsstraßen erfolgt mit Bäumen der Artenliste D. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 1,5 x 1,5 m. Die Baumscheiben sind mit Hochborden zu versehen und dürfen nicht befestigt werden. Die Verkehrsinseln im Bereich der Parkplätze, Wendeplätze und Kurven (die Grünflächen im öffentlichen Straßenraum - Verkehrsgrün -) sind mit großkronigen Bäumen zu bepflanzen. Die Fläche unter den Bäumen ist mit bodendeckenden Gehölzen der Artenliste D zu gestalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a BauGB).
- 3.13. Parkplätze für Kraftfahrzeuge sind mit Rasenfugenpflaster (Fugenbreite mindestens 2 cm) oder offeneren Befestigungsarten zu befestigen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- 3.14. Nadelgehölze sind nur als Solitärpflanzung und maximal 3 Pflanzen pro Grundstück zulässig. Hecken und Reihenpflanzungen von Nadelgehölzen sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a BauGB).
- 3.15. Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder vorzugsweise Obstbaum zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Hinweise:

Das Oberflächenwasser einschließlich das der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und darf nur als Brauchwasser genutzt werden, soweit dies nach der gemeindlichen Satzung und dem Wasserrecht zulässig ist.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (gem. §§ 56, 97 u. 98 NBauO)

Die örtliche Bauvorschrift wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung wird der Punkt 1.a. gem. §§ 56, 97 u. 98 NBauO geändert. Der Änderung ist grau unterlegt.

1. Dachausbildung

- a. Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer zwischen 12° - 48° zulässig. Bei Nebengebäude sind auch andere Dachneigungen oder Flachdächer zulässig.
- b. Die Breite aller Dachgauben auf einer Dachflächenseite darf höchstens 60 % der Trauflänge der jeweils zugehörigen Dachflächenseite betragen.
- c. Für die Eindeckung der Hauptdachflächen (Hauptgebäude) sind nur nichtglänzende rote und rotbraune Dachsteine nach der Farbtonkarte Ral Nr. 2001 bis 2004, 2008 bis 2009, 3000 bis 3003, 8003 bis 8011 zulässig. Für andere Dachflächen sind auch andere Materialien zulässig.
- d. Abweichend von 1.c sind Grasdächer zulässig.
- e. Abweichend von 1.c sind Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren zulässig. Die maximale Größe von Dachflächenfenstern darf 30 %, die maximale Größe der Sonnenkollektorenfläche darf 50 % der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.

2. Gebäudehöhe

Die Kniestockhöhe (Drempelhöhe) darf senkrecht gemessen an der Außenfläche der Außenwand von Oberkante Fertigfußboden bis Oberkante Dachhaut 0,75 m nicht überschreiten.

3. Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke sind nur als senkrechte Holzlattenzäune (Staketenzäune) und/oder Hainbuchenhecken bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

4. Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen des Abschnittes C Abs. 1 - 3 der örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.

Pflanzenliste A: Gehölzauswahl für die Bepflanzung der Fläche zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, die Baum-Strauchhecke im Westen der Streuobstwiese sowie der nördlichen Pflanzgebotszone.

Pflanzqualität: Bäume HEI, 2 x. v., m. B., 125-150 cm, verpflanzte Sträucher mit 3-5 Trieben, 100-150 cm

| | |
|--------------------------|-----------------------------|
| Bäume 1. Ordnung: | |
| Acer pseudo-platanus | Berg-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rot-Buche |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Bäume 2. Ordnung: | |
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Populus tremula | Zitter-Pappel |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Sorbus domestica | Speierling |
| Sträucher: | |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus spec. | Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Gewöhnliches Pfaffenhütchen |
| Lonicera periclymenum | Wald-Geißblatt |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Trauben-Holunder |

Pflanzenliste B: Gehölzauswahl zur Bepflanzung der Pflanzgebotszone entlang des Grabens

Pflanzqualität: Bäume HEI, 2 x. v., m. B., 150-200 cm, verpflanzte Sträucher mit 3-5 Trieben, 100-150 cm

| | |
|------------------|--------------------|
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle |
| Corylus avellana | Hasel |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Salix alba | Silber-Weide |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Salix fragilis | Bruch-Weide |
| Salix purpurea | Purpur-Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |

Pflanzenliste C: Gehölzauswahl für die Strauchgruppen im Bereich des Spielplatzes

Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher mit 3-5 Trieben, 100-150 cm

| | |
|-----------------------|---------------------------|
| Sträucher: | |
| Amelanchier lamarckii | Kupfer-Felsenbirne |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Lonicera xylosteum | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |

Pflanzenliste D: Verkehrsgrün

Pflanzqualität: Bäume HST, 3 x. v., m. B., 14-16 cm, Bodendecker Str. 2 x. v. o.B. 60-100

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Bäume: | |
| Acer platanoides 'Globosum' | Kugel-Ahorn |
| Aesculus hippocastanum | Roßkastanie |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Bodendecker: | |
| Lavandula angustifolia | Lavendel |
| Potentilla fruticosa | Fingerstrauch |
| Rosa nitida | Glanzrose |
| Rosa rugosa | Apfelrose |
| Rose 'Red Meidiland' | |
| Rose 'Relax Meidiland' | |
| Rose 'Swany' | |

Pflanzenliste E: Obstbäume

Pflanzqualität: HST, 2 x v, Stammumfang 8-10 cm

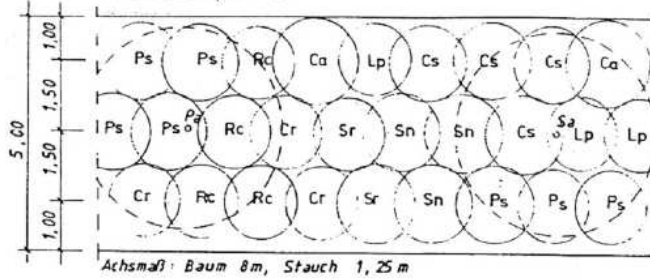
Apfelbäume (Auswahl): Alkmene, Ananas Renette, Baumanns Renette, Bittenfelder Sämling, Cox Orange, Renette, Croncels, Danziger Kantapfel, Dülmener Rosenapfel, Elstar, Finkenwerder Prinzenapfel, Geheimrat Oldenburg, Goldparmäne, Gravensteiner, Holsteiner Cox, Ingrid Marie, Jacob Lebel, Jonagold, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Maigold, Ontario, Roter Boskoop, Spartan, Weißer Glockenapfel, Zabergäu Renette

Birnenbäume (Auswahl): Alexander Lucas, Clapps Liebling, Conference, Frühe aus Trevoux, Gräfin von Paris, Gute Luise, Köstliche aus Charneu, Nordhäuser Winterfelle, Williams Christ

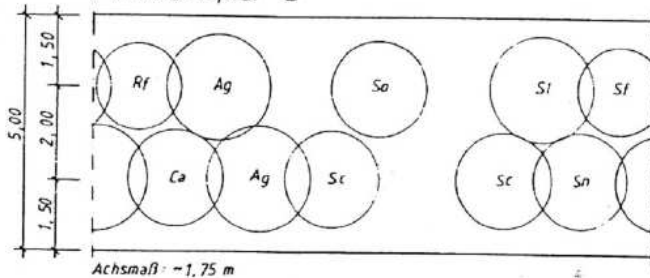
Kirschbäume (Auswahl): Große Schwarze Knorpel, Hedefinger Riesen, Morellenfeuer, Schattenmorelle, Schneiders Späte

Pflaumen-u. Zwetschenbäume (Auswahl): Anna Späth, Bühler Frühzwetsche, Hauszwetsche, Königin Viktoria, Mirabelle v. Nancy, Ontariopflaume, The Czar

Pflanzbeispiel A



Pflanzbeispiel B



Pflanzbeispiel C

