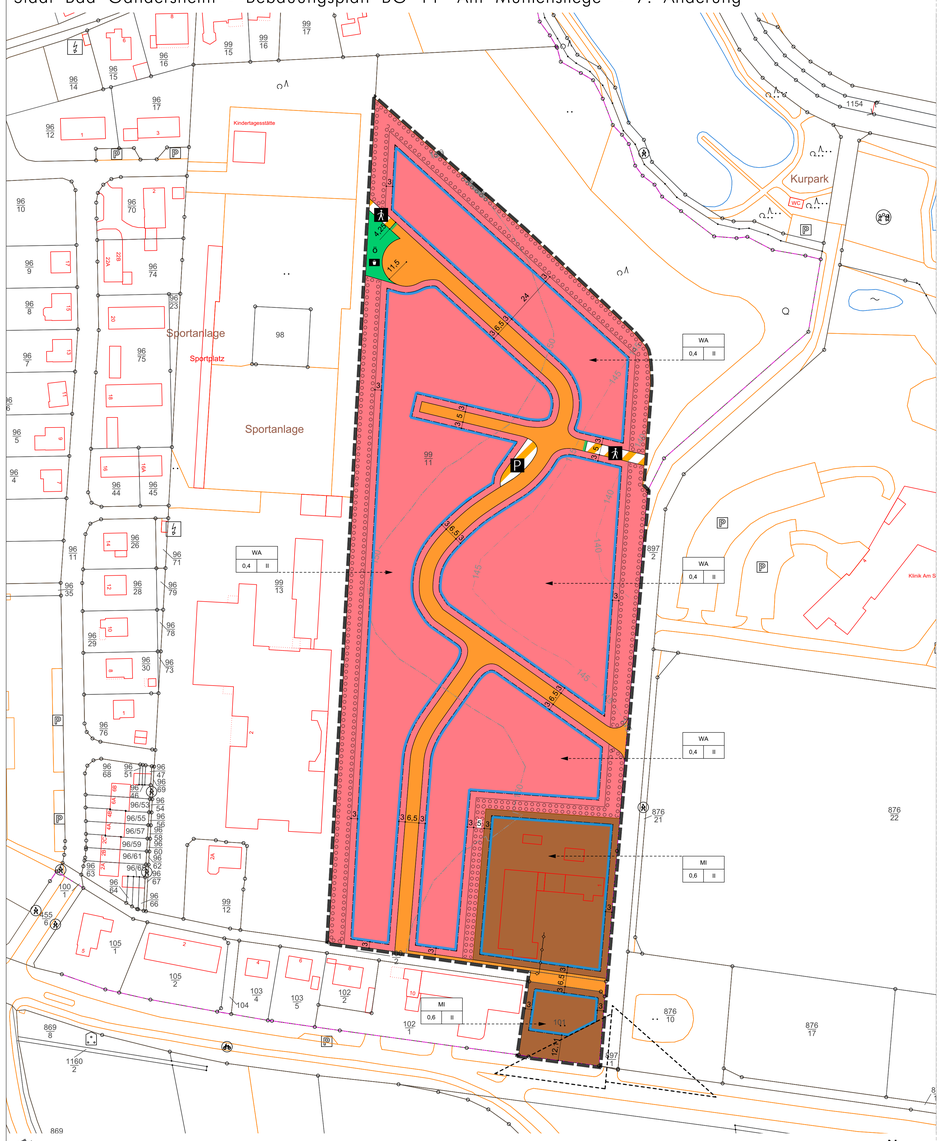
Stadt Bad Gandersheim - Bebauungsplan BG 11 "Am Mühlenstiege" - 7. Änderung



LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Northeim

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen © 2023

Planzeichenerklärung

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBL.1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 - 21a BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 17 u. 18 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

Fussgängerbereich (Fuß- und Radweg)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Hauptleitung unterirdisch

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche

ö — öffentlich

mit Zweckbestimmung: Spielplatz

Schutz, Pflege,Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

nachrichtliche Übernahme

Sichtdreieck

150 — Höhenlinien

Darstellung des Bestandes

230/8 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

1 — Gebäude, vorhanden (mit Hausnummer)

HINWEISE

Niederschlagswasser
Auf den Privatgrundstücken sind ggfs. Rückhalte- oder Versickerungseinrichtungen vorzusehen.

nicht überbaute Flächen
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung erforderlich ist (§ 9 Abs. 2 NBauO).
Oberflächen, die überwiegend mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag gestaltet sind (z.B. sogenannte Schotter- oder Steingärten), gelten nicht als begrünte Flächen.

Archäologische Denkmalpflege
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Sachen oder Spuren zutage treten, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt (das können u. a. sein Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde), unterliegen diese Funde der Anzeigepflicht (anzeigepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer) bei der Denkmalbehörde. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und zu schützen. Die Bauausführenden sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen.

Naturschutz
Baufeldfreimachung: Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG auszuschließen, ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Eine Baufeldfreimachung darf nur in der Zeit vom 01. September bis 28./29. Februar erfolgen. (Siehe Kap. 3.7 "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" in der Begründung zum Bebauungsplan)

Straßenbeleuchtung
Die Straßenbeleuchtung ist mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszustatten. Hier sind LED-Leuchten mit geringer Lockwirkung auf Insekten bzw. Leuchtmittel gemäß dem aktuellem Stand der Technik zu verwenden.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), wer vorsätzlich oder fahrlässig den planungsrechtlichen Festsetzungen zur Bindung für Bepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB und zum Zeitpunkt der Bepflanzung zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 10.000 EUR geahndet werden.

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 394 geändert worden ist sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 176).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 u. 6 BauNVO)

1.1 allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Wohngebäuden.

- der Gebietsversorgung dienende Läden, Wirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sind ausnahmweise zulässig.

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Tankstellen sind nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

- Öffentliche Tankstellen sind nur für nicht mineralölbasierte, alternative Kraftstoffe wie Strom, Wasserstoff etc. zulässig.

- Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

2.1 maximale Gebäudehöhe

Die maximale Höhe von Gebäuden darf 9 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist der höchste Punkt des an die überbaute Fläche (Grundfläche des Gebäudes) angrenzenden natürlichen Geländeverlaufs (gewachsener Boden).
Die maximal festgesetzte Höhe bezieht sich nicht auf Schornsteine, Antennenträger und andere untergeordnete Gebäudetele. (§ 16 Abs. 2, 3, und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Es sind 2 Vollgeschosse zulässig.

2.3 Versiegelungsbeschränkung

Insgesamt dürfen durch Gebäude, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und sonstige Flächennutzungen maximal 50 % der Grundstücksflächen versiegelt ausgeführt werden.
Alle nicht versiegelten Flächen sind als Grünflächen zu gestalten.

siehe Hinweise: nicht überbaute Flächen

3. Natur und Landschaft
(Pflanzfestsetzungen gem. Pflanzenliste)

3.1 Grünflächen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche ist als Grünfläche anzulegen. Auf der Grünfläche sind insgesamt 4 Bäume I. oder II. Ordnung in gleichmäßigem Abstand zu pflanzen.

3.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a u. Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Gehölze sowie Bäume I. und II. Ordnung in einem 5 m breiten Streifen anzupflanzen. Die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze beträgt je 100 m² mindestens 12 Sträucher sowie mindestens 1 Baum I. oder II. Ordnung. Die Gehölze sind in Gruppen zu je 3 Sträuchern zu pflanzen. Die Auswahl der Gehölze erfolgt wahlweise aus der Pflanzenliste.

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind für die Erschließung von Hinterliegergrundstücken, die nicht über die Planstraße B erschlossen werden können, Zufahrten mit einer Breite von jeweils nicht mehr als 5 Metern zulässig.

3.3 Durchgrünungsmaßnahmen auf den Gründstücken (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den Grundstücken ist je angefangene 500m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum I. oder II. Ordnung, als Hochstamm, anzupflanzen und zu erhalten.

3.4 Pflege und Entwicklung

Bäume, Sträucher und sonstige Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3.5 Zeitpunkt der Bepflanzung

Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme der Nutzung bzw. Bezug der baulichen Anlage durchzuführen (Nutzungsänderung bzw. Neubau).

4. Niederschlagswasser

Von zukünftig bebauten Flächen darf in der Spitze nicht mehr Oberflächenwasser abgeführt werden, als es von der unbebauten Fläche der Fall ist. Als Richtwert ist ein Ablaufwert von 8 L / (s ha) anzusetzen. Sonstige wasserrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Verfahrensvermerke

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Stadt Bad Gandersheim den Bebauungsplan BG 11 "Auf dem Mühlenstiege" - 7. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bad Gandersheim, den __.__.____

.....
Die Bürgermeisterin

Plangrundlage

Kartengrundlage: Rahmenkarte ....., Maßstab 1:1000, Gemarkung: Bad Gandersheim, Flur 10, Dateiname: .....

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht wirtschaftliche Zwecke gestattet. (§ 9 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl Nr. 1/2003) Die Plangrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters.

Seesen, __.__.____

.....

Vermessungsingenieur

Vermessungsbüro Geries
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Bebauungsplan BG 11 "Auf dem Mühlenstiege" - 7. Änderung wurde ausgearbeitet von:

MÜLLER RAUSCHGOLD
Architektur | Stadtplanung

Thorsten Müller-Rauschgold
Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. AKN
Architekt + Stadtplaner

Corveyblick 48, 37603 Holzminden
Tel. 05531/ 60425 Fax 140489

Holzminden, den __.__.____

.....
Planverfasser

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Gandersheim hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplanes BG 11 "Auf dem Mühlenstiege" - 7. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Gandersheim, den __.__.____

.....
Die Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Gandersheim hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des Bebauungsplanes BG 11 "Auf dem Mühlenstiege" - 7. Änderung sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes BG 11 "Auf dem Mühlenstiege" - 7. Änderung sowie die Begründung haben vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Gandersheim, den __.__.____

.....
Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Gandersheim hat den Bebauungsplan BG 11 "Auf dem Mühlenstiege" - 7. Änderung nach Prüfung aller im Aufstellungs- verfahren vorgebrachten Stellungnahmen in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung (§ 10 Abs.1 BauGB), sowie die Begründung beschlossen.

Bad Gandersheim, den __.__.____

.....
Die Bürgermeisterin

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans BG 11 "Auf dem Mühlenstiege" - 7. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt Nr. .... des Landkreises Northeim bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan BG 11 "Auf dem Mühlenstiege" - 7. Änderung ist damit am ..... in Kraft getreten.

Bad Gandersheim, den __.__.____

.....
Die Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes BG 11 "Auf dem Mühlenstiege" - 7. Änderung sind die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes BG 11 "Auf dem Mühlenstiege" - 7. Änderung und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bad Gandersheim, den __.__.____

.....
Die Bürgermeisterin

Pflanzliste

Bäume I. Ordnung (zur Durchgrünung des Baugebietes):

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hängebirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea

Hochstämme, StU mind. 12 - 14 cm

Bäume II. Ordnung (zur Durchgrünung des Baugebietes):

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium

Hochstämme, StU mind. 12 - 14 cm

Standortgerechte Sträucher:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Wildapfel	Malus sylvestris
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Faulbaum	Rhamnus frangula
Wildrose	Rosa canina
Purpur-Weide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Alte Obstbaumsorten (zur Durchgrünung des Baugebietes):

Apfelbaum (Malus domestica)

Sommerapfel „Roter Klarapfel"
Herbstapfel „Biesterfelder Renette"
Herbststorte „Luwel aus Kirchwerder"
Wintersorte „Geflammter Kardinal"
Wintersorte „Haberts Renette"
Wintersorte „Schöner aus Boskoop"
Wintersorte „Roter Eiserapfel" auch "Braunsilien-Apfel"

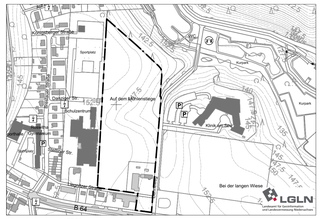
Birnenbaum (Pyrus communis)
Sommersorte „Bergamottbirne"
Wintersorte „Nordhäuser Winterforelle"

Pflaumenbaum (Prunus domestica)
Pflaumenbaum „Emma Leppermann"
Reneklodenbaum „Große Grüne"
Zwetschenbaum „Hauszwetsche Meschenmoser"
Pflaumenbaum „Kirkes Pflaume"

Hochstämme, StU mind. 12 - 14 cm

Stadt Bad Gandersheim

Bebauungsplan BG Nr. 11 "Am Mühlenstiege"
- 7. Änderung



Übersichtsplan 1: 5000

Der B-Plan mit Begründung wurde erarbeitet von:
(Verfasser)

MÜLLER RAUSCHGOLD
Architektur | Stadtplanung

Architektur + Stadtplanung
Thorsten Müller-Rauschgold
Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. AKN
Architekt + Stadtplaner

Corveyblick 48, 37603 Holzminden
Tel. 05531/ 60425 Fax 140489

Fassung	Verfahrensstand
Satzung	☐ § 3 (2) BauGB - Öffentliche Auslegung
	☐ § 4 (2) BauGB - Beteiligung Behörden/ sonst. Träger öffentl. Belange
	☒ § 10 BauGB - Satzungsbeschluss