



Übersichtskarte M : 1 : 5000

Projekt :

STADT DASSEL

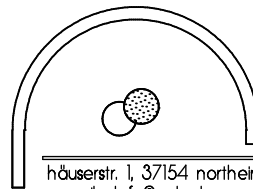
Bebaungsplan Nr. 35 "Gradanger/Theodor—Storm—Straße"

Auftraggeber : KSN Kreissparkasse Northeim, Am Münster 29, 37154 Northeim

Betreuung :



architekten graf + partner
büro für architektur und stadtplanung
braunschweiger gasse 4 37154 northeim
tel. 05551/9870—0 fax. 8879—70



planungsgruppe
lange puche gmbh

häuserstr. 1, 37154 northeim tel.: 05551-9822—0 fax 982222
e-mail : info@pgjp.de internet : http://www.pgjp.de

Northeim, den 18.05.2005

(Unterschrift)

Dokument :

Bebauungsplan

Projektstand :

Entwurf

Aufgestellt/ Geändert/ Fertiggestellt			Geprüft			Freigegeben		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
18.05.2005	E. Wirthwein		18.05.2005	D. Puche		18.05.2005	D. Puche	

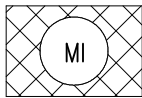
Maßstab : 0 5 10 15 20 25
1 / 500

Blattgröße : 0.9 x 0.85

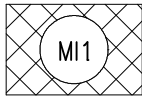
Verzeichnis : 601BP4—P—BP—a

A: Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)



Mischgebiete
(siehe textliche Festsetzung 1.1)
(§ 6 BauNVO)



Eingeschränkte Mischgebiete mit Index
(siehe textliche Festsetzung 1.2)
(§ 6 BauNVO)

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

0.6

Grundflächenzahl
(§ 16 (2), (3) und § 19 BauNVO)



Geschossflächenzahl als Höchstmaß
(§ 16 (2) und § 20 (2), (3), (4) BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 16 (2), (3) und § 20 (1) BauGB)

TH
5.0 m

Traufhöhe in Meter über Erdgeschossfußboden als Höchstmaß
(siehe textliche Festsetzung 2.1)
(§ 16 (2), (3) und § 18 (1) BauNVO)

FH
9,0 m

Firsthöhe in Meter über Erdgeschossfußboden als Höchstmaß
(siehe textliche Festsetzung 2.2)
(§ 16 (2), (3) und § 18 (1) BauNVO)

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

o

offene Bauweise
(§ 22 (1), (2) BauNVO)

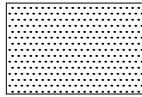


nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 22 (1), (2) BauNVO)



Baugrenze
(§ 23 (2), (3) und (5) BauNVO)

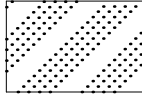
4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung: Parkfläche



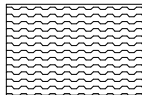
Zweckbestimmung: Fußweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)



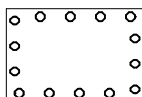
Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung:
Elektrizität

6. Wasserflächen (§ 9 (1) 16 BauGB)



Wasserflächen

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen
(siehe textliche Festsetzungen 3.2 und 3.3)
(§ 9 (1) 25 a BauGB)

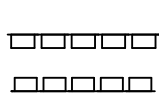
P1/M1

Flächenindex für Maßnahmentyp
(siehe textliche Festsetzungen 3.1 bis 3.5)



Anzupflanzender Baum
(siehe textliche Festsetzung 3.1)
(§ 9 (1) 25a BauGB)

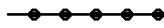
8. Sonstige Planzeichen



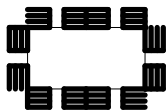
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(siehe textliche Festsetzung 4)
(§ 9 (1) 21 BauGB)



Flächenindex für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(siehe textliche Festsetzung 4)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
(§ 1 (4) BauNVO)



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

B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.2 Die Mischgebiete werden nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert. In dem mit dem Index 1 gekennzeichneten Mischgebieten sind aus dem Nutzungskatalog des § 6 Abs. 2 BauNVO nur Wohngebäude sowie Geschäfts- und Bürogebäude zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 1 und Abs. 5 und 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

1.1 Traufhöhe

Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Unterkante Sparren. Bezugspunkt ist der Erdgeschossfußboden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
(siehe textliche Festsetzung 2.3)

2.2 Firsthöhe

Die Firsthöhe wird definiert als Unterkante Sparren am First. Bezugspunkt ist der Erdgeschossfußboden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
(siehe textliche Festsetzung 2.3)

2.3 Höhenlage

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf das vorhandene Gelände am topographisch höchst gelegenen Punkt der vom Baukörper überdeckten Fläche nicht mehr als 0,30 m überragen. Aufschüttungen und Abgrabungen des Baugrundstückes sind bis zu ± 0,50 m zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB)

3. Natur und Landschaft

3.1 Einzelbaumpflanzung P1

An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorten sollen Einzelbaumpflanzungen erfolgen durch:

- Anpflanzung von insgesamt 4 einheimischen und standortgerechten Laubbäumen 1. Ordnung, als Hochstämme, StU 12–14 cm

- dauerhafte Pflege und Erhaltung, bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze

Die Baumstandorte dürfen um bis zu 3 m verschoben werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

3.2 Grünstreifen mit Bäumen und Sträuchern P2

Auf der Fläche sind Gehölzstrukturen mit Einzelbäumen und Sträuchern zu entwickeln durch:

- Anpflanzen und Erhalten von mindestens 3 einheimischen und standortgerechten Sträuchern pro 50 qm als Heister, 2xv, oB, 150–200. Es dürfen maximal 50% sonstige immergrüne Pflanzen verwendet werden

- Anpflanzung von mindestens 1 einheimischen und standortgerechten Laubbaum 2. oder 3. Ordnung pro 50 qm, als Hochstamm, StU 12–14 cm

- dauerhafte Pflege und Erhaltung, bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze

- Einsaat der Gesamtfläche mit einer Landschaftsrasenmischung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

3.3 Heckenpflanzung P3

Es sind Heckenstreifen zu entwickeln durch:

- Einreihige Pflanzung, dauerhafte Pflege und Erhaltung von standortgerechten Laubgehölzen als Heckenstrauch, ohne Ballen, mind 6 Triebe, 60–100 cm in einem Pflanzabstand von mindestens 0,3 m

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

3.4 Bepflanzung Baugrundstücke P4

Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 750 qm Baugrundstücksfläche ein standortgerechter, Laubbaum 1. oder 2. Ordnung, als Hochstamm, StU 10–12 cm alternativ ein altbewährter Obstbaum, gezogen als Hochstamm mit Sämlingsunterlage, sowie 3 standortgerechte Laubsträucher anzupflanzen und zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

3.5 Versiegelungsbeschränkung M1

Pkw–Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster und ähnliches.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4. Geh–, Fahr– und Leitungsrechte

Die mit L1 gekennzeichnete Fläche ist zugunsten des Anliegers (rückwärtiges Grundstück) festgesetzt. Sie dient der Aufnahme von Ver– und Entsorgungsleitungen.

Die mit L2 gekennzeichnete Fläche ist zugunsten der Anlieger festgesetzt.

Sie dient der Erschließung der Baugrundstücke.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

C: Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 56 und §§ 97 und 98 NBauO gelten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 35 "Gradanger/Theodor–Storm–Straße" der Stadt Dassel.

2. Fassaden

Blockhausfassaden sind unzulässig.

3. Dächer

3.1 Dachform

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°–45° und zweihüftige Pultdächer mit einer Dachneigung von 25°–45° zulässig. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind untergeordnete Gebäudeteile und Wintergärten.

3.2 Dachausrichtung

Hauptgebäude sind traufständig zur Theodor–Storm–Straße zu errichten. Abweichungen um bis zu 10° sind zulässig.

3.3 Dachgauben

Auf den Hauptgebäuden dürfen je Dachseite maximal 2 Dachgauben errichtet werden. Sie dürfen insgesamt nicht breiter als die Hälfte der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite sein.

3.4 Dachfarbe

Für geneigte Dächer sind nur unglasierte, nicht glänzende Dachziegel in Rottönen der RAL Farbreihe von 2001 (Rotorange) über 3016 (Korallenrot) bis 3013 (Tomatenrot) und ihre Zwischentöne zulässig. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind untergeordnete Gebäudeteile und Wintergärten. Der Einbau von Dachflächenfenstern und Sonnenenergieanlagen ist zulässig.

4. Einfriedung

Einfriedungen sind nur als Schnitthecken aus Laubgehölzen oder als Holzstaketenzäune zulässig. Ausnahmsweise sind zur Absicherung von Betriebsgrundstücken auch Einfriedungen aus Metall oder Maschendraht zulässig, sofern diese vollständig von Schnitthecken aus Laubgehölzen verdeckt werden.

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer den örtlichen Bauvorschriften C2 bis C4 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können nach § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

