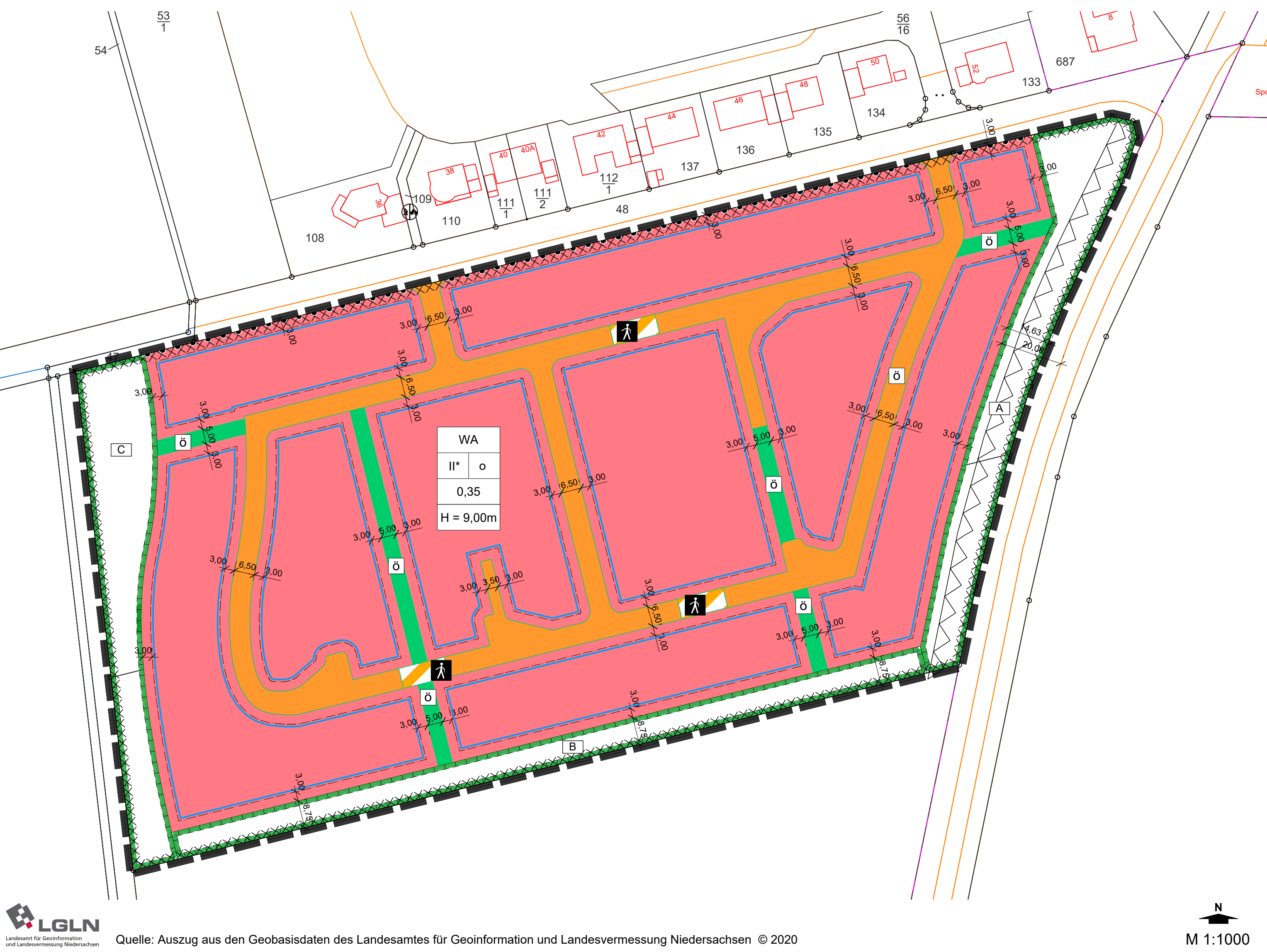


Stadt Dassel - Flecken Markoldendorf

Bebauungsplan Nr. 15 - "Am Rennebergsweg"



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen © 2020

Verfahrensvermerke

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Dassel diesen Bebauungsplan Nr. 15 "Am Rennebergsweg", bestehend aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Dassel den 23.04.2021 D.S. gez. Bürgermeister Melching

Kartengrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab:

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© Jahr 2020

Die Planunterlage (AZ: 059-L4-59/2020) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 04.04.2020)

Northheim, den 13.01.2021

LGLN - Regionaldirektion Northheim, Katasteramt Northheim
(Amtliche Vermessungsstelle)

gez. David März

Planverfasser

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

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

Holzminden, den 11.01.2021 gez. Thorsten Müller-Rauschgold

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dassel hat in seiner Sitzung am 27.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 "Am Rennebergsweg" beschlossen. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 08.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Dassel den 23.04.2021 D.S. gez. Bürgermeister Melching

Frühzeitige öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dassel hat in seiner Sitzung am 27.02.2020 dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 15 "Am Rennebergsweg" und der Begründung zugestimmt und seine frühzeitige öffentliche Auslegung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen. Sie wurde am 08.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige öffentliche Auslegung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom 16.07.2020 bis einschließlich 17.08.2020 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fand mit Schreiben vom 16.07.2020 gemäß § 4 (1) BauGB im Zeitraum vom 16.07.2020 bis einschließlich 17.08.2020 statt.

Dassel den 23.04.2021 D.S. gez. Bürgermeister Melching

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dassel hat in seiner Sitzung am 01.10.2020 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15 "Am Rennebergsweg" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Sie wurde am 05.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde im Zeitraum vom 13.10.2020 bis einschließlich 13.11.2020 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fand mit Schreiben vom 09.10.2020 gemäß § 4 (2) BauGB im Zeitraum vom 09.10.2020 bis einschließlich 13.11.2020 statt.

Dassel den 23.04.2021 D.S. gez. Bürgermeister Melching

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Dassel hat den Bebauungsplan Nr. 15 "Am Rennebergsweg" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB in seiner Sitzung am 17.12.2020 gemäß §10 BauGB zur Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Dassel den 23.04.2021 D.S. gez. Bürgermeister Melching

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 15 "Am Rennebergsweg" mit der Begründung ist gemäß § 10 (3) BauGB am 20.01.2021 im "Amtsblatt Landkreis Northheim" bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 20.01.2021 rechtsverbindlich geworden.

Dassel den 23.04.2021 D.S. gez. Bürgermeister Melching

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 15 "Am Rennebergsweg" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB und Mängel der Abwägung gemäß § 214 (3) BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Dassel den..... Der Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 - 21a BauNVO)

0,35 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

II * Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

* zweites Vollgeschoss ausschließlich als Dachgeschoss

H = 9,00m maximale Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Fussgängerbereich

Straßenbegrenzungslinie

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

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

Grünfläche

öffentlich

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Index für Maßnahmenbeschreibung:

Sonstige Planzeichen

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

Bauverbotszone

Flächen, bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (Erdfälle) erforderlich sind.

Darstellung des Bestandes

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Gebäude, vorhanden (mit Hausnummer)

2.3 Versiegelungsbeschränkung

Insgesamt dürfen durch Gebäude, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und sonstige Flächennutzungen maximal 35 % der Grundstücksflächen versiegelt ausgeführt werden. Alle nicht versiegelten Flächen sind als Grünflächen zu gestalten.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 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.

4. Natur und Landschaft

(Pflanzfestsetzungen gem. Pflanzenliste)

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

Die öffentlichen Grünflächen sind als extensive Wildrasenfläche mit Gehölzstreifen, Gehölzgruppen und Solitärgehölzpflanzungen sowie mit durchgängigen wassergebundenen Graswegen zu entwickeln.

Die Graswege sind durch das Ausbringen einer regionalen, artenreichen Rasenmischung anzulegen. Die Flächen sind als Gemeinschaftsflächen zugänglich und in ihrer Gesamtheit dauerhaft zu entwickeln, zu pflegen und zu erhalten. Sie sind vor Schäden jeder Art (mechanisch oder Verbis) zu schützen und durch eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen. Dabei darf der erste Schnitt nicht vor dem 24. Juni erfolgen

Die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze beträgt je 100 m² 25 Sträucher sowie 5 Solitärsträucher. Die Auswahl der Gehölze erfolgt aus der Pflanzenliste in einer Mischung aus mindestens zehn unterschiedlichen Arten.

4.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 6 BauGB)

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A,B,C) sind zu gemeinschaftlich zugänglichen Grünflächen als extensive Wildrasenfläche mit Gehölzstreifen, Gehölzgruppen und Solitärgehölzpflanzungen sowie mit einem durchgängigen wassergebundenen Grasweg mit Anbindungen an die öffentlichen Grünflächen innerhalb des Baugebietes in ihrer Gesamtheit dauerhaft zu entwickeln, zu pflegen und zu erhalten.

Auf mindestens 40% der Flächen sind standortgerechte freiwachsende Gehölzgruppen und Gehölzreihen in wechselnder Gruppengrößen von etwa 25 bis 100 m² anzuordnen. Die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze beträgt je 100 m² Gehölzpflanzenfläche 50 Sträucher und 5 Bäume 1. oder 2. Ordnung. Zusätzlich ist je 100 m² Fläche ein Baum 1. oder 2. Ordnung als Solitär oder in Kleingruppen bis zu 3 Bäumen auf den Flächen zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher sind gegen Verbis zu schützen. Eine Düngung oder Behandlung mit Flächenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Auswahl der Gehölze und Bäume erfolgt aus der Pflanzenliste in einer Mischung aus mindestens zehn unterschiedlichen Gehölzarten sowie 3 unterschiedlichen Baumarten.

Die Gehölzpflanzungen müssen gem. § 50 Abs. 1 Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz (NBachRG) bei einer maximalen Gehölzhöhe von 15 m mind. 3 m Abstand zur Plangebietsgrenze aufweisen.

Die Graswege sind durch das Ausbringen einer regionalen, artenreichen Rasenmischung anzulegen. Die Flächen sind als Gemeinschaftsflächen zugänglich und in ihrer Gesamtheit dauerhaft zu entwickeln, zu pflegen und zu erhalten. Sie sind vor Schäden jeder Art (mechanisch oder Verbis) zu schützen. Die Graswege sind durch eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen, dabei darf der erste Schnitt nicht vor dem 24. Juni erfolgen.

Auf den Flächen ist die Anlage von Fanggräben zur Aufnahme von Oberflächenwasser zulässig.

Innerhalb der Flächen mit Zusatz A und dem Zusatz C ist auf bis zu 500 m² je eine Wiese (z. B. Kinderspielfeld) anzulegen und extensiv zu pflegen. Zu verwenden ist eine Regelsaatgutmischung mit Gräsern und Kräutern, vorzugsweise aus gebiets eigenem Saatgut. Die Wiesen sind durch eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen, dabei darf der erste Schnitt nicht vor dem 24. Juni erfolgen. Eine Düngung oder Behandlung mit Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Innerhalb der Fläche mit dem Zusatz A befindet sich eine Bauverbotszone der Landesstraße L 547. Pflanzmaßnahmen im Bereich der Bauverbotszone sind mit der NLSTBV Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr GB Bad Gandersheim abzustimmen.

Innerhalb der Fläche mit dem Zusatz C ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens zulässig, das mit einer RSM Regio Saatgutmischung und zusätzlich mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen ist.

4.3 Durchgrünungsmaßnahmen auf den Grundstücken (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

Auf den Grundstücken sind je angefangene 500m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbau 1. oder 2. Ordnung, als Hochstamm, anzupflanzen und zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

4.4 Pflege und Entwicklung

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

Nach der Fertigstellung- und Entwicklungspflege können die Gehölze regelmäßig auf den Stock gesetzt werden (Durchführung abschnittsweise, wobei einzelne Gehölze unberücksichtigt bleiben). Damit ist je nach Wachstum erstmalig nach ca. 10 bis 15 Jahren zu rechnen. Vom Schnitt sollten nicht mehr als 25 % eines Gehölzes innerhalb eines Jahres betroffen sein. Der Schnitt erfolgt in der Vegetationsruhe. Nachpflanzungen sollten nur bei einem Ausfall von mehr als 20 % einer Pflanzung oder bei weitgehendem Ausfall einer Art erfolgen. Angefallenes Schnittgut muss nicht vollständig von der Fläche entfernt werden, sondern kann teilweise als strukturbereichendes Totholz in die Gehölzpflanzungen eingebracht werden. Dabei darf es nicht zu einer Unterdrückung der angestrebten Vegetationsentwicklung kommen.

4.5 Zeitpunkt der Bepflanzung

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

5. Maßnahme zum Artenschutz (CEF-Maßnahme)

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (Maßnahme zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität, CEF-Maßnahme) für den potenziellen Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche erfolgt die Anlage von Blüh- und Brachestreifen. Innerhalb der Gemarkung Amels, Flur 3, Flurstück 289 sind auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche von insgesamt ca. 1.903 m² Lerchenfenster anzulegen. Bei der Maßnahme handelt es sich um eine produktionsintegrierte Maßnahme zur Steigerung der Dichte der Art. Sie muss vor dem erstmaligen Eingriff umgesetzt und wirksam sein und dauerhaft gesichert werden.

Pflanzenliste

Bäume 1. 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 2. 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
Zweigfrügliger 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

Solitärsträucher, 3 x verpflanzt, 100 – 125 cm

Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm

Alte Obstbaumsorten (zur Durchgrünung des Baugebietes):

Apfelbaum (Malus domestica)

Sommerapfel „Roter Klarapfel“
Herbstapfel „Biesterfelder Renette“
Herbstsorte „Juwel aus Kirchwerder“
Wintersorte „Geflammer Kardinal“
Wintersorte „Haberts Renette“
Wintersorte „Schöner aus Boskoop“
Wintersorte „Roter Eiserapfel“ auch „Braunsillen-Apfel“

Birkenbaum (Pyrus communis)

Sommerapfel „Emma Leppermann“

Reneklobenbaum „Große Grüne“

Zwetschenbaum „Hauszwetsche Meschenmoser“

Pflaumenbaum „Kirkes Pflaume“

Hochstämme, StU mind. 12 - 14 cm

HINWEISE

Niederschlagswasser

Auf den Privatgrundstücken sind ggfs. Rückhalte- oder Versickerungseinrichtungen vorzusehen. (Siehe textl. Festsetzung 3.1)

nicht überbaubare Flächen

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

Archäologische Denkmalepflege

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, Holzkohlensammlungen, 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 Denkmalschörde. 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.

Hinweis Bauverbotszone (nachrichtlich)

Innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone sind Hochbauten jeder Art, Werbeanlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig. Bauliche Anlagen wie Stellplatz- u. lagerflächen können zugelassen werden, sofern im Falle des erforderlichen Zugriffs der Straßenbaubehörde auf die Bauverbotszone kein enteignungsgleicher Eingriff zu Lasten des Straßenbauträgers (Bund) entsteht.

CEF - Maßnahme – Feldhamster

Das Plangebiet ist im Vorfeld der Baumaßnahmen auf Feldhamsterbaue zu kontrollieren. Eine Kontrolle sollte je nach geplantem Baubeginn nach der Ernte und vor einem Umbau des Feldes bzw. im Frühjahr nach Beendigung der Winterruhe (Mitte April/Anfang Mai) erfolgen.
Eine Umsiedlung kann im Sommer nach Beendigung der Reproduktionsphase und vor Beginn der Winterruhe im September erfolgen. Alternativ ist auch der Zeitraum nach Beendigung der Winterruhe und vor Beginn der Reproduktionsphase zwischen Ende April und dem 15. Mai möglich.

CEF - Maßnahme – Feldlerche

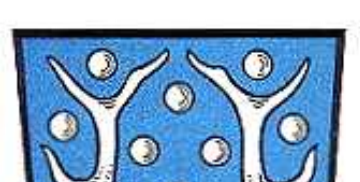
Arbeiten zur Baufeldräumung sind lediglich außerhalb der Brut- und Nistzeit im gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

Straßenbeleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung sind insektenfreundliche Lampen zu verwenden. Hier eignen sich Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen und LED-Leuchten mit geringer Lockwirkung auf Insekten.

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.



Stadt Dassel

OT Flecken Markoldendorf

Landkreis Northeim

Bebauungsplan Nr. 15 "Am Rennebergsweg"



Übersichtsplan 1: 5000

Der B-Plan mit Begründung wurde erarbeitet von:

(Verfasser)

Architektur + Stadtplanung

Thorsten Müller-Rauschgold

Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. AKN

Architekt + Stadtplaner

Conveyblick 48, 37603 Holzminden

Tel. 05531 / 60425 Fax 140489

© 2020 Thorsten Müller-Rauschgold

© 2020 Thorsten Müller-Rauschgold

© 2020 Thorsten Müller-Rauschgold

© 2020 Thorsten Müller-Rauschgold

© 2020 Thorsten Müller-Rauschgold

© 2020 Thorsten Müller-Rauschgold

© 2020 Thorsten Müller-Rauschgold

© 2020 Thorsten Müller-Rauschgold

© 2020 Thorsten Müller-Rauschgold

© 2020 Thorsten Müller-Rauschgold

© 2020 Thorsten Müller-Rauschgold

© 2020 Thorsten Müller-Rauschgold