

Planzeichnung (M 1:1000) Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)		Planzeichenerklärung 1. Art und Maß der baulichen Nutzung WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß § 19 BauNVO I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 BauNVO Baugrenze Baugrenze § 23 BauNVO O offene Bauweise § 22 BauNVO 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen Baugrenze Baugrenze § 23 BauNVO O offene Bauweise § 22 BauNVO 3. Verkehrsflächen Straßenverkehrsflächen Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Straßenbegrenzungslinie Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB 4. Grünflächen Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: "Abstandsgrün" (siehe textliche Festsetzung 1.5.1 und 1.5.4) § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzung 1.5.4) § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB 6. Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Abgrenzung von Lärmpegelbereichen (siehe textliche Festsetzung 1.4.1) § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Tag-Immissionsgrenzwert Auf der der L 572 zugewandten Seite dieser Linie ist bei der Errichtung von Außenwohnbereichen ein Immissionsschutznachweis zu erbringen (siehe textliche Festsetzung 1.4.2) § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Lärmschutzmaßnahme, aktiver Schallschutz hier: Lärmschutzwand, 4 m hoch (siehe textliche Festsetzung 1.4.3 und 1.5.3) § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB 7. Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift Maßlinie § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (hier: Baurechtszone gem. § 24 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Sichtdreieck (siehe textliche Festsetzung 1.3) § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Anfahrtsbreite gem. RAS Anfahrtsbreite gem. RAS § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB		Textliche Festsetzungen I. Planungsrechtliche Festsetzungen 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die folgenden, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig: Gartenbaubetriebe, Tankstellen. 1.2 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Auf Grundstücken, die ohne Hochbauten lediglich der internen Erschließung von Baugrundstücken dienen, darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch Zuwegungen und Zufahrten bis zu einem Wert von GRZ + 1,0 überschritten werden. 1.3 Sichtdreiecke Innerhalb der Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Anlagen, Aufschüttungen sowie Bepflanzungen in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der angrenzenden Fahrbahnoberkante unzulässig. 1.4 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen -Schallschutz- (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 1.4.1 Festsetzungen zum Außenlärm, passiver Schallschutz Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes sind aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmimmissionen der Straße „Am Hiltnerweg“ (L 572) und des Schienenverkehrs gegenüber der gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmimmissionen zu erwarten. Zum Schutz vor den Verkehrslärmimmissionen werden bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Bei der Bemessung der erforderlichen Schalldämmwerte der Außenbauteile wird auf die technischen Regelungen der DIN 4109 in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Es sind die Lärmpegelbereiche (LPB) III und IV gemäß der Planzeichnung einzuhalten. Von den pauschalen Festsetzungen zum Schallschutz kann abgewichen werden, wenn unter Berücksichtigung konkreter Berechnungen der Immissionsschutz nachgewiesen wird. 1.4.2 Immissionsschutznachweis Außenwohnbereich Für den in den Baulflächen gekennzeichneten Bereich ist bei der Errichtung von Außenwohnbereichen (zum „Wohnen“ dienende Gartenbereiche, Terrassen, Balkone und Loggien) ein rechnerischer Nachweis auf Grundlage der Rechenvorschrift RLS-19 „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ vorzulegen, dass durch geeignete Maßnahmen wie beispielsweise Wände, Glasfassaden, (Teil-)Einhausungen etc. sichergestellt ist, dass im Außenwohnbereich der Immissionsgrenzwert für WA-Gebiete (59 dB(A)) nicht überschritten wird. Ein rechnerischer Nachweis ist nicht erforderlich, wenn es sich eindeutig um einen Außenwohnbereich in bzw., an der (immissionspegelbestimmenden) L 572 - straßenabgewandten Gebäudefassade handelt (der geometrische Mittelpunkt des Außenwohnbereichs darf maximal einen Abstand von 2 m zur Hauswand aufweisen). 1.4.3 Lärmschutzwand, aktiver Schallschutz Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche ist eine lückenlose Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,00 m über angrenzenden Straßenniveau und einem Schalldämmmaß von R_w 22 dB herzustellen und dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten. Die Lärmschutzwand kann in Lage, Höhe und Ausführung abweichend ausgeführt werden, wenn durch einen gesonderten schalltechnischen Nachweis eine gleichwertige schallabschirmende Wirkung festgestellt wird und bauordnungsrechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen. 1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 1.5.1 Öffentliche Grünfläche „Abstandsgrün“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Die Fläche ist regelmäßig zu mähen (1 x - 3 x pro Jahr) und das Mähgut ist abzutransportieren. Insbesondere zur Landesstraße ist buschiger Aufwuchs zu unterbinden (Sichtbehinderung). Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Das Aufbringen von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt. Die vorhandenen Gehölze sind in ihrem Habitus zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig durch standortheimische Gehölze zu ersetzen (siehe auch Festsetzung 1.5.4). 1.5.2 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pflanzqualität als Mindestqualität: Hochstamm, StU 10 - 12 cm Für die Pflanzung sind heimische Sorten der nachfolgenden Auswahlhilfe zu verwenden: Acer campestre (Feldahorn) Acer platanoides (Spitzahorn) Acer pseudoplatanus (Bergahorn) Alnus glutinosa (Schwarzerle) Betula pendula (Sandbirke) Carpinus betula (Hainbuche) Fagus sylvatica (Rotbuche) Sorbus aucuparia (Eberesche)		Tilia cordata (Winterlinde) Tilia platyphyllos (Sommerlinde) Salix caprea (Sal-Weide) Prunus avium (Vogelkirsche) Quercus robur (Eiche) Quercus petraea (Traubeneiche) Obstbäume als Hochstämme		§ 4 Gartenbereiche, Freiflächen, Schottergärten Gartenbereiche bzw. Freiflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Anlage von Steingärten und Schottergärten sowie das dauerhafte Abdecken von Beeten oder das Einziehen von Folie ist auch unter Bezugnahme auf § 9 NBauO innerhalb der Gartenbereiche bzw. Freiflächen unzulässig.	3.6 Landwirtschaft / Immissionen Von den angrenzenden oder umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen gehen Emissionen aus, die sich im Planungsgebiet als Immissionen bemerkbar machen können und hier im Rahmen des ordentlichen und tolerierbaren Maßes hinzunehmen sind.
Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes PLANVERFASSER Der Bebauungsplan Nr. 1 „Im Klappenfeld“, 1. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift (Ortschaft Drüber), wurde ausgearbeitet von dem Planungsbüro Lauterbach, Hameln, in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro plan Hc, Bad Nenndorf: Planungsbüro Lauterbach Planungsbüro Lauterbach Ortschaft Drüber Ortschaft Drüber Ortschaft Drüber Stadt- und Regionalplanung Architekt - Stadtplaner Dipl.-Ing. Jörn Henckel Schmidweg 2 31542 Bad Nenndorf Bad Nenndorf, den 28.09.2021 gez. Henckel (Henckel) AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Verwaltungsausschuss der Stadt Einbeck hat in seiner Sitzung am 19.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Im Klappenfeld“, 1. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift (Ortschaft Drüber), beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Einbeck, den 05.10.2021 Die Bürgermeisterin Im Auftrag gez. Mertens (Mertens) BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN Der Satzungsausschuss der Stadt Einbeck hat in seiner Sitzung am 19.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Im Klappenfeld“, 1. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift (Ortschaft Drüber), beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 1 „Im Klappenfeld“, 1. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift (Ortschaft Drüber), ist damit am 06.10.2021 in Kraft getreten. Einbeck, den 07.10.2021 Die Bürgermeisterin Im Auftrag gez. Mertens (Mertens)		Rechtsgrundlagen Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5 vom 12.04.2012, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384) Dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Vorschriften, Normen bzw. Regelwerke Folgende Vorschriften, Normen bzw. Regelwerke können bei Stadt Einbeck - Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung - während der Dienststunden eingesehen werden: Beiblatt zu DIN 18005-1:1987-5 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1: Beiblatt, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Normenausschuss Bauwesen (NABau) im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. DIN 4109-1:2019-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Normenausschuss Bauwesen (NABau) im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. DIN 18920:2014-07 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Normenausschuss Bauwesen (NABau) im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Juli 2014.		III. HINWEISE 3.1 Altlasten Ergeben sich bei Erdarbeiten auf dem Gelände Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Kontaminationen, so ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises Northeim unverzüglich zu informieren.		Stadt EINBECK BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "Im Klappenfeld" 1. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift -Bebauungsplan der Innenentwicklung- Ortschaft Drüber ABSCHRIFT			