

Präambel

und Ausfertigung des Bebauungsplanes (mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 57 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Harsum diesen Bebauungsplan Nr. 6 "Meerfeld-Ost", Ortschaft Adlum bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen :

Ratsitzung am 17.12.1998

Harsum, den 01.10.1999

gez. Baule
Bürgermeisterin

gez. Moldt
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.12.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.04.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Harsum, den 01.10.1999

gez. Moldt

Planunterlage

Kortengrundlage:
Liegenschaftskarte: 7386 A, 7387 C
Gemarkung: Adlum Flur: 2,3,6 Maßstab 1/1000

Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.1985 Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.12.1997). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hildesheim, den 30.09.1999

gez. Oldewame

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Niedersächsische Landesgesellschaft mbH
Arndtstraße 19
30167 Hannover
Niedersächsische Landesgesellschaft mbH
Arndtstraße 19 · 30167 Hannover
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.10.1998 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.11.1998 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 16.11.1998 bis 15.12.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Harsum, den 01.10.1999

gez. Moldt

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind gemäß § 9 Abs.2 BauGB aus dem Flächen-nutzungsplan entwickelt.
Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde am 01.09.1999 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim ortsüblich bekanntgemacht, daß der Bebauungsplan Nr. 6 "Meerfeld-Ost", Ortschaft Adlum mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung beschlossen worden ist. Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit am 01.09.1999 rechtsverbindlich geworden.

Harsum, den 01.10.1999

gez. Moldt

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Harsum, den

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Harsum, den

PLANZEICHEN (PlanzV '90)

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
1 Zahl der Vollgeschosse als und Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

3. Bauweise / Baugrenze

offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
----- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Ausbau
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 (5) BauNVO)
 Stellung baulicher Anlagen (längere Gebäudeachse der Hauptbaukörper ist gleich Firstrichtung) (§ 9 (1) 2 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)

Das dargestellte Sichtdreieck ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung von mehr als 0,80 m über dem Straßen-niveau freizuhalten. Ausgenommen sind einzelne Hochstamm-bäume.
 Eintragung einer Grunddienstbarkeit für einen Feldwirtschaftsweg

Hinweise

Rechtsgrundlage
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Pflanzenliste

Sträucher
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Heckenrose
Hasel
Hartriegel
Schneeball
Holunder
Kreuzdorn
Vogelbeere
Crataegus spec.
Euonymus europaeus
Rosa canina
Cornus ovellana
Cornus sanguinea
Viburnum opulus
Sambucus nigra
Rhamnus cathartica
Sorbus aucuparia

Bäume
Hainbuche
Stieleiche
Gem. Esche
Sommerlinde
Winterlinde
Rotbuche
Feldahorn
Bergahorn
Flatterulme
und alle Obst- und Wildobstbäume
Carpinus betulus
Quercus robur
Fraxinus excelsior
Tilia platyphyllos
Tilia cordata
Fagus sylvatica
Acer campestre
Acer pseudoplatanus
Ulmus laevis

Textliche Festsetzungen

- Art der Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete (WA): Allgemein zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 und 3 Nr. 1-3 BauNVO. Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Nr. 4-Tankstellen und Nr. 5-Gartenbeetbräue) sind nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der Nutzung, Bauweise
 - Die Sockelhöhe der Gebäude, als Oberkante des fertigen Eingeschoßfußbodens (OKF), darf maximal 0,80 m über dem Niveau der erschließenden, fertig ausgebauten Straßenverkehrsfläche, mittig vor dem Grundstück betragen. (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 - Die Traufkante der Gebäude, als Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der aufgehenden Außenwand, darf maximal 4,50 m über dem Niveau der erschließenden, fertig ausgebauten Straßenverkehrsfläche, mittig vor dem Grundstück liegen. (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 - Je Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt in einer Breite von maximal 5 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB).
 - In Einzelhäusern und Doppelhaushälften wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei begrenzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Grünordnerische Festsetzungen
 - Innerhalb der Flächen "für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sind mindestens 15 hochstämmige Obstbäume in alten Sorten zu pflanzen. Die verbleibenden Flächenanteile sind mit Landschaftsrasen einzusäen und einmal jährlich zu mähen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - In den Erschließungsstraßen sind 15 hochstämmige, standortgerechte heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm gemäß der Pflanzenliste (Hinweise), zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Auf der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind standortgerechte, heimische Laubgehölze der Pflanzenliste (Hinweise) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die notwendige Mindestpflanzdichte beträgt 1 x 1 m.
 - Auf den "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind bauliche Anlagen wie Garagen, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen, nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschrift

(§§ 56, 97 und 98 NBauO)
Geltungsbereich
Die örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 6 "Meerfeld-Ost". Wintergärten und Carports sind von den Festsetzungen ausgenommen.

Fassaden
Die Außenwände aller Baukörper sind auszuführen in Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun (RAL Farben 2001, 2002, 3000-3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012). Putz in hellen, gedeckten Farbtönen (RAL Farben 1000, 1001, 1013-1015, 7032, 7038, 9001, 9002, 9018) und Holz in Naturtönen. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Farben zulässig. Materialien und Konstruktionen, die andere vortauschen sind unzulässig. Fassadenbegrünungen sind zulässig.

Dächer
Als Dachformen für Hauptbaukörper sind zulässig symmetrische Satteldächer mit Dachneigungen von 35° bis 48°. Begrünte Dächer (Grasdächer) dürfen abweichend davon eine Neigung von minimal 20° haben.
Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel, etc.) dürfen je Dachseite höchstens 3/5 der Dachseite, bemessen an der Traufkante, einnehmen. Zu den Giebelwänden ist ein Mindestabstand von 1,2 m einzuhalten.

Geneigte Dächer sind in roten bis rotbraunen Farbtönen (RAL Farben 2001, 2002, 3000-3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012) einzudecken. Solaranlagen sind zulässig. Materialien, die andere vortauschen, sind unzulässig.

Dächer von Nebengebäuden und Garagen
Die Dächer von Nebengebäuden und Garagen sind mit Dachneigungen bis 48° zu errichten. Neigungen von weniger als 20° oder Flachdächer sind nur als begrünte Dächer zulässig. Wahlweise können die Außenwände dieser Baukörper auf eigenem Grundstück durch Kletter- und Rankgewächse begrünt werden.

Einfriedigungen
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die Einfriedigungen nur in einer Höhe bis zu 0,8 m über der Straßenoberfläche zulässig oder es ist gänzlich darauf zu verzichten.
Zur Einfriedigung entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Materialien zu verwenden:
- vertikal gegliederte Holzzäune
- standortgerechte Laubgehölzhecken (bis maximal 1,2 m Höhe)
Massive Materialien (Naturstein- oder Ziegelmauerwerk) sind nur als untergeordnete Bauteile zulässig.

Lageplan M. 1/5000



Niedersächsische Landesgesellschaft m.b.H.

Zentrale
Arndtstraße 19
30167 Hannover
Telefon (0511) 1211-0
Telefax (0511) 1211-214



aktiv für
handwerk
heute

Ortschaft Adlum
Bebauungsplan Nr. 6
"Meerfeld - Ost"
Gemeinde Harsum, Landkreis Hildesheim

M. 1/1.000

gez.: Nu/Hc geän.: 30.09.1999

Hannover, 30.03.1999 Planverfasser: ...

Ausfertigung