

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1. Im WA-Gebiet wird die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO genannte Ausnahme (*Tankstellen*) gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2. Im WA-Gebiet sind pro Wohnhaus maximal 2 Wohneinheiten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.3. Grundflächenzahl (GRZ)

Im WA-Gebiet ist eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für vollversiegelte Flächen bis zu einer GRZ zulässig. Eine weitere Überschreitung ist im WA-Gebiet um eine GRZ von 0,1 für bauliche Anlagen in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Fugenanteil von > 10% und einer dauerhaften Mindestwasserdurchlässigkeit von > 200l/s *ha (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster) zulässig. Abweichend hiervon können andere Belagsmaterialien zugelassen werden, sofern diese Flächen dauerhaft in Pflanz- bzw. Rasenflächen entwässert werden und anfallendes Niederschlagswasser nicht dem Entsorgungssystem der Gemeinde zugeleitet wird. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

1.4. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen in den WA-Gebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):

- a. Die Oberkante der Gebäude darf bei geneigten Dächern (OK GD; zulässige Dachneigungen siehe Nr. 2 „Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung“) (Dachfirst bzw. bei Pultdächern der höchste Dachabschluss) im WA-Gebiet über der mittleren Höhe der Oberkante Straße (Planstraße), senkrecht gemessen an der jeweiligen Grundstücksgrenze zur Straße in der Mitte zwischen den seitlichen Grundstücksgrenzen des jeweiligen Baugrundstücks, max. 10 m betragen.
- b. Die Oberkante der Gebäude bei Flachdächern (OK FD) (oberer Abschluss der Attika) und flachgeneigten Dächern (Dachfirst bzw. bei Pultdächern der höchste Dachabschluss) (zulässige Dachneigungen siehe Nr. 2 „Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung“), darf im WA-Gebiet über der mittleren Höhe der Oberkante Straße (Planstraße), senkrecht gemessen an der jeweiligen Grundstücksgrenze zur Straße in der Mitte zwischen den seitlichen Grundstücksgrenzen des jeweiligen Baugrundstücks, max. 7,0 m betragen.

2. überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen mit Flächen von Terrassen und Balkonen der jeweiligen Hauptanlagen nach Westen um bis zu 2 m auf einer Breite von max. 5,0 m je Gebäude (bei Doppelhäusern je Gebäudehälfte) überschritten werden, soweit die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) dem nicht entgegenstehen. (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

3. Nebenanlagen, Stellplätze, Wirtschaftswege

3.1. Befestigungen von öffentlichen Parkplätzen und Fuß-/ Radwegen, privaten Stellplätzen, Gartenwegen und Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung mit einer dauerhaften Mindestdurchlässigkeit von >200 l/s*ha (z. B. Schotterrasen, Rasensteine, Drainpflaster, Pflaster mit Versickerungsfugen, etc.) zulässig. Abweichend hiervon können andere Belagsmaterialien zugelassen werden, sofern diese Flächen dauerhaft in Pflanz- bzw. Rasenflächen entwässert werden und anfallendes Niederschlagswasser nicht dem Entsorgungssystem der Gemeinde zugeleitet wird. (§ 1a Abs. 2 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.2. Die Grundstückszufahrt und fußläufige Zuwegung darf an der Grundstücksgrenze zur Straße eine Gesamtbreite von maximal 6,5 m je Baugrundstück nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Satz 11 BauGB)

4. Grünfestsetzungen

4.1. Die festgesetzten zu pflanzenden Bäume im Bereich der Verkehrsgrünflächen sind seitens des Erschließungsträgers durch die Pflanzung von Laubbäumen (Hochstämme, 16-18 cm

Stammumfang, Empfehlung zur Pflanzenauswahl: Artenliste 1) umzusetzen. Pro Baum ist eine ausreichend große Pflanzfläche vorzusehen, die mit Rasen eingesät und/ oder Bodendeckern bzw. bodendeckenden Staudenpflanzungen zu bepflanzen ist. Von den festgesetzten Baumstandorten ist eine Abweichung in einem Umkreis von bis zu 3,0 m zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 4.2. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche (Planstraße) sind seitens des Erschließungsträgers mind. 4 Laubbäume (Hochstämme, 16-18 cm Stammumfang, Empfehlung zur Pflanzenauswahl: Artenliste 1) zu pflanzen. Pro Baum ist eine ausreichend große Pflanzfläche vorzusehen, die mit Rasen eingesät und/ oder Bodendeckern bzw. bodendeckenden Staudenpflanzungen zu bepflanzen ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 4.3. Die Flächen, die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind, sind seitens der Grundstückseigentümer mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro laufende 10 m Pflanzstreifen sind mind. 7 Sträucher sowie 1 Obstbaum zu pflanzen, wobei die Sträucher in Gruppen zu pflanzen sind. In den zwei 3 m breiten Flächen sind je Fläche mind. 5 Sträucher und 1 Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen. Der Anteil an nicht heimischen Straucharten ist auf maximal 20 % der Pflanzung zu beschränken. Die Artenlisten 2 und 3 geben Empfehlungen zur Pflanzenauswahl. Die übrige Fläche ist mit einer krautreichen Regiosaatgutmischung für Raine und Säume einzusäen und extensiv zu pflegen (2 bis 3-malige Mahd, keine Stickstoffdüngung). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 4.4. Pro angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Empfehlung zur Pflanzenauswahl: Artenlisten 1 u. 2) zu pflanzen. Mindestens ein Baum pro Grundstück ist als Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) vorzusehen. Die zu pflanzenden Bäume innerhalb der Pflanzzone (Festsetzung 4.3) sind nicht anrechenbar. Bei der Wahl der Bäume und dem Baumstandort ist darauf zu achten, dass Dach- und Fassadenflächen, die für die aktive und passive Solarnutzung geeignet sind, nicht oder nur geringfügig verschattet werden. (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 4.5. Schotter- und/ oder Kiesflächen (Schotter-Gärten) sind mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Wege, Freisitze und Terrassen sowie Kiesstreifen an Außenwänden, die dem Schutz des Gebäudes dienen, unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 4.6. Die Maßnahmen und Pflanzungen der Festsetzungen 4.1 und 4.2 sind zu Lasten des Erschließungsträgers und der Festsetzungen 4.3 und 4.4 zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer herzustellen. Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen hat in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen bzw. der Gebäude zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, ihrem Wuchscharakter nach zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Auf Grundlage des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m § 1 Abs. 6 Nr. 5 und § 9 Abs. 4 BauGB in der derzeit gültigen Fassung

1) Geltungsbereich

Diese Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Siebeck“, Ortsteil Stöckheim der Stadt Northeim

2) Dachneigung

Zulässig sind

- Flachdächer mit Dachneigungen bis zu 5°,
- flachgeneigte Dächer mit Dachneigungen von 6° bis 14°
- geneigte Dächer mit Dachneigungen von 15° bis 45°.

Für Nebengebäude, Garagen, Carports und Gebäude- oder Bauteile (z. B. Wintergärten, Erker, Dachaufbauten, Vordächer, etc.) sind auch andere Dachneigungen zulässig.

3) Dacheindeckung

Die Eindeckung der Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind in Rot-, Braun- Grau- und Anthrazitönen zulässig.

Gründächer und Dachflächenfenster sowie Lichtbänder und Lichtelemente sind zulässig.

Solarkollektor- und Photovoltaikanlagen sind unabhängig ihrer konstruktionsbedingten Farbgebung zulässig. Die Anlagen müssen in die Dachfläche integriert werden (d. h. sie dürfen den Dachfirst bzw. den obersten Dachabschluss nicht überragen).

Für Nebengebäude, Garagen, Carports und Gebäude- oder Bauteile (z. B. Wintergärten, Erker, Dachaufbauten, Vordächer, etc.) sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

4) Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden. (§ 80 Abs. 5 NBauO)

Hinweise

1. Im Planbereich liegen Ver- und Entsorgungsleitungen. Bei Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen sind diese zu schützen bzw. zu sichern. Die Leitungen dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen verringert werden. Sollte im Zuge von Baumaßnahmen die Umlegung von Leitungen erforderlich werden, so sind die Kosten der Umlegung vom jeweiligen Verursacher, von der Verursacherin zu tragen. Der Beginn und der Ablauf der Baumaßnahmen ist den Ver- und Entsorgungsträgern frühzeitig vor Baubeginn anzuzeigen.
2. Bei Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenbereich (Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Verkehrsgrünflächen) ist die Einhaltung der Hinweise des DVWG-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.
3. Bei der Umsetzung der Festsetzungen für Neupflanzungen ist hinsichtlich der Abstände der Bäume zur Grundstücksgrenze das Niedersächsische Nachbarrecht zu berücksichtigen.
4. Bei Bau- oder Erdarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde sind gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Northeim gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
5. Neu errichtete Außenbeleuchtung sollte ausschließlich mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem Anteil an blauen und ultravioletten Spektralbereich (bspw. SE/ST-Lampen, LED-Lampen mit warm-weißem Licht) erfolgen. Die Abstrahlung ist vorzugsweise nach unten auszurichten, die Lampengehäuse müssen vollständig gekapselt und gegen Lichtemissionen nach oben abgeschirmt sein.
6. Im Umweltbericht sind Vorgaben und Empfehlungen zur Minimierung der Auswirkungen auf den Boden und sonstigen Auswirkungen während der Bauphase sowie betriebsbedingter Auswirkungen aufgeführt. Diese sind bei den Baumaßnahmen zu beachten.

Artenliste 1: Laubbaumauswahl

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x v, STU 16-18 cm,

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudo-platanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Aesculus carnea</i>	Rotblühende Rosskastanie
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne
<i>Aesculus carnea</i>	Rotblühende Rosskastanie
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfel
<i>Prunus</i> in Arten und Sorten	Vogel-Kirsche, Zier-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Artenliste 2: Obstbaumauswahl

Pflanzqualität: Hoch- oder Halbstamm, 3 xv, 14-18

Apfelbäume (Auswahl): Baumanns Renette, Danziger Kantapfel, Herbstrenette, Gravensteiner, Ingrid Marie, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Ontario, Prinzenapfel, Roter Boskoop, Roter Berlepsch, Tiefenblüte, Weißer Klarapfel.
Birnenbäume (Auswahl): Gute Graue, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneu, Muskatellerbirne, Pastorenbirne.
Kirschbäume (Auswahl): Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpel, Hedefinger Riesen, Große Prinzessinkirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle.
Pflaumen-, Mirabellen- u. Zwetschenbäume (Auswahl): Gelbe Eierpflaume, Hauszwetsche, Große grüne Reneklude, Wagenheimer Frühzwetsche, Mirabelle v. Nancy

Artenliste 3: Strauchauswahl für die Anlage der Pflanzzonen

Pflanzqualität: Sträucher 100-125 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Buddleja</i> in Arten und Sorten	Sommerflieder
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i> , <i>C. laevigata</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Forsythia</i> in Arten und Sorten	Forsythie*
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ribes</i> in Arten und Sorten	Johannisbeere
<i>Rosa</i> in Arten und Sorten	Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder*
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball