

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 u. 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in ihren zur Zeit jeweils geltenden Fassungen hat der Rat der Gemeinde Bevern diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Unter dem Burgberg“ im Ortsteil Lobach als Satzung beschlossen.

Bevern, den 27.09.2004

Der Bürgermeister
gez. Warnecke

Der Gemeindedirektor
gez. Schlag

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.12.2001 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.12.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Bevern, den 27.09.2004

Der Gemeindedirektor
gez. Schlag

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und enthält die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach dem Stand vom 08.09.1993. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

Katasteramt Holzminden, den 22. Nov. 2004

gez. Brand

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Gerd Nolte, Architekt BDA Büro für Stadtplanung, Braunschweig

Braunschweig, den 24.10.2001

Nolte

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.06.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.09.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 06.10.2003 bis 07.11.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bevern, den 27.09.2004

Der Gemeindedirektor
gez. Schlag

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.09.2004 mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Unter dem Burgberg“ im Ortsteil Lobach als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Bevern, den 27.09.2004

Der Gemeindedirektor
gez. Schlag

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Unter dem Burgberg“ im Ortsteil Lobach ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.12.04 im Amtsblatt Nr. 42 für den Landkreis Holzminden bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Bevern, den 01. März 2005

Der Gemeindedirektor
gez. Schlag

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Bevern, den

Der Gemeindedirektor
(Schlag)

Mängel der Abwägung

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

Bevern, den

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Abschrift des Bebauungsplanes Nr. 24 „Unter dem Burgberg West“ zu gleich Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Unter dem Burgberg“ im Ortsteil Lobach mit der Urschrift wird beglaubigt.

Bevern, den 15. März 2005



Der Gemeindedirektor
(Schlag)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

In den Baugebieten WA (allgemeine Wohngebiete) werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Im Baugebiet MD (Dorfgebiet) sind Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 4, 6, 8 und 9 BauNVO (Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme (Vergnügungsstätten) wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen dürfen in den Baugebieten folgende Höchstmaße, gemessen über dem jeweiligen Bezugspunkt, nicht überschreiten:

Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses:	0,8 m
Traufhöhe bei eingeschossiger Bauweise	max. 4,0 m
bei zweigeschossiger Bauweise	max. 7,0 m
Firsthöhe bei eingeschossiger Bauweise	max. 9,0 m
bei zweigeschossiger Bauweise	max. 12,0 m

Bezugspunkt ist die Höhe der gewachsenen Geländeoberfläche gemäß § 16 NBauO am höchsten Punkt des von der Gebäudeaußenwand angeschnittenen Geländes. Traufe im Sinne dieser Vorschrift ist die Schnittlinie der Außenflächen von Gebäudeaußenwand und Dach. Die vorgeschriebenen Traufhöhen können ausnahmsweise für Vor- und Rücksprünge auf eine Länge bis zu einem Drittel der jeweiligen Trauflänge überschritten werden.

4. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)

In den Baugebieten mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse = 1 sind nur maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

5. Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO)

5.1 Garagen sind in den allgemeinen Wohngebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu 15 m² Nutzfläche je Baugrundstück zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

6.1 Im Plangebiet vorhandene Laubgehölze mit einem Stammdurchmesser ab 20 cm (gemessen in 1 m Höhe) sind zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

6.2 Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum und drei Laubsträucher (siehe Artenliste Ziffer 1 und 3) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Vorhandene und gemäß textlicher Festsetzung 6.3 zu pflanzende Laubgehölze dürfen auf die erforderliche Zahl angerechnet werden.

6.3 Auf den festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je 100 m² Pflanzfläche mindestens 2 baumartige und 24 strauchartige standortheimische Laubgehölze (siehe Artenliste Ziffer 1 und 3) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

6.4 Die im Plan auf der Straßenverkehrsfläche zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind standortheimische Laubbäume (siehe Artenliste Ziffer 2) zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Hinweis: Die Auswahlliste der zu verwendenden Gehölzarten ist im Anhang zur Begründung aufgeführt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24.

§ 2 Form und Neigung der Dächer

Auf den Wohngebäuden sind nur Dächer mit geeigneten Dachflächen zulässig. Die Neigung der Dachflächen darf nur 30° bis 50° betragen.

§ 3 Farbe der Dächer

Für Dacheindeckungen der Wohngebäude sind nur rote, dunkelbraune und dunkelgraue Farbtöne im Rahmen der RAL-Farben 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 7021, 7022, 7024, 8012, 8015, 8016 und 8019 sowie natürliche Dachbegrünungen zulässig.

§ 4 Firstrichtung

Die Hauptfirstrichtung der Dächer muß der im Bebauungsplan festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen entsprechen.

§ 5 Einfriedungen

Entlang öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen sind Einfriedungen nur als senkrecht strukturierte Holzzaune und/oder als Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

§ 6 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 5 dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA	Allgemeine Wohngebiete (siehe textl. Festsetzung 1)
MD	Dorfgebiet (siehe textl. Festsetzung 2)

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

z.B. 0,3	Grundflächenzahl
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

0	offene Bauweise
△	nur Einzelhäuser zulässig
---	Baugrenze

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

[Symbol]	Straßenverkehrsflächen
[Symbol]	Straßenbegrenzungslinie
[Symbol]	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
[Symbol]	Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

[Symbol]	öffentliche Grünfläche
[Symbol]	Graben- und Wegebegleitgrün

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

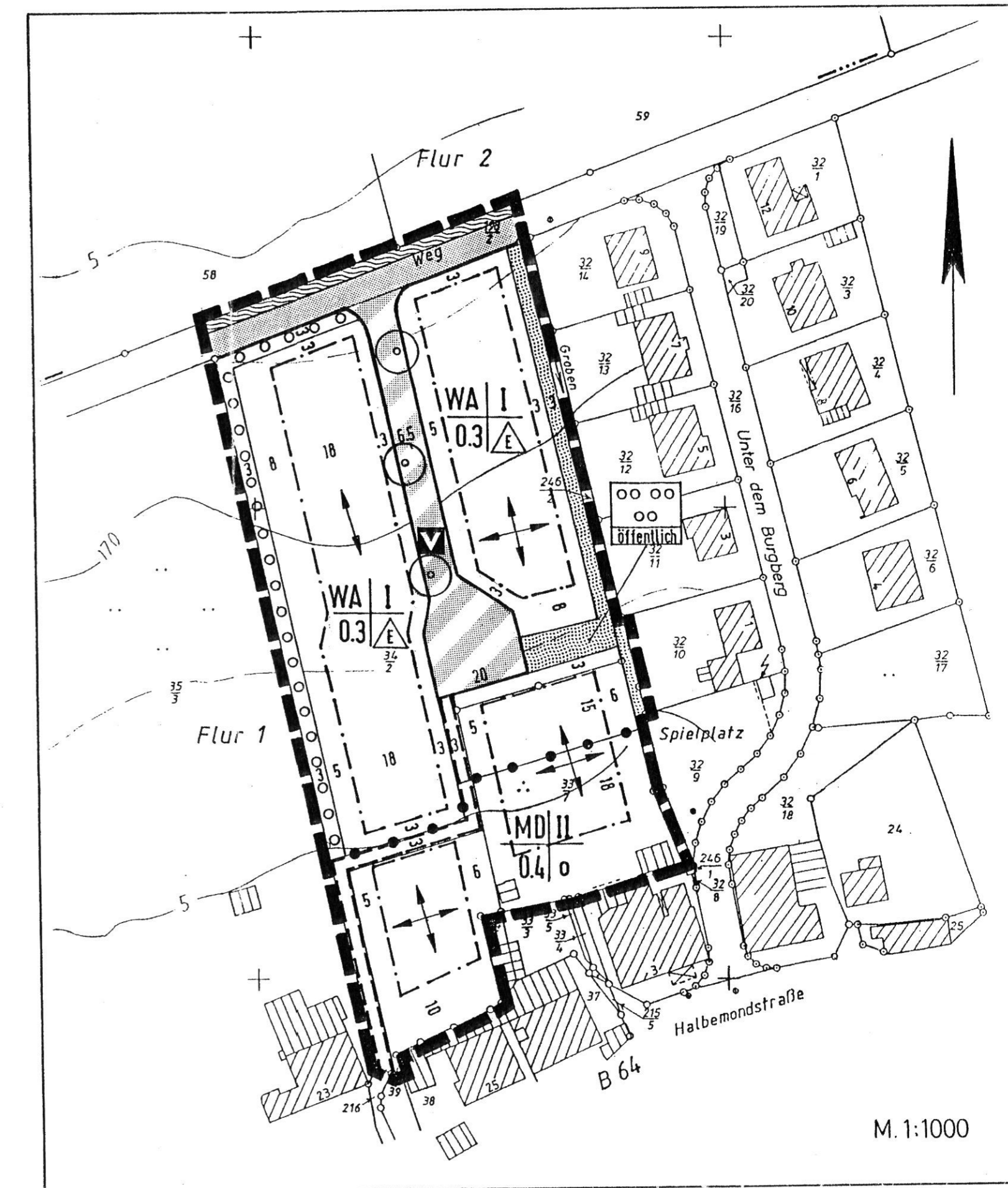
[Symbol]	Wasserfläche
----------	--------------

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

[Symbol]	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (siehe textl. Festsetzung 6.3)
[Symbol]	Bäume zu pflanzen (siehe textl. Festsetzung 6.4)

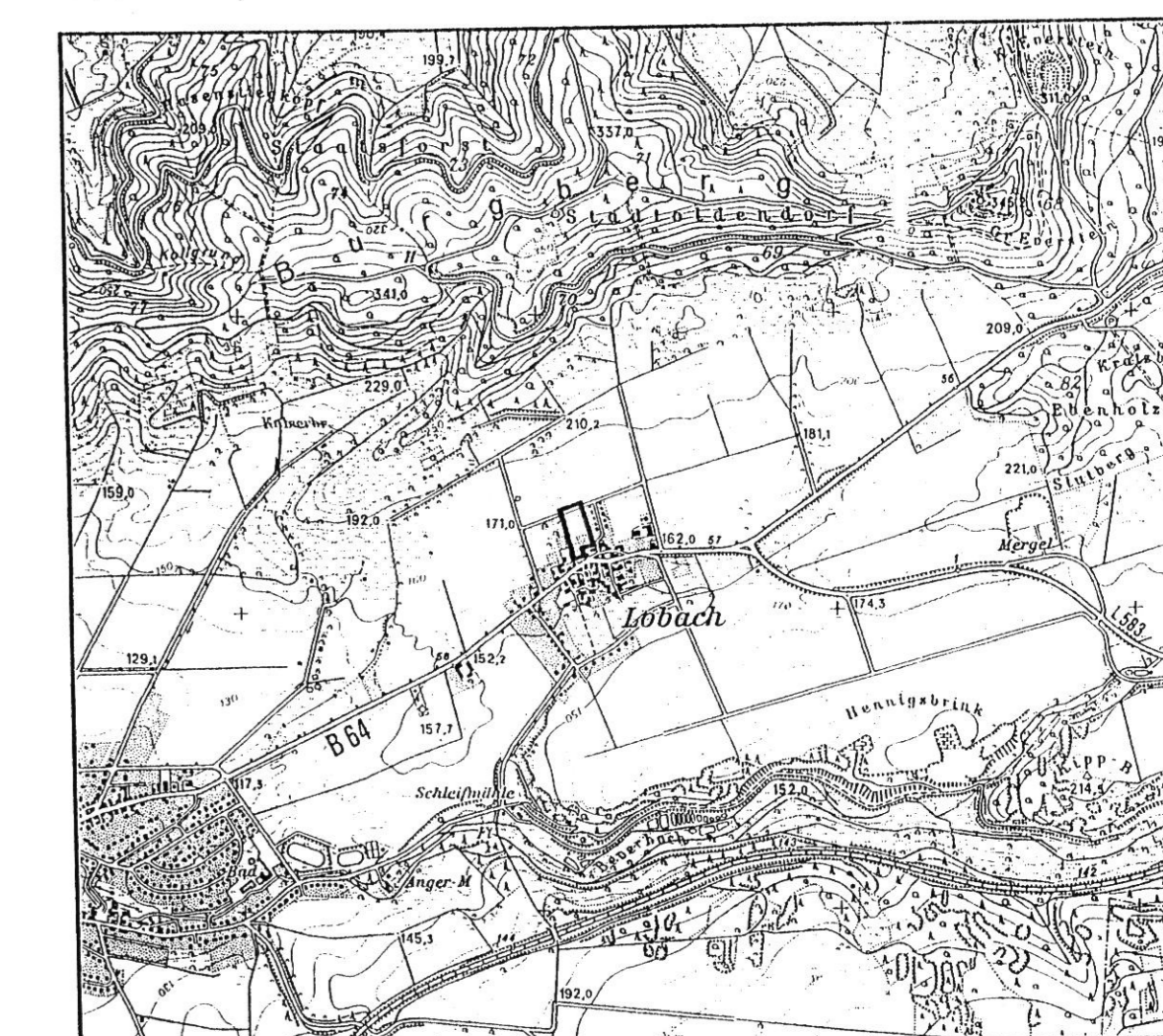
Sonstige Planzeichen

[Symbol]	Leitungsrecht zugunsten der Samtgemeinde Bevern
[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
[Symbol]	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
[Symbol]	Stellung der baulichen Anlagen



Übersichtsplan

M. 1:25000



5915_24 - Unter dem Burgberg
FLECKEN BEVERN
BEBAUUNGSPLAN Nr. 24
"UNTER DEM BURGBERG WEST"

zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3
"UNTER DEM BURGBERG" im Ortsteil Lobach