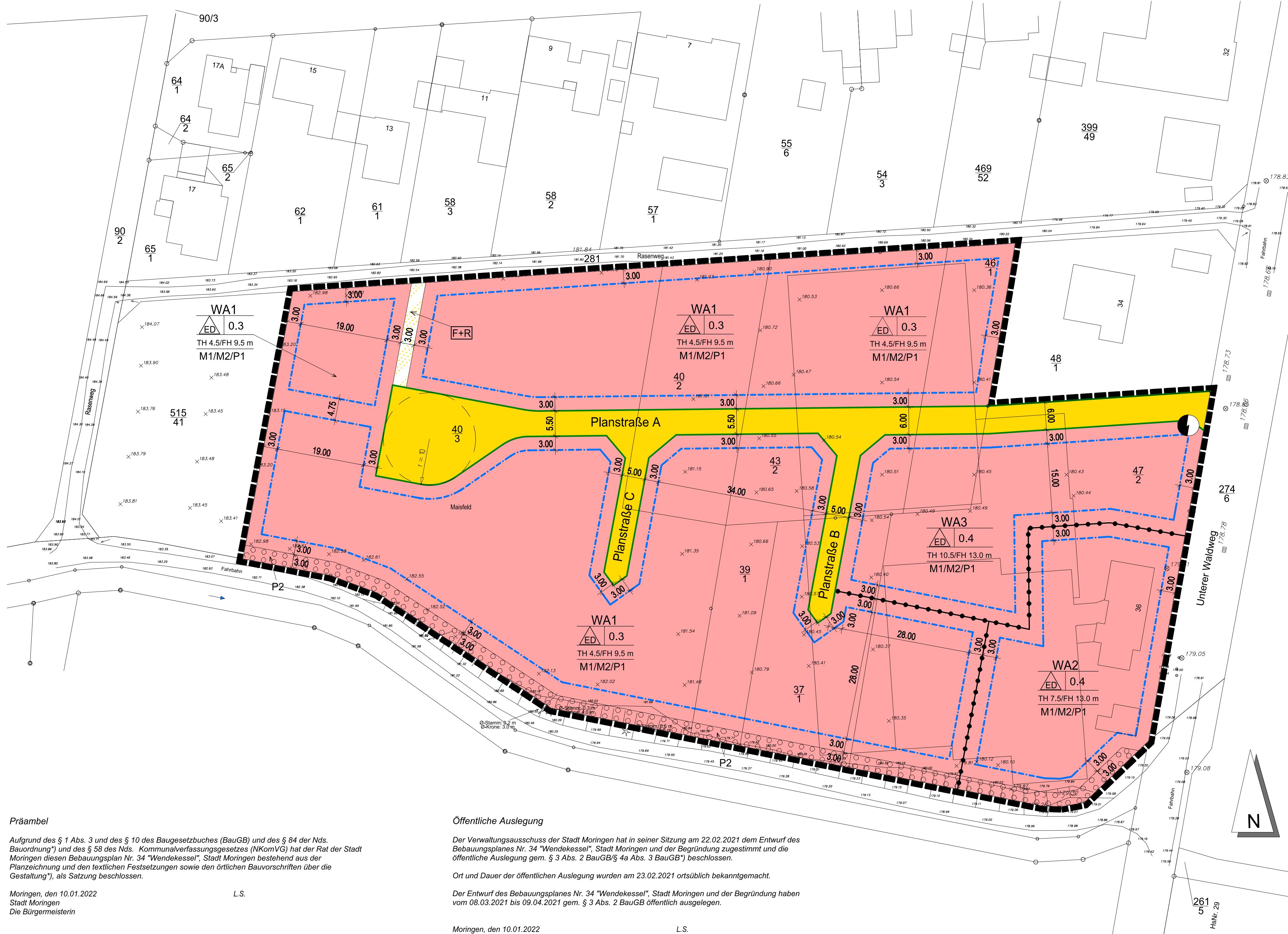


Bebauungsplan Nr. 34 "Wendekessel", Stadt Moringen



6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, BauGB)

M1/M2 Index für Maßnahmetypr (siehe textliche Festsetzungen 3.1 und 3.2)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung 3.4) (§ 9 (1) 25a BauGB)

P1-P2 Index für Anpflanztyp (siehe textliche Festsetzungen 3.3 und 3.4)

7. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 (5) BauVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Ausschluss von Nutzungen
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA2 und WA3) sind folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:
Betriebe des Beherbergungswesens,
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Anlagen für Verwaltungen,
Gartenbaubetriebe,
Tankstellen.
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (5), (6) und (9) BauVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen / Firsthöhe

2.1.1 Erdgeschossfläche
Im WA1 und WA2 darf die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFF-EG) den Schnittpunkt der Außenwand mit dem höchsten Punkt des natürlich gewachsenen Geländes maximal um 0,50 m übersteigen.
(§ 9 (1) 1 und (2) BauGB i.V.m. § 16 (2), (3) und (5) BauVO und § 18 (1) BauVO).

2.1.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Firsthöhe und die Trauhöhe als Höchstmaß festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Firsthöhe und die Trauhöhe ist im WA1 und WA2 die Oberkante der Fertigfußböden des Erdgeschosses (siehe textliche Festsetzung 2.1.1).
Im WA3 stellt die mittlere Höhe der an das Grundstück angrenzenden Planstraße A den unteren Bezugspunkt für die Firsthöhe und die Trauhöhe dar.

Oberer Bezugspunkt:

First im Sinne dieser Festsetzung ist der oberste Punkt des Daches (Firstziegel). Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (Ziegel oder Attika).

Für die Höhen baulicher Anlagen gelten folgende Maße:

Allgemeines Wohngebiet mit dem Index (WA1):
Trauhöhe maximal 4,5 m
Firsthöhe maximal 9,5 m

Allgemeines Wohngebiet mit dem Index (WA2):
Trauhöhe maximal 7,5 m
Firsthöhe maximal 13,0 m

Allgemeines Wohngebiet mit dem Index (WA3):
Trauhöhe maximal 10,5 m
Firsthöhe maximal 13,0 m

Ausnahmsweise darf bei Gebäuden mit Flachdach (Dachneigung < 12°) die festgesetzte Trauhöhe der baulichen Anlagen um maximal 2,50 m überschritten werden.

Im WA3 ist bei Gebäuden mit Flachdach (Dachneigung < 12°) oberhalb der Traufe ausschließlich ein Stiegenhaus mit Flachdach (Dachneigung < 12°) zulässig.

Im WA3 dürfen ausnahmsweise technisch notwendige Anlagen und Einrichtungen (wie Aufzugsköpfe, Lüftungsanlagen) und Solaranlagen die festgesetzten Höhen um bis zu 2 m überschreiten.

Stiegenhäuser müssen an der vollen Länge zweier Gebäudeecken einen Gebäuderückversprung von mindestens 2,0 m aufweisen.
(§ 9 (1) 1 und (3) BauGB i.V.m. § 16 (2), (3) und (5) BauVO und § 18 (1) und § 31 (1) BauVO).

3. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3.1 Versiegelungsbeschränkung auf den Baugrundstücken (M1)
Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen sind nur in wasserdrückfester Ausführung zulässig. Als wasserdrückfähig gelten Pflaster mit mindestens 30 % Fugenstein, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepfaster und ähnliches.
(§ 9 (1) 20 BauGB)

3.2 Verbote von Kiesflächen (M2)

Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Kiesflächen u.a. auf Geotextilien unzulässig.
Zulässig sind Dränagesstreifen an Gebäuden bis zu 50 cm Breite.
(§ 9 (1) 20 BauGB)

3.3 Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken (P1)

Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche
- ein standortgerechter, heimische Laubbäume 2, oder 3. Ordnung als Hochstamm 3x, mb, STU 12-14 cm, alternativ alternder Obstbaum,
gezogen als Hochstamm, 3x, mb, STU 18 - 20 cm je angefangene 100 m² Pflanzfläche auf den Baugrundstücken
- Anpflanzen von 5 einheimischen und standortgerechten Laubbäumen als Sträucher, 2xv, ob, 60 - 80 cm, in versetter Anordnung zwischen den Traubereichen der Baumstämme je angefangene 100 m² Pflanzfläche auf den Baugrundstücken
- Einsatz der verbleibenden Restflächen mit einer Raseseinsaat RSM
Landschaftsrasenmix R.S.M. 7.1.2 Standard mit Kräutern
- Dauerhafte Pflege und Erhaltung, bzw. adäquater Ersatz abgängiger Gehölze.
(§ 9 (1) 25a BauGB)

3.4 Entwicklung einer lockeren Gehölzstruktur am südlichen Plangebietsrand (P2)

Auf der mit P2 gekennzeichneten Fläche am südlichen Plangebietsrand ist eine Gehölzstruktur zu entwickeln durch:
- Anpflanzen von 2 einheimischen und standortgerechten Laubbäumen 1, oder 2. Ordnung als Hochstamm, 3x, mb, STU 18 - 20 cm je angefangene 100 m² Pflanzfläche auf den Baugrundstücken
- Anpflanzen von 5 einheimischen und standortgerechten Laubbäumen als Sträucher, 2xv, ob, 60 - 80 cm, in versetter Anordnung zwischen den Traubereichen der Baumstämme je angefangene 100 m² Pflanzfläche auf den Baugrundstücken
- Einsatz der verbleibenden Restflächen mit einer Raseseinsaat RSM
Landschaftsrasenmix R.S.M. 7.1.2 Standard mit Kräutern
- Dauerhafte Pflege und Erhaltung, bzw. adäquater Ersatz abgängiger Gehölze.
(§ 9 (1) 25a BauGB)

4. Rückhalting und Versickerung

Das von den Baugrundstücken abfließende Regenwasser darf nur gedrosselt in das öffentliche Regenwasserkanalnetz eingeleitet werden.
Dafür sind von den Vorhabenträgern Anlagen zur Rückhalting in Form von Teichen, Mulden-/Rigid-Systemen oder Zisternen für die jeweilige Grundstücks- und Versiegelungsgröße bemessener Rückhalteraum zu errichten. Der Abfluss ist durch geeignete technische Vorrichtungen auf eine Größe von 6,75 m² Grundstücksfläche zu begrenzen.
(§ 9 (1) 16c BauGB)

C: Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 NBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB gelten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 34 "Wendekessel", Moringen.

2. Dachform

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind Flachdächer (Dachneigung < 12°) und geneigte Dächer (Dachneigung zwischen 12° und 45°) in Form von Satteldächern oder zweihüftigen Pultdächern zulässig.
Einhüftige Pultdächer sind unzulässig.
Diese Regelungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Garagen, Carports und Nebenanlagen.

3. Dachfarbe und -material

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind bei geneigten Dächern nur Dachziegel oder Dachstein sowie metallene Dachmaterialien zulässig. Es sind Dachdeckungen nur in den Farbtönen Rot-, Braun und Grau sowie dem Farbton der metallenen Dachdeckungen zulässig.

4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen an die örtlichen Bauvorschriften C2 bis C3 entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3766)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.12.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88).

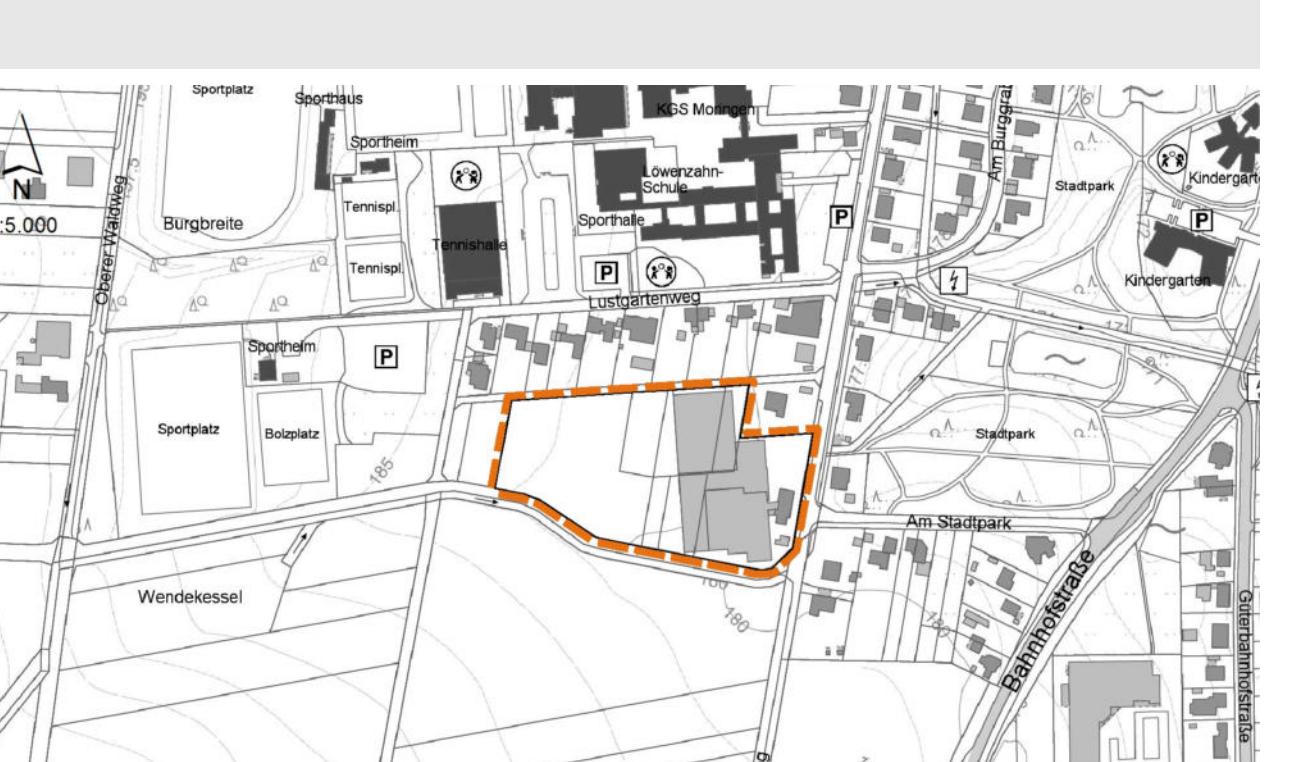
Aufgestellt/Geändert/Fertiggestellt	Geprüft	
Datum	Name	Unterschrift
23.07.2020	E. Wirthwein	23.07.2020
12.11.2020	E. Wirthwein	12.11.2020
27.11.2020	R. Bachmann	
05.02.2021	E. Wirthwein	05.02.2021
22.04.2021	R. Bachmann	
07.05.2021	E. Wirthwein	07.05.2021
11.06.2021	R. Bachmann	

Blattgröße : 0,95 x 0,76
1 / 500

Stadt Moringen

Bebauungsplan Nr. 34 "Wendekessel"

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB



Bebauungsplan

Ausfertigung

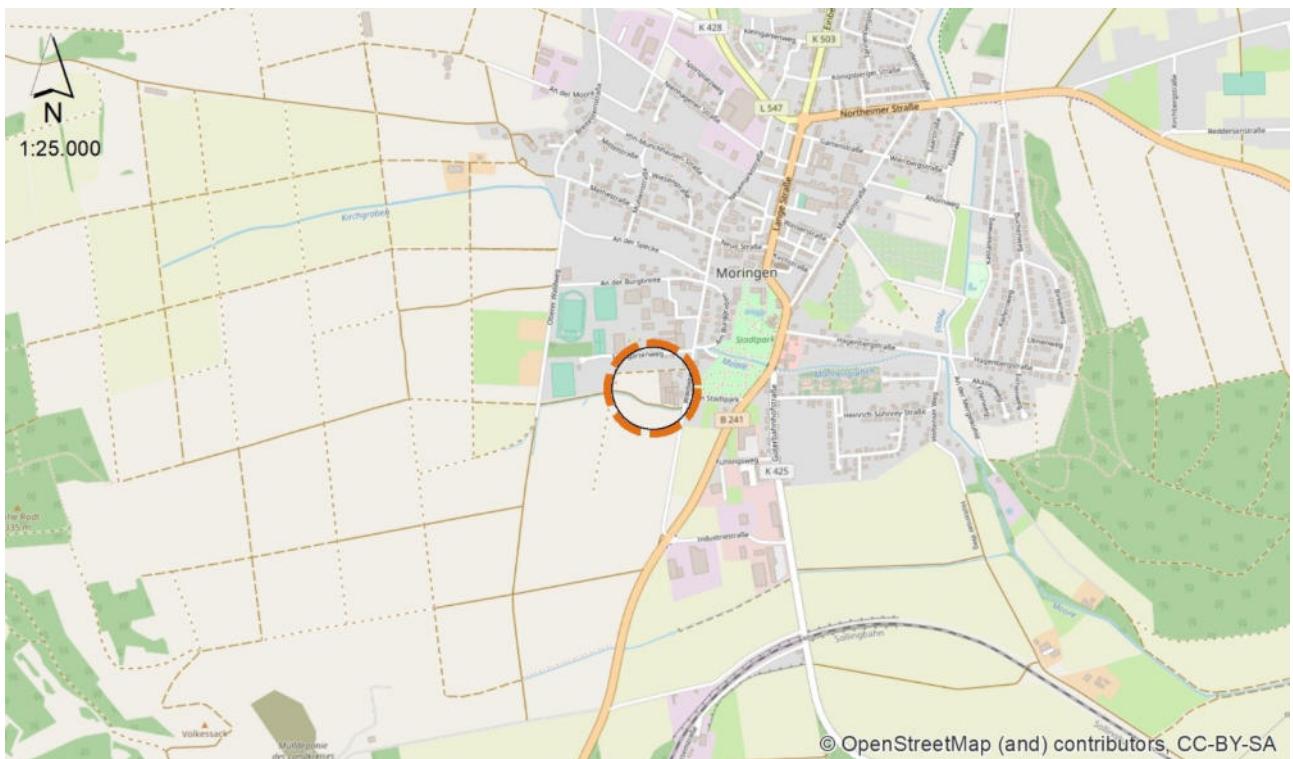
Stand: 11.06.2021

Betreuer:

gez. D. Puché

Stadt Moringen

Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wendekessel“



Planteil Ausfertigung

Stand: 14.12.2020

Betreuung:

Gez. D. Puche

Aufgestellt/Geändert/Fertiggestellt			Geprüft		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
03.08.2020	E. Wirthwein		14.12.2020	R. Bachmann	
Maßstab: 0 10 20 30 40 50 1:5000			Blattgröße: A4		

A: BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS, PLANZEICHNUNG IM MAßSTAB 1:5.000

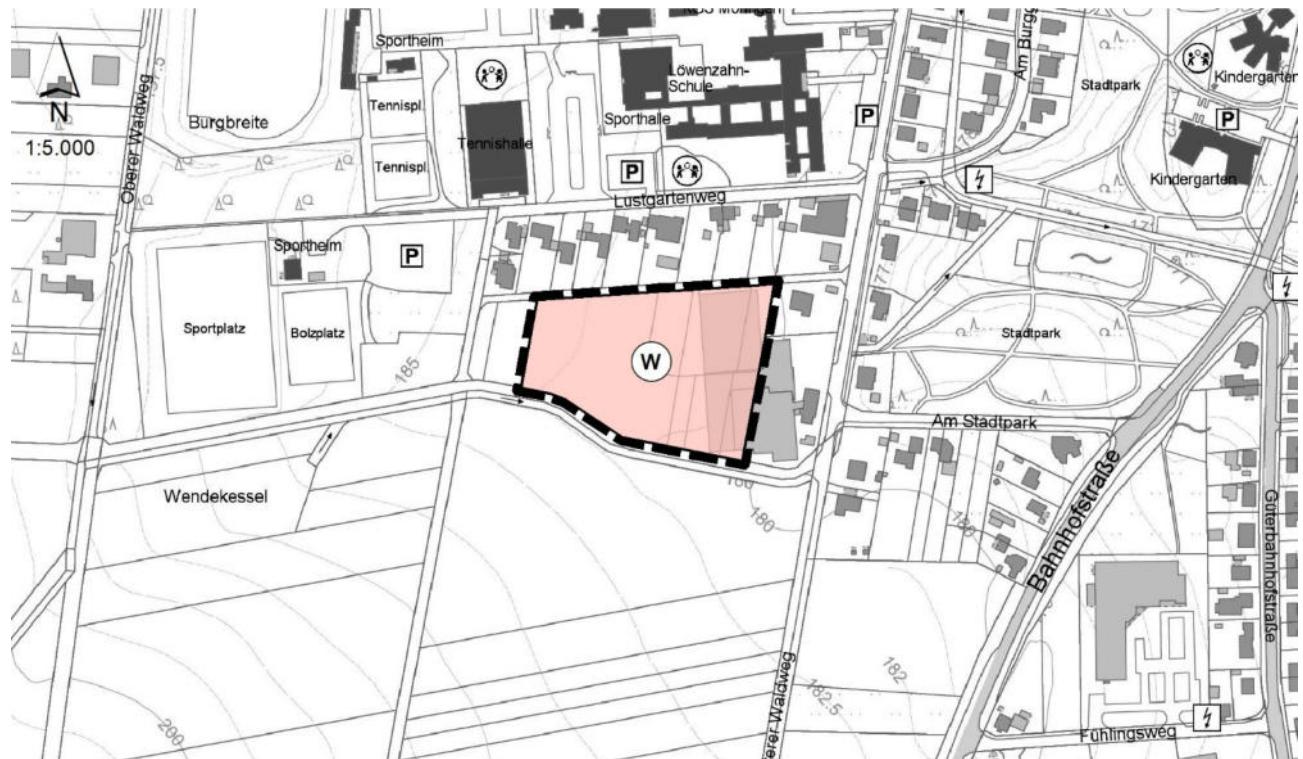
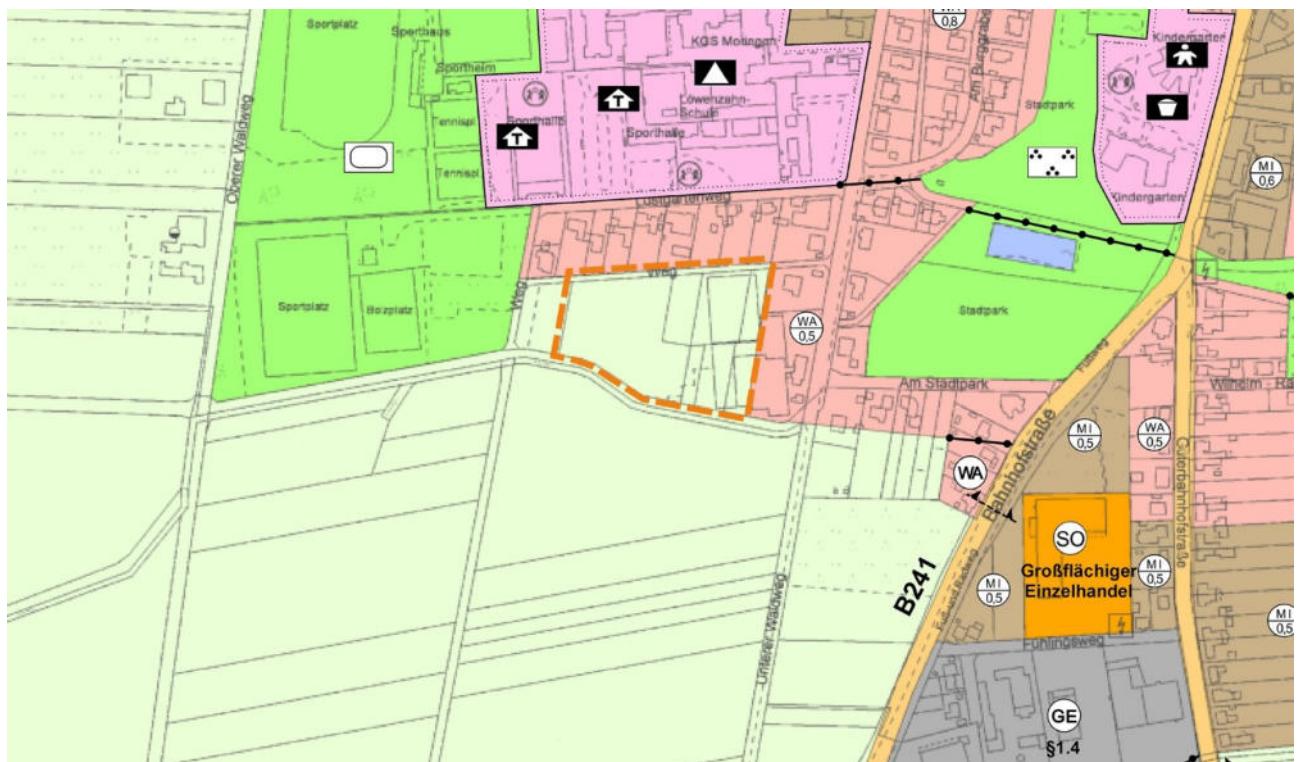


Abbildung: Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Moringen Maßstab 1:5.000

B: BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS, PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) BauGB)	
	Wohnbaufläche
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Berichtigung für den Bebauungsplan Nr. 34 „Wendekessel“, Stadt Moringen

C: URFASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



Verfahrensvermerke

Berichtigung

Hiermit wird bestätigt,

- dass die Berichtigung des Flächennutzungsplanes mit dem Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wendekessel“ übereinstimmt,
- dass die Grenzen des Anpassungsgebotes gemäß § 13a Abs.2 Satz 2 BauGB bei der Übersetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes in Darstellungen des Flächennutzungsplanes eingehalten sind und
- dass die Planurkunde des Flächennutzungsplanes mit der hiesigen Ausfertigung entsprechend der Anpassung berichtet worden ist.

Moringen, den 10.01.2022

Stadt Moringen

Die Bürgermeisterin

L.S.

Gez. Müller-Otte



Planverfasser

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von "planungsgruppe pu-che gmbh", Northeim

Northeim, den 14.12.2020

Gez. R. Bachmann

Beschluss

Der Rat der Stadt Moringen hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 34 „Wendekessel“ in seiner Sitzung am 01.07.2021 als Satzung beschlossen.

Moringen, den 10.01.2022
Stadt Moringen
Die Bürgermeisterin
L.S.

Gez. Müller-Otte

Bekanntmachung

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde nach Maßgabe des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wendekessel“ ortsüblich am 15.12.2021 bekannt gemacht und ist dadurch in Kraft getreten. Auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Moringen, den 10.01.2022
Stadt Moringen
Die Bürgermeisterin
L.S.

Gez. Müller-Otte



Rechtsgrundlage

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

Begründung

Der Eigentümer des Bestandsgebäudes auf der Fläche der ehemaligen Gärtnerei Bergmann im Südwesten der Stadt Moringen beabsichtigt nach dem Kauf des Geländes die Wiedernutzbarkeit der Flächen. Dort soll ein Wohngebiet erschlossen werden. Die Stadt Moringen unterstützt die Absicht des Vorhabenträgers an dieser Stelle ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Aus diesem Grund erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wendekessel“.

Der aufzustellende Bebauungsplan hat insgesamt eine Größe von ca. 1,81 ha. Es sind die Flurstücke 47/2; 46/1; 43/2; 40/2; 40/3; 39/1 und 37/1 der Flur 21, Gemarkung Moringen, betroffen. Der bauplanungsrechtlich zu überplanende Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Moringen in Teilen als Wohnbauflächen und als landwirtschaftliche Fläche (§ 5 (2) 9a BauGB) dargestellt. Eine Berichtigung und somit eine Änderung in den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes bzgl. der landwirtschaftlichen Flächen wird erforderlich, weil die Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Gemäß § 13a (2) 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Wenn durch die Planung keine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung hervorgerufen wird, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Der Flächennutzungsplan wird berichtet, so dass für den einen Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wendekessel“ zukünftig eine ca. **1,40 ha große „Wohnbaufläche“** dargestellt wird.

Moringen, den 10.01.2022
Stadt Moringen
Die Bürgermeisterin
L.S.

Gez. Müller-Otte

