Stadt Schöningen	Vorlagen Nr.: **88/2018 vom 14.05.2018** erstellt durch: **Fachbereich Bauwesen** Bearbeiterin: Frau Hilal

an	Sitzungsdatum	Zuständigkeit	öffentlich	nicht-öffentlich
Ausschuss für Technik und Umwelt	24.05.2018	Zur Vorberatung	☒	☐
Verwaltungsausschuss	29.05.2018	Zur Empfehlung	☐	☒
Rat	21.06.2018	Zur Beschlussfassung	☒	☐

Tagesordnungspunkt:

Erschließung des 3. Bauabschnitts im Baugebiet Hopfengarten
hier: Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages und Durchführung der 3. Änderung des B-Planes „Hopfengarten“ sowie Verkauf von Teilflächen

Pflichtfelder Haushaltsauswirkungen:

☐ einmalige Kosten ☐ regelmäßig wiederkehrende Kosten ☒ kostenneutral bezogen auf diese Vorlage	☐ Ergebnishaushalt ☐ Finanzhaushalt (Investition)
Produkt:	
Sachkonto:	
Ansatz:	
noch verfügbar:	
noch benötigt:	
es fehlen:	
ggfs. Deckungsvorschlag:	

Beschlussvorschlag:

Es werden die folgenden Beschlüsse gefasst:

1. Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hopfengarten“
2. Veräußerung der Flurstücke 86/21, 86/2, 86/23 und 88/58 der Flur 29 der Gemarkung Schöningen an Herrn Holger Schubert und Fa. Sunshine Haus GmbH zum Preis von 10,00 €/m²
3. Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für die Erschließung des 3. Bauabschnitts im Hopfengarten

Der Erschließungsvertrag ist Bestandteil des Beschlusses und wird der Erstschrift der Niederschrift beigefügt.

Sachverhaltsdarstellung:

Die Erschließung der östlichen freien Fläche im Baugebiet Hopfengarten (hier der sog. 3. Bauabschnitt) wurde bereits im vergangenen Jahr in den Ratsgremien behandelt (s. Vorlage Nr. 153/2017). Hier wurde jedoch beschlossen, erst einen städtebaulichen Vertrag mit dem Bauträger zu erarbeiten und dann die überarbeitete Vorlage erneut zu beraten. Dieser Erschließungsvertrag wurde mit Unterstützung der Rechtsanwaltskanzlei Appelhagen aus Braunschweig erarbeitet und liegt nunmehr im Entwurf vor (s. Anlage 1).

Der Erschließungsvertrag ist mit dem Investor, Herrn Holger Schubert, abgestimmt. Herr Schubert übernimmt die Erschließung im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Das Erschließungsgebiet wird durch die Grenzen der 3. Änderung des Bebauungsplanes bestimmt und ist in der Anlage rot umrandet (s. Anlage 2). Im Einzelnen handelt es sich um die Flurstücke 86/21, 86/2, 86/23 und 88/58 der Flur 29 mit einer Gesamtgröße von 10.567 m². Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hopfengarten" ist ebenfalls anliegend beigefügt (s. Anlage 3).

Herr Schubert beabsichtigt, die genannten Flurstücke gemeinsam mit der Firma Sunshine Haus GmbH zu erwerben. Herr Schubert selbst möchte die Fläche, auf der später die zwei Mehrfamilienhäuser entstehen, und Fa. Sunshine Haus GmbH die Flächen, auf denen die Einfamilienhäuser geplant sind, erwerben. Das Gesamtkonzept wurde bereits mit der Vorlage 153/2017 verteilt. Ein aktueller Plan mit der vorgesehen Bebauung ist nochmals als Anlage 4 beigefügt.

Für den Erwerb der Grundstücksflächen wurde ein Kaufangebot in Höhe von 10,00 €/m² abgegeben. Bei geschätzten Erschließungskosten in Höhe von 45,00 €/m² ergibt sich somit ein Grundstückspreis in Höhe von 55,00 €/m² für ein erschlossenes Baugrundstück. Dieser Grundstückspreis entspricht den derzeitigen Verkaufspreisen im 2. Bauabschnitt des Hopfengartens. Bei einer zu verkaufenden Gesamtfläche in Größe von 10.567 m² ergibt sich somit eine Einnahme für die Stadt Schöningen in Höhe von 105.670,00 €. Über den Verkauf der Flächen ist ein separater Kaufvertrag zu schließen.

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Entwurf des Erschließungsvertrages
- Anlage 2: Lageplan der zu veräußernden Grundstücksflächen
- Anlage 3: Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hopfengarten"
- Anlage 4: Vorgesehene Bebauung

Der Bürgermeister

Bäsecke

Anlage 1

Erschließungsvertrag

Stadt Schöningen, Markt 1, 38364 Schöningen, vertreten durch den Bürgermeister Herrn Bäsecke,

- nachfolgend Stadt genannt-

und

Fa. Holger Schubert, Bramweg 2, 27211 Bassum, vertreten durch Herrn Holger Schubert

- nachfolgend Erschließungsträger genannt-

§ 1
Gegenstand des Vertrages

Gegenstand des Vertrages ist die Erschließung des Baugebietes „Hopfengarten, 3. Änderung".

Die Stadt hat am 21.06.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes gefasst, mit dem in einem Teilbereich des bereits festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet eine öffentliche Erschließungsstraße festgesetzt werden soll.

Die Stadt überträgt hiermit gemäß § 124 Abs. 1 BauGB die Erschließung des Baugebietes „Hopfengarten, 3. Änderung" auf den Erschließungsträger unter der Bedingung, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft tritt. Der Erschließungsträger übernimmt die Erschließung im eigenen Namen und auf eigene Rechnung, soweit nachstehend nicht etwas anderes vereinbart ist.

Die Erschließungsmaßnahmen richten sich nach den näheren Bestimmungen dieses Vertrages.

§ 2
Erschließungsgebiet

Das Erschließungsgebiet wird durch die Grenzen der dritten Änderung des vorgenannten Bebauungsplanes bestimmt und ist in der Anlage rot umrandet.

Das Erschließungsgebiet besteht aus folgenden Flurstücken:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Eigentümer
Schöningen	29	86/21	Stadt Schöningen
Schöningen	29	86/2	Stadt Schöningen
Schöningen	29	86/23	Stadt Schöningen
Schöningen	29	88/58	Stadt Schöningen

§ 3
Erschließungsanlagen

Zu den vom Erschließungsträger herzustellenden Anlagen gehören:

- die im Bereich des Bebauungsplanes „Hopfengarten, 3. Änderung" festgesetzten Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB,
- die Straßenbenennungsschilder und Verkehrszeichen,
- der im Bebauungsplan festgesetzte Landschaftsbau und die öffentlichen Grünflächen,
- alle im Bereich des Bebauungsplanes für die Baugrundstücke und die öffentliche Straße erforderlichen Anlagen der Niederschlagswasserbeseitigung.
- alle im Bereich des Bebauungsplanes für die Baugrundstücke erforderlichen Anlagen der Schmutzwasserbeseitigung einschließlich der Grundstücksanschlüsse.

- die Verlegung des im Erschließungsgebiet tatsächlich vorhandenen Spielplatzes auf die östliche Teilfläche der im Bebauungsplan „Hopfengarten“ festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf nördlich der Straße Hopfengarten.

Um die Anbindung der vom Erschließungsträger herzustellenden Erschließungsanlagen an das vorhandene Straßennetz und Leitungsnetz zu gewährleisten, verpflichtet sich der Erschließungsträger, die Erschließungsanlagen ab der Grenze des Bebauungsplanes an die vorhandenen Straßen und Leitungen anzuschließen. Die Anschlussstellen sind in dem als Anlage beigefügten Lageplan eingetragen.

Der Erschließungsträger hat weiterhin alle Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes mit elektrischer Energie, Gas und Trinkwasser zu koordinieren und sicherzustellen. Soweit Einzelvereinbarungen notwendig sind, sind diese zwischen dem Erschließungsträger und den Versorgungsträgern direkt zu treffen. Dies gilt auch für Leitungen der Telekommunikation.

Zur Herstellung gehören auch die Vermessung und Freilegung der öffentlichen Flächen sowie die Beseitigung eventueller schädlicher Bodenveränderungen und Munitionsreste.

Der Erschließungsträger hat notwendige bau- und wasserbehördliche Genehmigungen (z.B. für Einleitungen in Vorfluter) sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung außerhalb des Erschließungsgebietes bedarf der Zustimmung der Stadt.

Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung sind maßgebend:

- der Bebauungsplan „Hopfengarten, 3. Änderung" (Entwurf als Anlage),

- die von der Gemeinde zu genehmigenden Ausbaupläne und Baubeschreibungen,

- der Entwässerungsplan,
- der Entwurf Verkehrsbeleuchtung,
- der Grünordnungsplan.

Die Vertragsschließenden sind sich darüber einig, dass die vorstehenden Unterlagen Bestandteil dieses Vertrages sind.

Die Anlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen.

Der Erschließungsträger hat sicherzustellen, dass die notwendigen Maßnahmen im Straßenbereich ungehindert und rechtzeitig durchgeführt werden.

§ 4
Bauplanung, Ausschreibung und Vergabe, Bauüberwachung und Bauleitung

Die Bauplanung, Bauleitung und Bauüberwachung für die Maßnahme wird vom Erschließungsträger selbst erbracht oder einem leistungsfähigen Ingenieurbüro übertragen.

Der Erschließungsträger ist gehalten, die Ausschreibung und Vergabe der Ausführungsleistungen nach den Bestimmungen der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) vorzunehmen.

Die Vergabe der Ausführungsleistungen bedarf der Zustimmung der Stadt vor Zuschlagserteilung.

Der Erschließungsträger wird die bauausführenden Firmen vertraglich verpflichten, die technischen Anforderungen der Stadt, soweit diese im Rahmen der Ausführungspläne dieses Vertrages liegen, zu beachten.

Die erforderlichen Vermessungsarbeiten werden vom Erschließungsträger einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen.

Mit der Durchführung der Maßnahme ist zu beginnen, sobald

- der Bebauungsplan in Kraft getreten ist,
- die erforderlichen behördlichen Genehmigungen vorliegen.

Die Verlegung des Kinderspielplatzes ist fertigzustellen, bevor die bisherige tatsächlich als Kinderspielplatz genutzte Fläche durch Erschließungsarbeiten oder Bauarbeiten für Hochbauten in Anspruch genommen wird.

Der Beginn der Ausführung der Maßnahme ist der Stadt anzuzeigen. Die Stadt ist berechtigt, die Ausführung der Maßnahmen während der Bauzeit zu überprüfen oder überprüfen zu lassen.

Die Anlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt und spätestens mit Bezugsfertigkeit des letzten Hauses endgültig fertiggestellt werden. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die oben genannten Anlagen spätestens bis zum 31.12.2020 fertigzustellen.

Erfüllt der Erschließungsträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Erschließungsträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, kann die Stadt von dem Vertrag zurücktreten oder die Arbeiten auf Kosten des Erschließungsträgers ausführen oder ausführen lassen.

§ 5
Finanzierung

Die gesamte Erschließung wird von dem Erschließungsträger finanziert.

Hinsichtlich der Herstellung der zentralen Anlage für die Niederschlagswasserbeseitigung und Schmutzwasserbeseitigung vereinbaren die Beteiligten folgendes.

- Der Erschließungsträger hat gegen die Stadt einen Anspruch auf Erstattung der tatsächlichen Baukosten für die Herstellung der Anlagen für die Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung einschließlich der Grundstücksanschlüsse nach diesem Vertrag.

- Im Gegenzug verpflichtet sich der Erschließungsträger zur Ablösung der Anschlussbeiträge für Niederschlagswasser und Schmutzwasser sowie der Kostenerstattungsbeträge für die Grundstücksanschlüsse in Höhe des satzungsmäßigen Beitragssatzes der Abgabensatzung für Abwasserbeseitigung vom 04.11.1993, zuletzt geändert am 12.11.2015, von 2,14 € je m² für Niederschlagswasser, 7,66 € je m² für Schmutzwasser und 306,00 € je laufenden Meter Anschlussleitung für Grundstücksanschlüsse.

- Der Kostenerstattungsanspruch des Erschließungsträgers gegen die Stadt und die Ablöseforderung der Stadt gegen den Erschließungsträger werden hiermit gegeneinander aufgerechnet. Wenn und soweit die tatsächlichen Kosten des Erschließungsträgers höher sind, erfolgt keine Zahlung der Stadt an den Erschließungsträger.

Der Erschließungsträger trägt ferner die Kosten für das Bauleitplanverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Hopfengarten", insbesondere für:

- sämtliche für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes und seiner Begründung notwendigen Ingenieurleistungen,

- Erarbeitung von Grünordnungsplan und Umweltbericht,

- Gebühren anderer öffentlicher Verwaltungen und Träger öffentlicher Belange im Planungsverfahren,

- gegebenenfalls erforderliche Gutachten, etwa für Bodenuntersuchungen und Schallschutz,

- Kosten der Rechtsberatung der Stadt im Bauleitplanverfahren und bei der Erarbeitung dieses Erschließungsvertrages bis zu einem Gesamtbetrag von 1.000,00 € zuzüglich Mehrwertsteuer.

Der Erschließungsträger hat die für das Bauleitplanverfahren erforderlichen Leistungen entweder unmittelbar auf seine Kosten selbst zu beauftragen, oder von der Stadt getragene Kosten zu erstatten. Diese Kostenerstattung ist fällig innerhalb von zwei Wochen, nachdem die Stadt die jeweiligen Abschlags- oder Schlussrechnungen an den Erschließungsträger weitergeleitet hat.

§ 6
Sicherheitsleistungen

Zur Sicherstellung der vom Erschließungsträger auszuführenden Erschließungsmaßnahmen ist vor Baubeginn eine unwiderrufliche selbstschuldnerische Vertragserfüllungsbürgschaft einer Großbank, Sparkasse oder Volksbank in Höhe von 400.000,- Euro für die Verpflichtungen aus diesem Vertrage zu übergeben. Der Bürge darf sich nicht durch Hinterlegung der Bürgschaftssumme von seinen Zahlungspflichten befreien dürfen. Maßgeblich für die Bürgschaftssumme ist die Kostenschätzung des Ingenieurbüros Weinkopf Ingenieure für Bauwesen GmbH, die als Anlage diesem Vertrag beigefügt wird.

Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Erschließungsträgers ist die Stadt berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen den Erschließungsträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.

Soweit Teilanlagen endgültig hergestellt und bautechnisch abgenommen sind, wird die Bürgschaft in Teilbeträgen freigegeben, jedoch nicht über 95 % der gesamten Bürgschaftssumme hinaus. Nach der Abnahme der Erschließungsmaßnahme ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Baukosten vorzulegen. Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

§ 7 Verkehrssicherung und Unterhaltung

Bis zur Abnahme der Anlagen obliegt deren Wartung und Unterhaltung dem Erschließungsträger. Der Erschließungsträger trägt insoweit die allgemeine Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht.

Die Stadt ist bis zur Freigabe des Verkehrs für die Öffentlichkeit von Ansprüchen Dritter freigestellt. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung vom Erschließungsträger nachzuweisen.

Der Erschließungsträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder hergestellten Erschließungsanlagen oder sonstwie verursacht werden. Der Erschließungsträger stellt die Stadt insoweit von allen Ansprüchen Dritter frei.

§ 8
Abnahme und Übernahme der Erschließungsanlage

Nach Fertigstellung der in diesem Vertrag genannten Erschließungsanlagen erfolgt eine gemeinsame Abnahme durch die Stadt und den Erschließungsträger. Festgestellte Mängel werden unverzüglich beseitigt. Nach erfolgter Mängelbeseitigung ist die Abnahme zu wiederholen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der VOB/B.

Für endgültig fertiggestellte oder selbstständig benutzbare Teileinrichtungen kann auf Verlangen einer Vertragspartei eine gemeinsame Teilschlussabnahme erfolgen.

Nach der Abnahme bzw. Teilabnahme der Anlagen übernimmt die Stadt die Anlagen mit allen Rechten und Pflichten in ihren Besitz. Die Stadt wird die Erschließungsanlagen dem öffentlichen Verkehr widmen.

Der Erschließungsträger leistet der Stadt Gewähr nach den Bestimmungen der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB). Hiervon unabhängig tritt er schon heute seine künftigen Ansprüche an die von ihm mit der Herstellung der Erschließung beauftragten

Ingenieure, Subunternehmer und Lieferanten sicherungshalber an die Stadt ab. Die Gemeinde nimmt die Abtretung hiermit an. Der Erschließungsträger wird durch diese Abtretung von seiner eigenen Gewährleistungspflicht nicht befreit. Er wird hiermit aber ermächtigt, zur Erfüllung seiner eigenen Verpflichtung die an die Stadt abgetretenen Gewährleistungsrechte in Anspruch zu nehmen.

Der Erschließungsträger wird das mit der Planung beauftragte Ingenieurbüro beauftragen, nach Fertigstellung der Anlagen Bestandspläne von diesen zu fertigen und diese Pläne vor Abnahme der Stadt zu übergeben. Die Pläne und das Nutzungsrecht daran werden Eigentum der Stadt.

§ 9
Grunderwerb

Soweit die Stadt Eigentümerin der für die Erschließungsanlagen benötigten Grundstücke ist, stellt sie die Grundstücksflächen für die Durchführung der Erschließungsarbeiten unentgeltlich zur Verfügung.

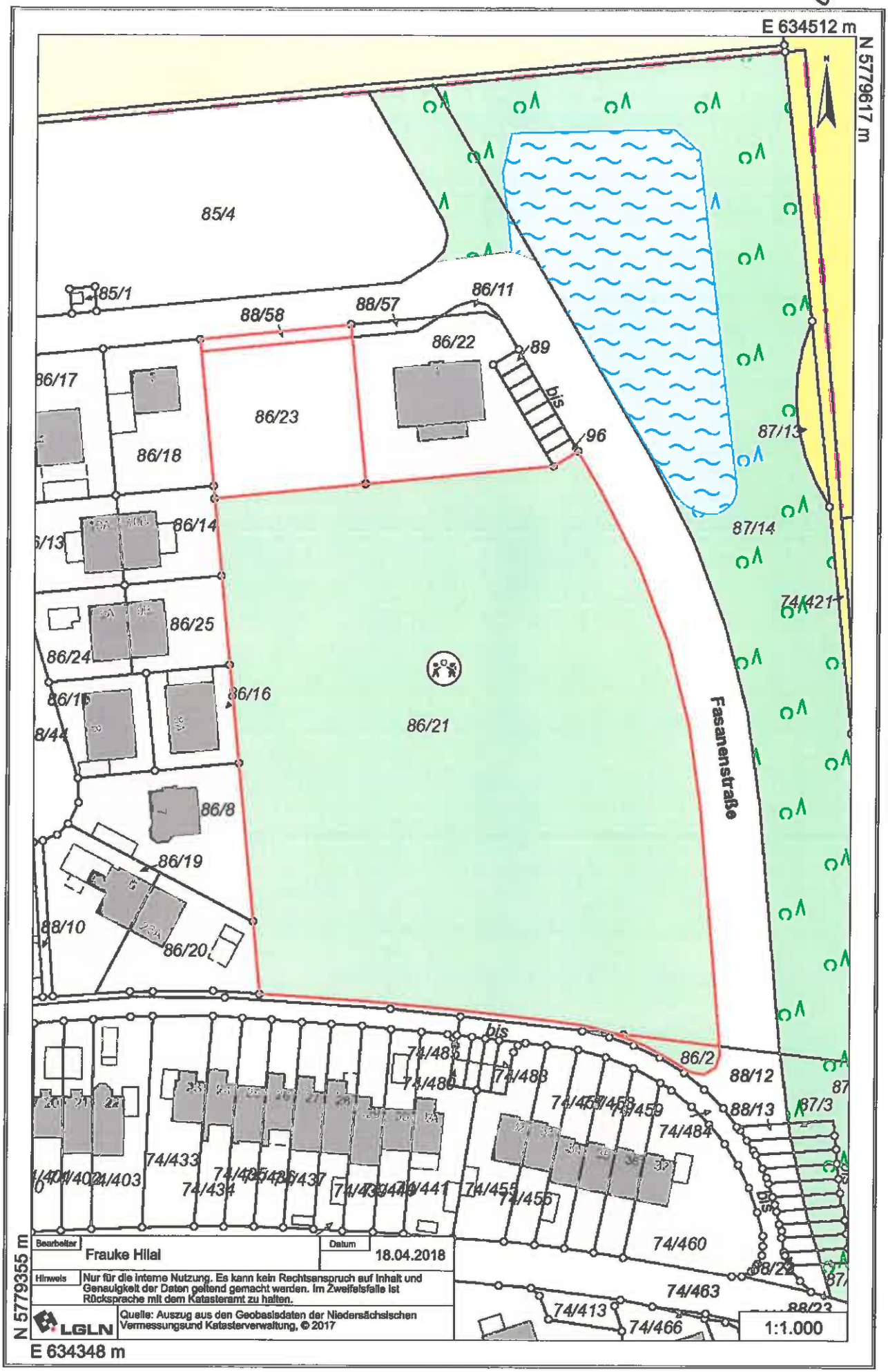
Der Erschließungsträger verpflichtet sich hiermit, die als öffentliche Flächen festgesetzten Grundflächen lastenfrei und unentgeltlich durch notariellen Vertrag auf die Stadt zu übertragen. Die Grunderwerbsteuer und sonstige Kosten der Durchführung der Übertragung trägt der Erschließungsträger.

§ 10
Schlussbestimmungen

Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Sollten Teile dieses Vertrages unwirksam sein, so vereinbaren die Beteiligten, dass sie für den unwirksamen Teil eine Regelung treffen werden, die dem wahren Willen und Sinn dieses Vertrages am nächsten kommt. Die Beteiligten vereinbaren insbesondere, dass der übrige Teil des hiermit geschlossenen Vertrages voll wirksam bleiben soll.

Unterschriften

Anlage 2


E 634512 m
N 5779617 m
85/4
85/1
88/58
88/57
86/11
86/22
89
bis
96
86/17
86/18
86/23
87/13
86/14
87/14
74/421
86/25
86/24
86/16
86/21
Fasanenstraße
86/8
86/19
88/10
86/20
bis
74/485
74/486
74/488
86/2
88/12
87
88/13
87/3
74/484
74/433
74/403
74/434
74/460
74/463
74/413
74/466
88/22
88/23
Bearbeiter
Frauke Hilal
Datum
18.04.2018
Hinweis
Nur für die interne Nutzung. Es kann kein Rechtsanspruch auf Inhalt und Genauigkeit der Daten geltend gemacht werden. Im Zweifelsfalle ist Rücksprache mit dem Katasteramt zu halten.
LGLN
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungsund Katasterverwaltung, © 2017
1:1.000
N 5779355 m
E 634348 m

Anlage 3

Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt,
dass die Abschrift des Bebauungsplanes und
der Örtlichen Bauvorschrift mit der vorgelegten
Urschrift übereinstimmt.

Schöningen, den .....

.....

3. Änderung
Bebauungsplan
HOPFENGARTEN

Kreis Helmstedt

Stadt Schöningen

Maßstab 1:500


WA 2 | I-II
0,4 GRZ | (0,8) GFZ
ED/DR | Dng 0°-45°
WH max. 6,50m i.M. | II
TH max. 4,25m | I
WA 3 | I-II
0,4 GRZ | (0,8) GFZ
ED | Dng 0°-45°
WH max. 6,50m i.M. | II
TH max. 4,25m | I
WA 2 | I-II
0,4 GRZ | (0,8) GFZ
ED/DR | Dng 0°-45°
WH max. 6,50m i.M. | II
TH max. 4,25m | I
74/421
nur Mehrfam.häuser
WA 1 | II-III
0,4 GRZ | (1,2) GFZ
WH max. 10,50m i.M.
E | Dng <= 5°
Finkenweg
Fasanenstraße
N
86/11
86/58
86/57
86/22
89
88
87/13
86/18
86/14
86/13
37/14
86/25
86/15
86/44
86/3
86/19
85/20
35/1
74/485

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA 1; 2; 3 Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß
(1,2)	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
II - III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH min.	Traufhöhe in Meter über Bezugspunkt als Mindestmaß
TH max.	Traufhöhe in Meter über Bezugspunkt als Höchstmaß
FH max.	Firsthöhe in Meter über Bezugspunkt als Höchstmaß
WH max.	Wandhöhe in Meter über Bezugspunkt als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Baulinie

E nur Einzelhäuser als Mehrfamilienhäuser zulässig (WA1)

E/D/R Einzelhäuser / Doppelhäuser und Reihenhäuser zulässig (WA2)

E/D nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (WA3)

Öffentliche Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Bau GB)

öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Bau GB)

öffentliche Grünfläche

6. Sonstige Planzeichen

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Br.21 BauGB)

GFL Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger,
Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

G Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Grenze des räumlichen Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Straßenbeleuchtung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

7. Gestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauNVO)

FD 0° - 5° WA 1
Flachdach, Dachneigung
als Mindest- und Höchstmaß

0° - 45° WA 2 und WA 3
FD/SD/WD/PD
Dachneigung
als Mindest- und Höchstmaß

I Textliche Festsetzungen

1. Ausschluss von Ausnahmen (§ 1 Abs. 5, 6 + 8 BauNVO)

1.1 Im WA-Bereich sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1 Wandhöhen / Trauf- und Firsthöhen
Bei zweigeschossigen FD-Gebäuden (WA2 und WA3) ist eine max. Wandhöhe (WH) von 6,50 m zulässig
Die Wandhöhe wird definiert als Schnittpunkt der Verlängerung der Außenkante
der Außenwand mit der gedämmten, mittleren Dachhaut (Flachdach).
Attiken und Absturzgeländer werden nicht eingerechnet

Bei dreigeschossigen FD-Gebäuden (WA1) ist eine max. Wandhöhe von 10,50 m zulässig
Die Wandhöhe wird definiert als Schnittpunkt der Verlängerung der Außenkante
der Außenwand mit der gedämmten, mittleren Dachhaut (Flachdach).
Attiken und Absturzgeländer werden nicht eingerechnet

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittpunkt der Verlängerung der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut (Pfannenlage)

Als Firsthöhe (FH) gilt der oberste Dachabschluss (Dachfirst)

2.2 Bezugspunkt
Im gesamten Plangebiet ist eine Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens zwischen 0,00 und 0,30 m zulässig; die Höhe der fertigen Garagensohle ist bis 0,30 m zulässig.

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Wandhöhen ist
die gemittelte Höhe der fertig ausgebauten Straße, jeweils an der gebäudeseitigen Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des jeweiligen Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie. Bei Eckgrundstücken wird diejenige Straße zugrunde gelegt, von der aus die Haupterschließung des Gebäudes erfolgt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Terrassen und Balkone
Im allgemeinen Wohngebiet WA dürfen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO die rückwärtigen Baugrenzen durch Terrassen, Balkone und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3 m überschritten werden. Davon ausgenommen sind die straßenzugewandten Gebäudeseiten und die seitlichen Abstandsflächen nach Landesrecht.
Erker u. Zwerchgiebel dürfen die Baugrenzen über 1/2 der Fassadenlänge bis zu 1,00 m überschreiten.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 3 sind in Einzelhäusern pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.
In Reihen- und Doppelhäusern WA 2 ist nur eine Wohnung zulässig

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
5.1 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen
In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Flächen für Garagen und Stellplätze als solche ausgewiesen.
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 3 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen Baugrenze und seitlicher Grundstücksgrenze (Bauwich) zulässig.
Garagen dürfen die hintere Baugrenze maximal 2,00m überschreiten.
Stellplätze sind darüber hinaus auch in der Stellplatz- bzw. Garageneinfahrt zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 3 müssen Garagen im Bereich ihrer Einfahrten einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

5.2 Gartenhaus
Gartenhäuschen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie eine max. Firsthöhe von 2,50 m und eine max. Grundfläche von 7,5 qm nicht überschreiten.

II Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. §86 Bau O NRW

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

ist der geltenden örtlichen Bauvorschrift zu entnehmen

III Hinweise

1. Niederschlagswasser und Schmutzwasser
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser bzw. Schmutzwasser ist an den Regen- bzw Schmutzwasserkanal anzuschließen

2. Bauwerksabdichtungen
Unterkellerte Gebäudeteile sind zum Schutz gegen aufgestautes, drückendes Wasser als Weiße Wanne gemäß den Richtlinien „Wasserdurchlässige Bauwerke aus Beton" der DAfStb-Richtlinie auszubilden.

3. Kampfmittel
Die Existenz von Kampfmittel im Erdbereich kann nicht ausgeschlossen werden. Vor der Durchführung von Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden ausgeübt werden, sind vom Grundstückseigentümer detektonische Sicherheitsüberprüfungen zu veranlassen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70-120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu untersuchen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist unmittelbar der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

4. Denkmalschutz
Archäologische Bodenfunde und Befunde sind gem. §§ 14 u. 15 (Stand 01.10.2011) des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nds (Denkmalschutzgesetz - DSchG - vom 30.05.1978) zu melden.

5. Versorgungseinrichtungen/ Gasleitungen
Zum Schutz der Versorgungseinrichtungen/ Gasleitungen sind die im Merkblatt für Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen formulierten Anforderungen zu beachten.

6. Artenschutz
Zum Schutz der Brutvogelarten sind alle Rodungsarbeiten und Fällungen außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern. Die Fällung von Höhlenbäumen ist zum Schutz winterschlafender Fledermäuse in einer frostfreien Periode (außerhalb der Brut- und Setzzeiten) durchzuführen. Vor der Fällung sind alle betroffenen Bäume auf das Vorkommen von Baumhöhlen zu untersuch
Der Fund von Fledermausquartieren ist in jedem Fall unverzüglich der Unteren Landschaftsbehörde zu melden

7. Bepflanzung
Hecken oder Bäume sollten grundsätzlich aus einheimischen Laubhölzern bestehen.
Für Pflanzungen sollten Arten aus der Artenliste A-D des Bebauungsplans "Hopfengarten"verwendet werden:
Des Weiteren sind die textlichen Festsetzungen Punkt 4 der teilweisen 2.Änderung des Bebauungsplanes Hopfengarten und deren Absätze a; b und c (Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzunge gem. § 9(1) Ziff. 25a BauGB) einzuhalten.

Anlage 4


E 634521 m
N 5779603 m
85/4
85/1
88/58
88/57
86/11
86/22
89
bis
96
86/18
87/13
86/14
87/14
74/421
86/25
86/16
86/21
Fasanenstraße
86/8
86/19
86/20
bis
74/485
74/486
74/483
86/2
88/12
87/2
88/13
87/3
74/459
74/484
74/433
74/403
74/434
74/437
74/441
74/455
74/456
74/460
74/438
74/410
74/412
74/463
74/413
74/466
74/467
74/468
88/23
87/12
E 634357 m
N 5779342 m
© 2017 – Alle Rechte vorbehalten
1:1.000