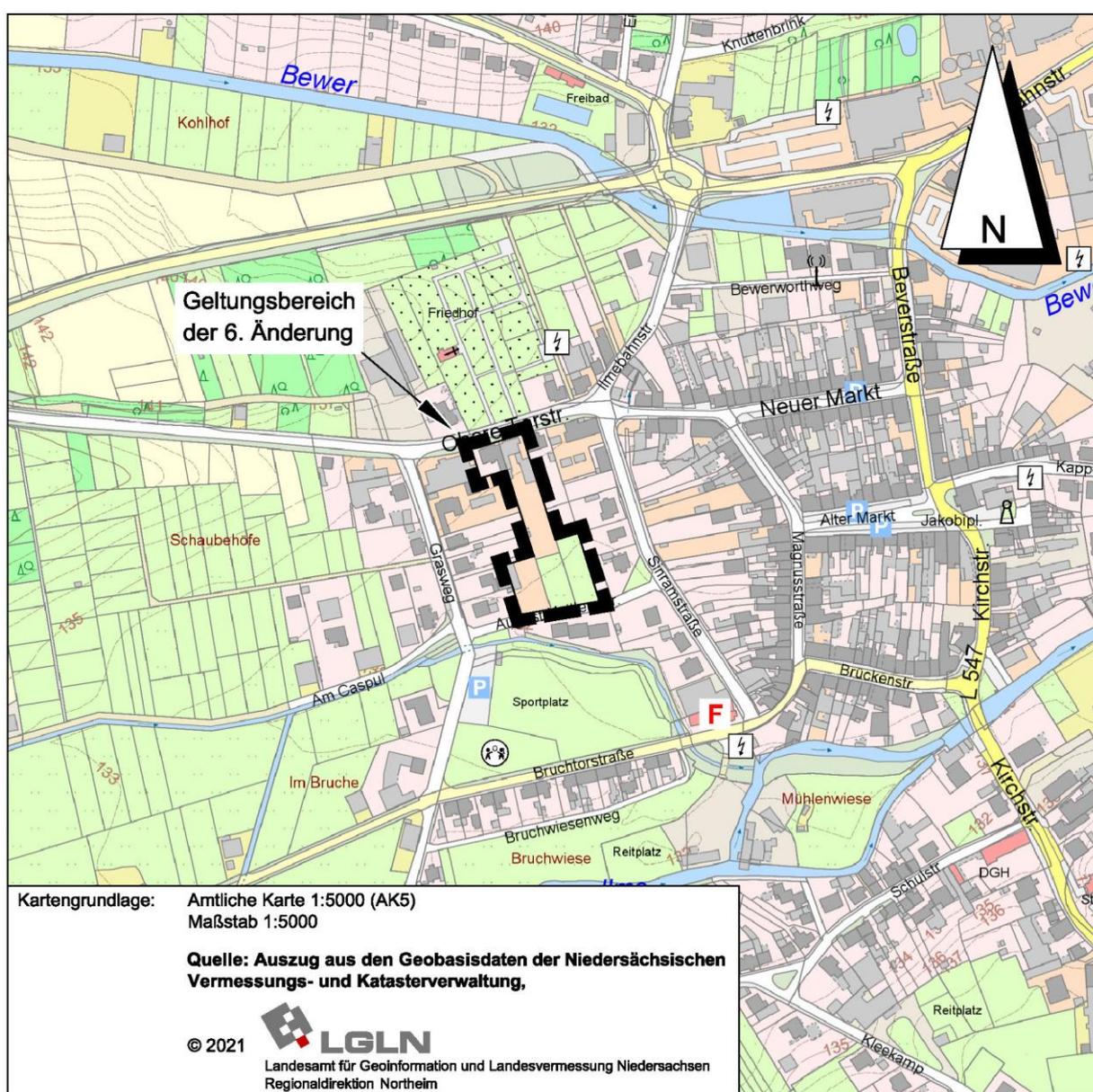


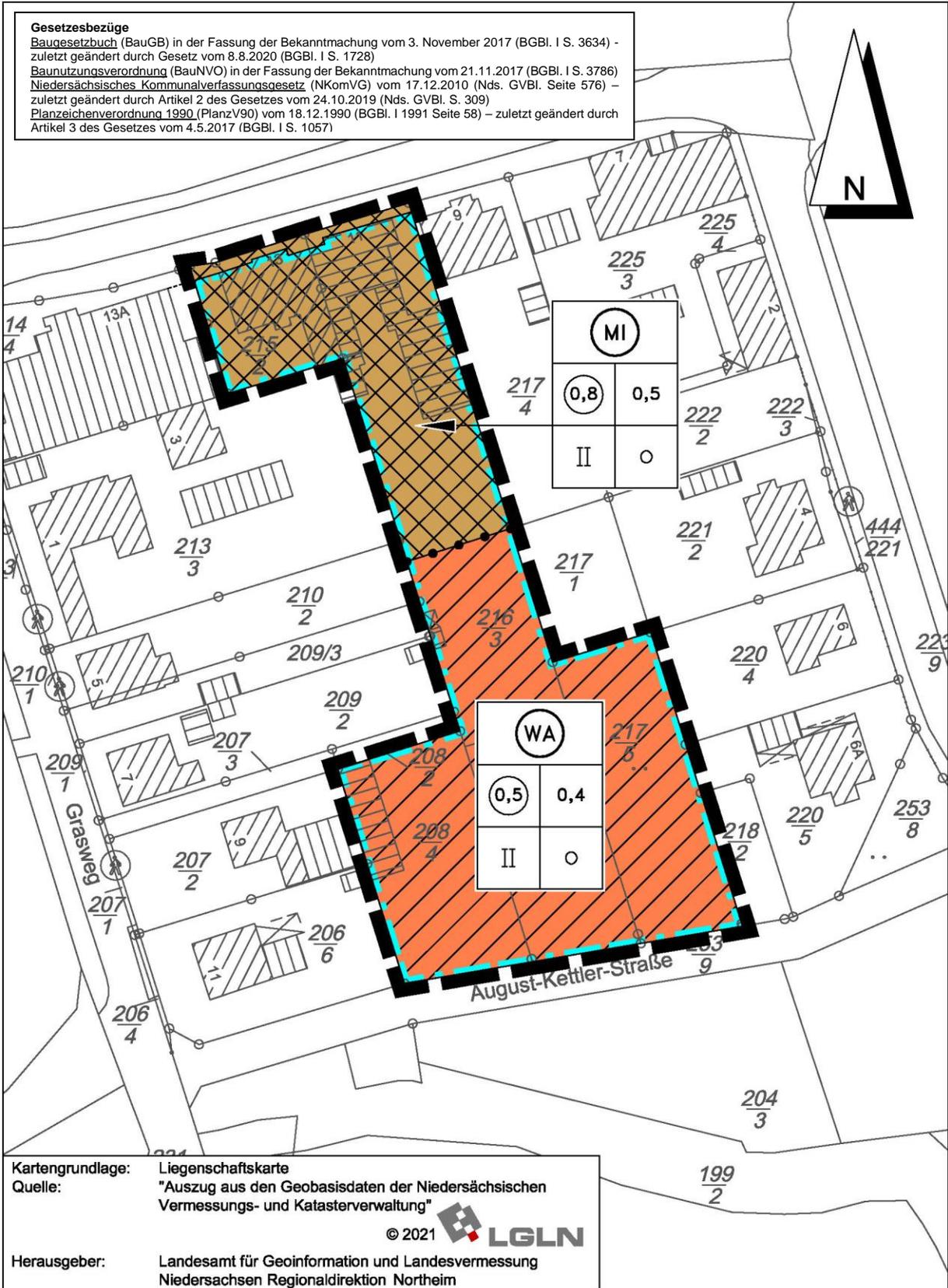
# BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß §§ 13a i.V.m. 3 (2), 4 (2) BauGB		
3.5.2021			

STADT DASSEL  
OS MARKOLDENDORF  
BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „WESTLICH DER SINRAMSTRAßE“, 6. ÄNDERUNG



### Bebauungsplan Nr. 3 „Westlich der Sinramstraße“, 6. Änderung, M 1: 1.000



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,  
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)



Mischgebiete  
(§ 6 BauNVO)

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8

Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,5

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstmaß

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



offene Bauweise

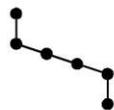


Baugrenze

### SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
der Änderung des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B.  
von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes  
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



bebaubare Fläche



nicht überbaubare Fläche  
bebaubare Fläche

## TEXTLICHE FESTSETZUNG

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksgröße ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Seite 3634) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Dassel diesen Bebauungsplan Markoldendorf Nr. 3 „Westlich der Sinramstraße“, 6. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Dassel, den

Siegel

Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dassel hat in seiner Sitzung am 4.3.2021 Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Dassel, den

Siegel

Bürgermeister

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der  
Niedersächsischen Vermessungs- und  
Katasterverwaltung,

© 2021  **LGLN**  
**Landesamt für Geoinformation und  
Landesvermessung Niedersachsen**  
Regionaldirektion Northeim

Die Planunterlage (AZ: 059-L4-49/2021) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 27.02.2021).

Northeim, den

LGLN RD Northeim  
- Katasteramt Northeim -

Siegel

.....  
(Unterschrift)

### Planverfasser

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im April 2021

**BÜRO KELLER**  
Büro für städtebauliche Planung  
30559 Hannover Lohringer Straße 16  
Telefon (0511) 522630 Fax 529682

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Dassel, den

Siegel

Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, 6. Änderung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dassel, den

Siegel

Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 6. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 6. Änderung ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Dassel, den

Siegel

Bürgermeister

### Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 6. Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
- 3.

sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Dassel, den

Siegel

Bürgermeister

# BEGRÜNDUNG

## **1 Aufstellung des Bebauungsplanes**

### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dassel hat am 4.3.2021 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Markoldendorf Nr. 3 „Westlich der Sinramstraße“ beschlossen.

### 1.2 Planbereich

Der Planbereich der Änderung befindet sich im Westen der Ortsmitte Markoldendorfs zwischen der Oberen Torstraße, der Sinramstraße, der August- Kettler-Straße und des Grasweges.

Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

## **2. Planungsvorgaben**

### 2.1 Raumordnung und Landesplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2006 (RROP) für den Landkreis Northeim stellt Markoldendorf als Grundzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ dar. Für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung werden keine besonderen und auf ihn bezogenen Aussagen getroffen.

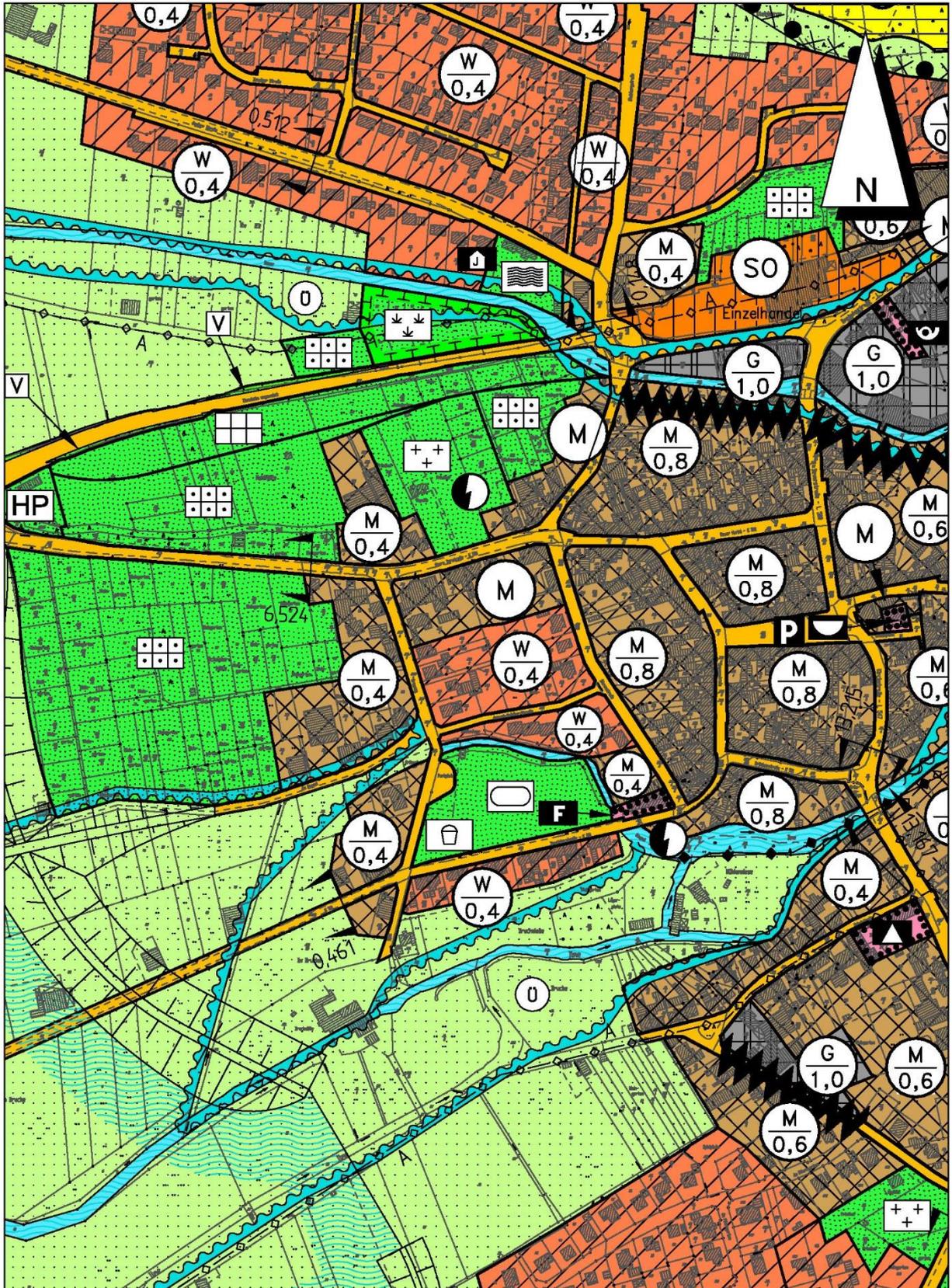
Die Ziele und Grundsätze der raumordnerischen Planung werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung unterstützt. Dies betrifft insbesondere den geforderten Vorrang der Innenentwicklung vor der Ausweisung neuer Baugebiete in die freie Landschaft hinein.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dassel stellt für den Änderungsbereich eine gemischte Baufläche im Norden sowie eine Wohnbaufläche mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,4 im Süden dar. Die Änderung des Bebauungsplanes kann aus ihm entwickelt werden.

Der Flächennutzungsplan wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000



### 2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

In der für den Süden des Änderungsbereiches nach wie vor geltenden Ursprungsfassung setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet fest, das bei einer Geschossflächenzahl von 0,5 in offener Bauweise mit zwingend zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern innerhalb einer im Verhältnis zur Grundstückstiefe kleinen überbaubaren Fläche bebaut werden darf. Eine Grundflächenzahl ist nicht in der Planung enthalten. Im Süden des Änderungsbereiches werden die überbaubaren Flächen durch Baulinien begrenzt, an die herangebaut werden muss. Die festgesetzte Stellung baulicher Anlagen verläuft im rechten Winkel zu den annähernd in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grundstücksgrenzen.

Für den nördlichen Teil des Änderungsbereiches gilt die 3. Änderung des Bebauungsplanes, die hier ein Mischgebiet vorsieht, das bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 maximal zweigeschossig in offener Bauweise zu bebauen ist. Hier wird textlich bestimmt, dass je 500 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche mindestens ein hochwertender Laubbaum zu anpflanzen und zu erhalten ist.

Die übrigen bisherigen Änderungen des Bebauungsplanes betreffen nicht den Geltungsbereich der vorliegenden 6. Änderung.

Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Ursprungsplan mit eingearbeiteter 3. Änderung wird im Folgenden im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt.

### 2.4 Natur und Landschaft

Bis auf Gebäude direkt an der Oberen Torstraße im Norden mit entsprechenden Hausgärten bzw. im Südwesten ist der Änderungsbereich unbebaut. Die Freiflächen stellen sich ansonsten als Grünland mit einigem Gehölzbestand dar.

## 3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

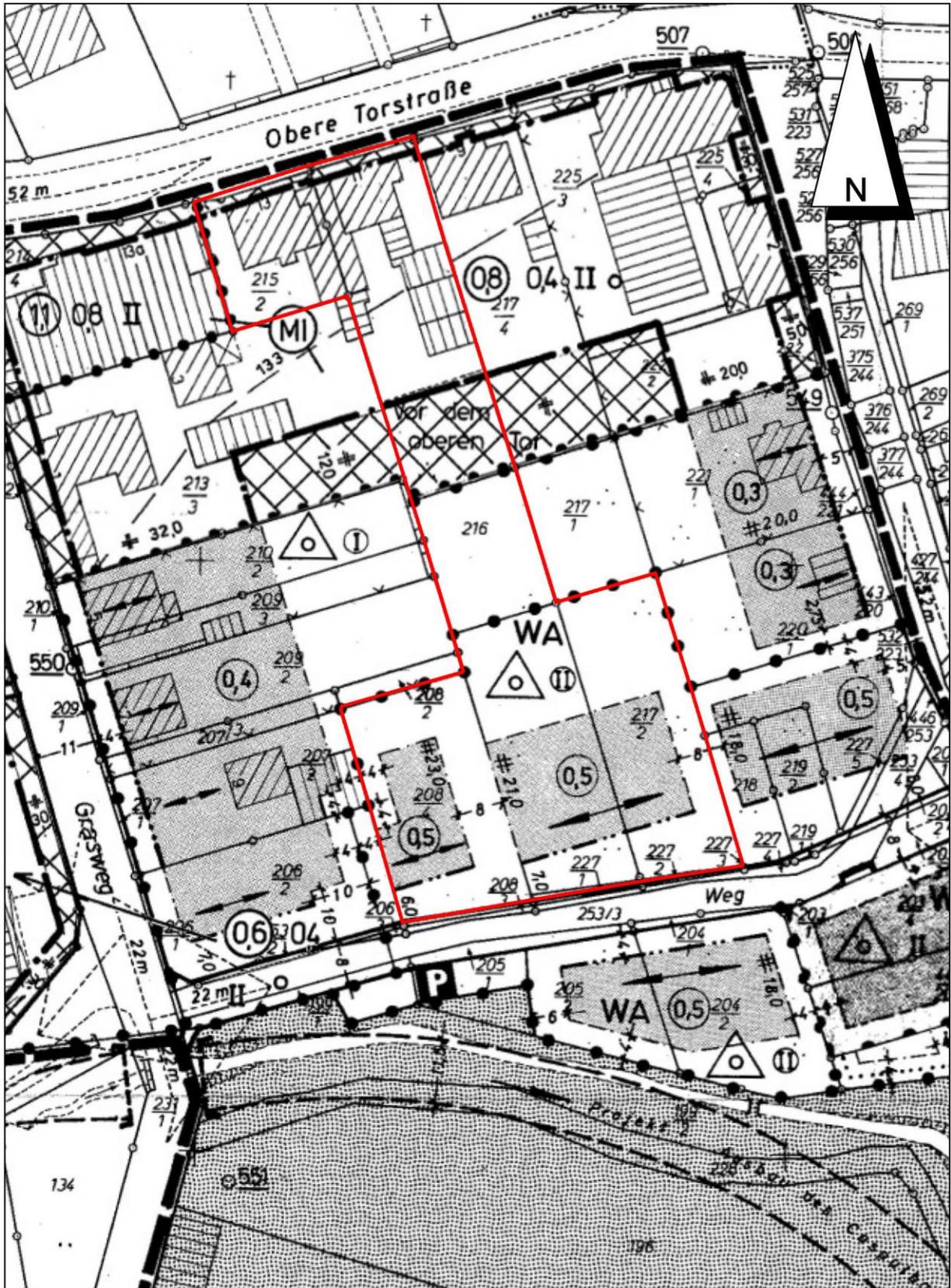
Durch diese Bebauungsplanänderung soll eine durchgehende Nutzung des Änderungsbereiches durch altersgerechtes Wohnen ermöglicht werden.

Hierzu werden die überbaubaren Flächen zusammengezogen, um eine Nachverdichtung des Innenbereiches zu ermöglichen. Aufgrund der erheblichen Grundstückstiefen und der vergleichsweise bislang sehr kleinen überbaubaren Flächen war dies bislang nicht in flächensparender Weise möglich. Hierzu wird im südlichen Allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl erstmal festgesetzt und im Mischgebiet zugunsten einer besseren Möglichkeit zur Nachverdichtung um 0,1 angehoben. Ansonsten wird das Maß der baulichen Nutzung übernommen.

Die Festsetzung der Hauptfistrichtung sowie einer zwingenden Zweigeschossigkeit wird aufgegeben, da für sie keine Notwendigkeit mehr gesehen wird.

In diesem Zusammenhang kann auch der Bezug der Baugrenzen zur bisherigen Hauptfistrichtung aufgegeben und eine Begradigung der überbaubaren Fläche vorgenommen werden. Auch auf Baulinien wird zukünftig verzichtet, weil sie ebenfalls als nicht mehr als erforderlich beurteilt werden.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 3 „Westlich der Sinramstraße“ mit eingearbeiteten Änderungen sowie rot dargestelltem Änderungsbereich, M 1:1.000



Die bisherige Bestimmung zur Neuanpflanzung von Gehölzen wird zugunsten einer Mindestbegrünung des Änderungsbereiches auch im Allgemeinen Wohngebiet übernommen, allerdings präzisiert und aktualisiert. Durch die Anrechenbarkeit vorhandenen Bäume soll deren Erhalt gefördert werden, da sie eine größere Wirkung auf Ortsbild und Kleinklima haben als Neuanpflanzungen. Andererseits kann der Erhalt vorhandener Bäume in ihrer Gesamtheit nicht grundsätzlich festgeschrieben werden, da dies dem Ziel einer Nachverdichtung des Innenbereiches entgegenstünde.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB überschreiten würde, festgesetzt wird. Eine Beeinträchtigung von besonders geschützten Arten oder deren Lebensstätten ist durch die Planung nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

#### **4. Zur Verwirklichung der 6. Änderung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen**

##### 4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

##### 4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

##### 4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist bereits sichergestellt.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

„Westlich der Sinramstraße“

vom bis einschließlich

gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegen und wurde vom Rat der Stadt Dassel beschlossen.

Dassel, den

Bürgermeister