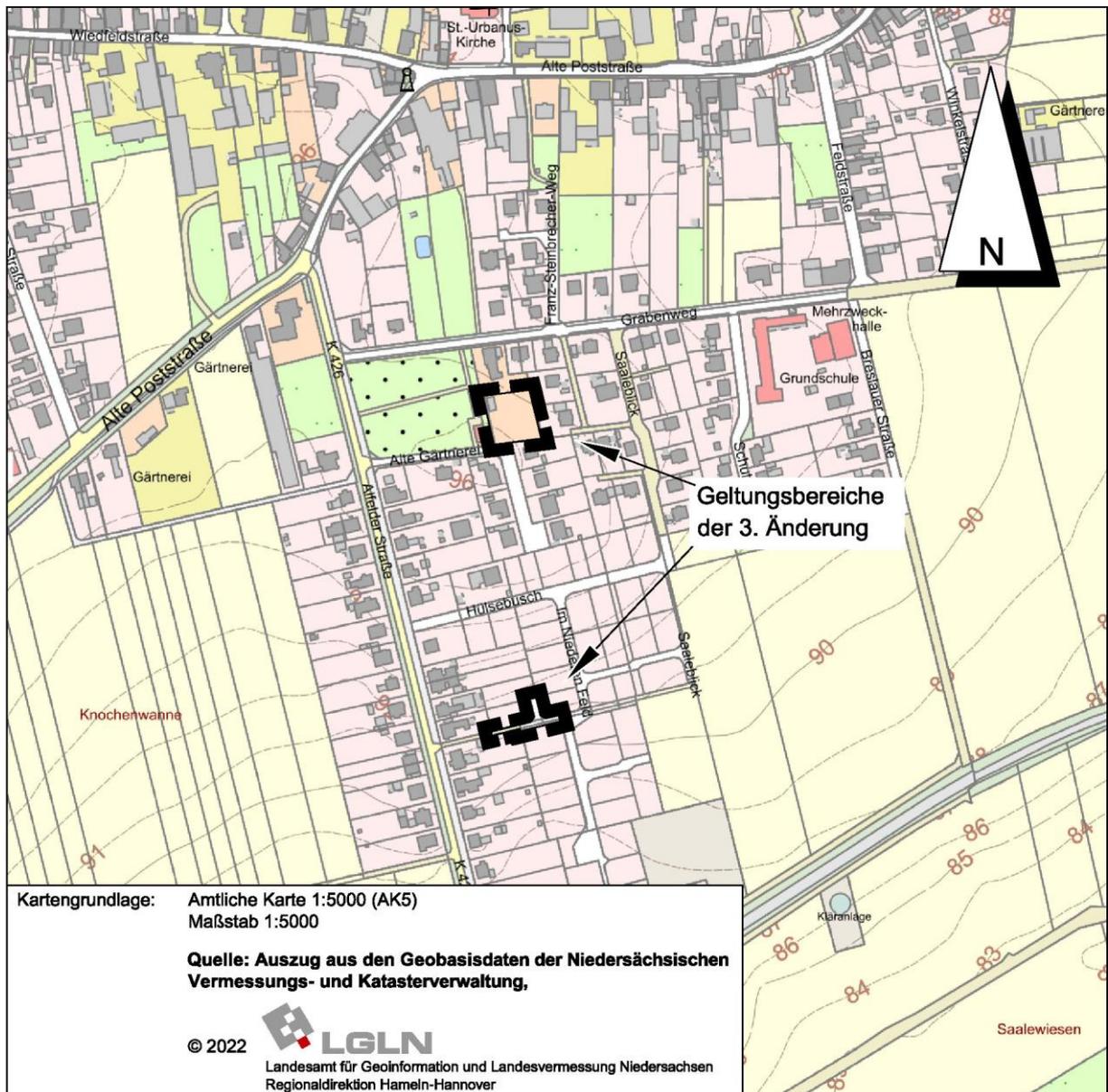


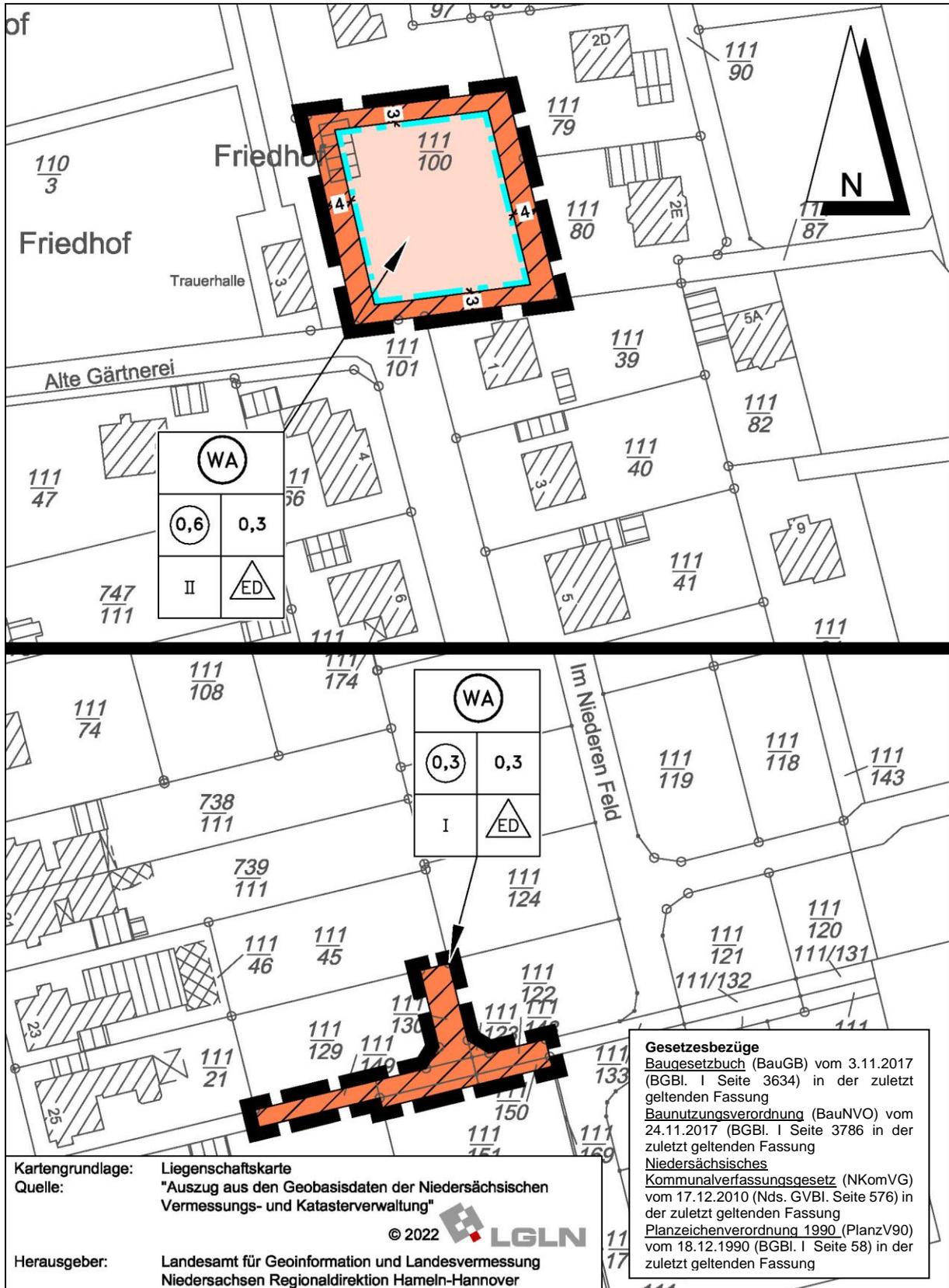
# BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	
16.11.2023			

STADT ELZE  
OS MEHLE  
BEBAUUNGSPLAN NR. 11 „ÖSTLICH ALFELDER STRAßE“  
3. ÄNDERUNG  
MIT BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



Bebauungsplan Nr. 11 „Östlich Alfelder Straße“, 3. Änderung, Maßstab 1:1.000



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover

© 2022 LGLN

**Gesetzesbezüge**  
Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) in der zuletzt geltenden Fassung  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 24.11.2017 (BGBl. I Seite 3786 in der zuletzt geltenden Fassung  
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) in der zuletzt geltenden Fassung  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Seite 58) in der zuletzt geltenden Fassung

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6

Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,3

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstmaß

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



offene Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhäuser  
zulässig

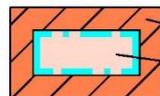


Baugrenze

### SONSTIGE PLANZEICHEN



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



nicht überbaubare Fläche  
bebaubare Fläche

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Trifft für den Bereich der 3. Änderung nicht zu.
2. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen u.a. (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO) auf max. 50% begrenzt.
3. Trifft für den Bereich der 3. Änderung nicht zu.
4. Trifft für den Bereich der 3. Änderung nicht zu.
5. Trifft für den Bereich der 3. Änderung nicht zu.
6. Trifft für den Bereich der 3. Änderung nicht zu.
7. Trifft für den Bereich der 3. Änderung nicht zu.
8. Trifft für den Bereich der 3. Änderung nicht zu.
9. Trifft für den Bereich der 3. Änderung nicht zu.
10. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind auf den Baugrundstücken Laubbäume anzupflanzen und zu erhalten. Je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind ein standortheimischer Laubbaum oder 2 Obstbäume aus nachfolgender Pflanzliste anzupflanzen.  
Für die Laubbaumpflanzungen sind folgende Arten vorzusehen:
  - Acer campestre (Feld-Ahorn)
  - Carpinus betulus (Hainbuche)
  - Quercus robur (Stieleiche)
  - Sorbus aucuparia (Eberesche)Die Pflanzung soll als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit mindestens 16-18 cm Stammumfang erfolgen.  
Für die Obstbaumpflanzungen sind standortheimische Sorten der Obstbaumarten Apfel, Birne oder Kirsche als Hochstämme anzupflanzen.  
  
Für Grundstücke die von einem Wohnweg/ Wohnstraße unter 6 m Breite erschlossen werden, ist ein Baum zwischen Wohnhaus und Straßenverkehrsfläche anzupflanzen. Alternativ darf von der Anpflanzung eines Baumes abgesehen werden wenn dafür ein Strauch aus nachfolgender Pflanzliste angepflanzt und erhalten wird.
  - Corylus avellana (Hasel)
  - Cornus sanguinea (Hartriegel)
  - Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
  - Sambucus nigra (Holunder)
  - Viburnum opulus (Gew. Schneeball)Pflanzqualität: Solitärsträucher 3xv, 125/150 cm hoch
11. Trifft für den Bereich der 3. Änderung nicht zu.
12. Trifft für den Bereich der 3. Änderung nicht zu.

13. Trifft für den Bereich der 3. Änderung nicht zu.
14. Im Abstandsbereich zwischen überbaubarer Fläche und Straßenverkehrsfläche sind im Abstand bis 1,5 m von der Verkehrsflächengrenze Carport, Garagen und Nebengebäude ausgeschlossen (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO).

## HINWEIS

Die Maßgaben der Örtlichen Bauvorschrift aus dem Ursprungsplan sowie seiner 1. Änderung gelten unverändert weiter und sind zu beachten.

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3.11.2017 (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 Elze diesen Bebauungsplan Mehle Nr. 11 „Östlich Alfelder Straße“, 3. Änderung gemäß § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung als Satzung nebst Begründung beschlossen.

Elze, den

Siegel

Bürgermeister

---

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 3. Änderung gemäß § 13a BauGB des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Elze, den

Siegel

Bürgermeister

---

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab 1:1000  
Gemarkung: Elze, Flur 16

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



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: 051-L4-66-2022, Stand vom 4.8.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Alfeld (Leine),

LGLN RD Hameln - Hannover - Katasteramt Alfeld -

Siegel

.....  
(Unterschrift)

---

### Planverfasser

Der Entwurf der 3. Änderung gemäß § 13a BauGB des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im September 2022

**BÜRO KELLER**  
Büro für städtebauliche Planung  
30559 Hannover Lothringer Straße 15  
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

### Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 3. Änderung gemäß § 13a BauGB des Bebauungsplanes und Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung gemäß § 13a BauGB des Bebauungsplanes und Begründung hat vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Elze, den

Siegel

Bürgermeister

---

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, 3. Änderung, gemäß § 13a BauGB nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Elze, den

Siegel

Bürgermeister

---

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung gemäß § 13a BauGB des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 3. Änderung, gemäß § 13a BauGB ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Elze, 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 8. Änderung gemäß § 13a BauGB des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 3. Änderung gemäß § 13a BauGB des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Elze, den

Siegel

Bürgermeister

---

Anmerkung: \*) Nichtzutreffendes streichen

# BEGRÜNDUNG

## 1 Aufstellung des Bebauungsplanes

### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Elze hat die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Mehle Nr. 11 „Östlich Alfelder Straße“ beschlossen.

### 1.2 Planbereich

Der Planbereich dieser Änderung besteht aus zwei Teilflächen im Süden Mehles östlich der Friedhofs bzw. westlich der Straße „Im niederen Feld“

Sie werden auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

## 2. Planungsvorgaben

### 2.1 Raumordnung und Landesplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) für den Landkreis Hildesheim stellt den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zeichnerisch nachrichtlich als „vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherten Bereich“ dar.

Die Ziele und Grundsätze der raumordnerischen Planung werden durch den vorliegenden Bebauungsplan unterstützt.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Elze stellt den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung in seiner aktuellen Fassung als Friedhofsfläche im Norden bzw. als Wohnbaufläche im Süden dar. Ein Auszug aus ihm wird im Folgenden dargestellt.

Aufgrund der Planungsziele dieser Bebauungsplanänderung wird der Flächennutzungsplan für den nördlichen Änderungsbereich gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB einer Berichtigung unterzogen und die für die bislang geplante Erweiterung des Friedhofs vorgesehene Grünfläche – Friedhof aufgeben und die umgebende Wohnbaufläche einbezogen. Die Berichtigung wird ebenfalls im Folgenden dargestellt.

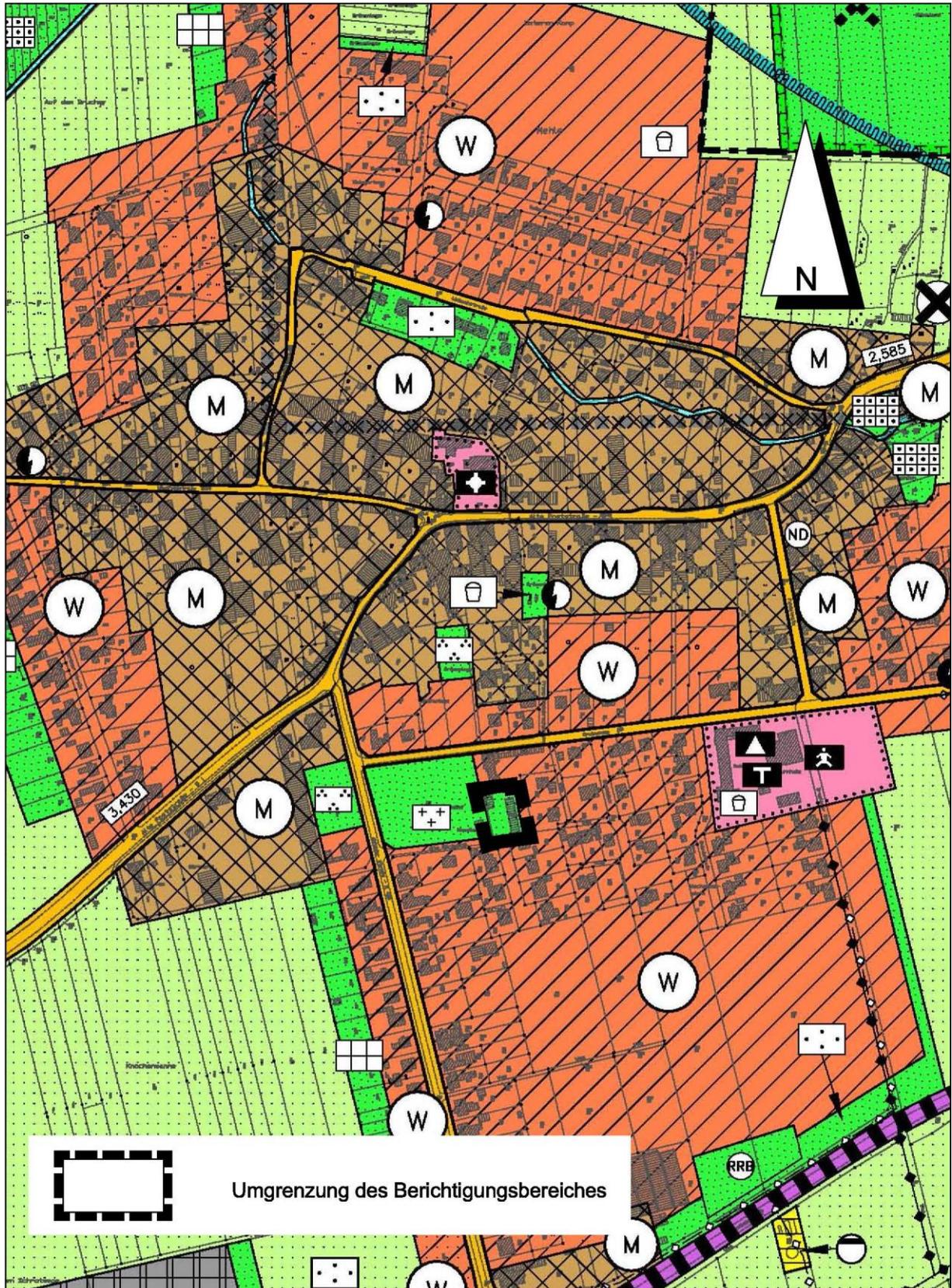
### 2.3 bisherige Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan setzt in seiner aktuell Fassung im Norden eine Grünfläche für eine Friedhofserweiterung sowie im Süden für eine Fußwegverbindung nach Westen im Zusammenhang mit einer Straßenfläche für eine Erschließung der rückwärtigen Baufläche dar.

Die 1. Änderung betraf für den Geltungsbereich der 3. Änderung die Örtliche Bauvorschrift; die 2. Änderung betrifft nicht die Inhalte der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes.

Auszüge aus dem ursprünglichen Bebauungsplan werden im Folgenden dargestellt.

Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000





Auszug aus dem Bebauungsplan (Ursprungsfassung), M 1 :1000



## 2.4 Natur und Landschaft

Die Änderungsbereiche stellen sich derzeit als Grünland dar; im Norden sind auf der Westseite des Änderungsbereiches Laubgehölze vorhanden; im Süden ist der Bereich Teil eines Baugrundstücks. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind bislang nicht umgesetzt worden.

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

Im nördlichen Änderungsbereich soll die Planung einer Erweiterung des Friedhofs aufgegeben werden, weil ein Bedarf hierfür aus heutiger Sicht nicht mehr besteht. Stattdessen soll die Fläche in das benachbarte Wohngebiet einbezogen und somit ein weiteres Baugrundstück geschaffen werden. Zudem sollen auf der Fläche für die Besucher des Friedhofs sechs Parkplätze geschaffen werden. Die entsprechenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan hierzu werden übernommen, um eine einheitliche Nutzbarkeit zu schaffen. Die Örtliche Bauvorschrift ist durch diese 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen und gilt unverändert weiter. Lediglich die Begrenzung der so genannten GRZ II auf 20 % der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ I) kann im nördlichen Änderungsbereich nicht übernommen werden, da das neue Baugrundstück im Hinblick auf die vorgesehene flächensparende Bebauung ansonsten zu klein wäre. Für den südlichen Planbereich wird die komplizierte Berechnung der Grundflächenzahl, auf die der Landkreis Hildesheim wegen der unterschiedlichen geltenden Werte im Zusammenhang mit angrenzenden Grundstücksflächen außerhalb dieses Geltungsbereiches hingewiesen hat, in Kauf genommen, weil dadurch für den Änderungsbereich und damit in Verbindung mit dem angrenzenden Grundstück eine, wenn auch etwas großzügigere Ausnutzbarkeit erreicht werden kann.

Im südlichen Bereich wird eine Fußwegverbindung nach Westen aufgegeben, weil westlich anschließend bis zur Alfelder Straße ein solcher Weg vom dortigen Eigentümer für eine öffentliche Nutzung nicht zur Verfügung gestellt werden soll. Diese Fläche einschließlich einer sehr kleinen begleitenden öffentlichen Grünfläche und der Straßenzufahrt zu dem nördlich angrenzenden Baugrundstück wird in die Festsetzung als nicht überbaubare Fläche des dortigen Allgemeinen Wohngebietes einbezogen. Auch hier werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aus der Nachbarschaft weitgehend übernommen und die Örtliche Bauvorschrift bleibt unberührt. Die schallschützende Textliche Festsetzung Nr. 3 aus dem Ursprungsplan betrifft lediglich einen sehr schmalen Grundstücksstreifen im Süden des südlichen Geltungsbereiches, der aber nicht bebaubar ist und insofern nicht unter diese Regelung fällt.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung soll die Innenentwicklung Mehles gefördert werden. Durch die Änderungen wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Änderung Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder des Artenschutzes beeinträchtigt werden könnten.

Die Änderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (3) BauGB abgesehen.

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Planbereich nicht bekannt.

Die Ver- und Entsorgung ist im Zusammenhang mit dem Gesamt-Bebauungsplan ohne weiteres möglich. Die Änderungen haben keinen wesentlichen Einfluss darauf. Unabhängig davon weist der Landkreis Hildesheim darauf hin, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden sollte, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG). Zur Beseitigung des Niederschlagswassers seien anstelle der Gemeinde verpflichtet:

1. die Grundstückseigentümer, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten,
2. die Träger öffentlicher Verkehrsanlagen, soweit sie nach anderen Rechtsvorschriften zur Entwässerung ihrer Anlagen verpflichtet sind (§ 96 Abs. 3 NWG).

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht gebiete sich laut Landkreis folgende Prioritätsrangfolge der Lösungsansätze bei der Erarbeitung eines modernen Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzepts, sofern betreffende Standortgegebenheiten es zulassen:

1. Vermeidung von Niederschlagswasserabflüssen,
2. Dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung (Nutzung vor Beseitigung),
3. Zentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung (Nutzung vor Beseitigung).

Die Nutzung von unbelastetem Niederschlagswasser u. a. im Haushalt, im Garten, zur Grundwasserneubildung oder als Element im Mikroklima (Teich, Biotop u. a.) sollte möglichst als vorrangige Alternative zu dessen Beseitigung im Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept berücksichtigt werden.

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

„Östlich Alfelder Straße“

vom 18.9.2023 bis einschließlich 18.10.2023

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

Elze, den

Siegel

Bürgermeister