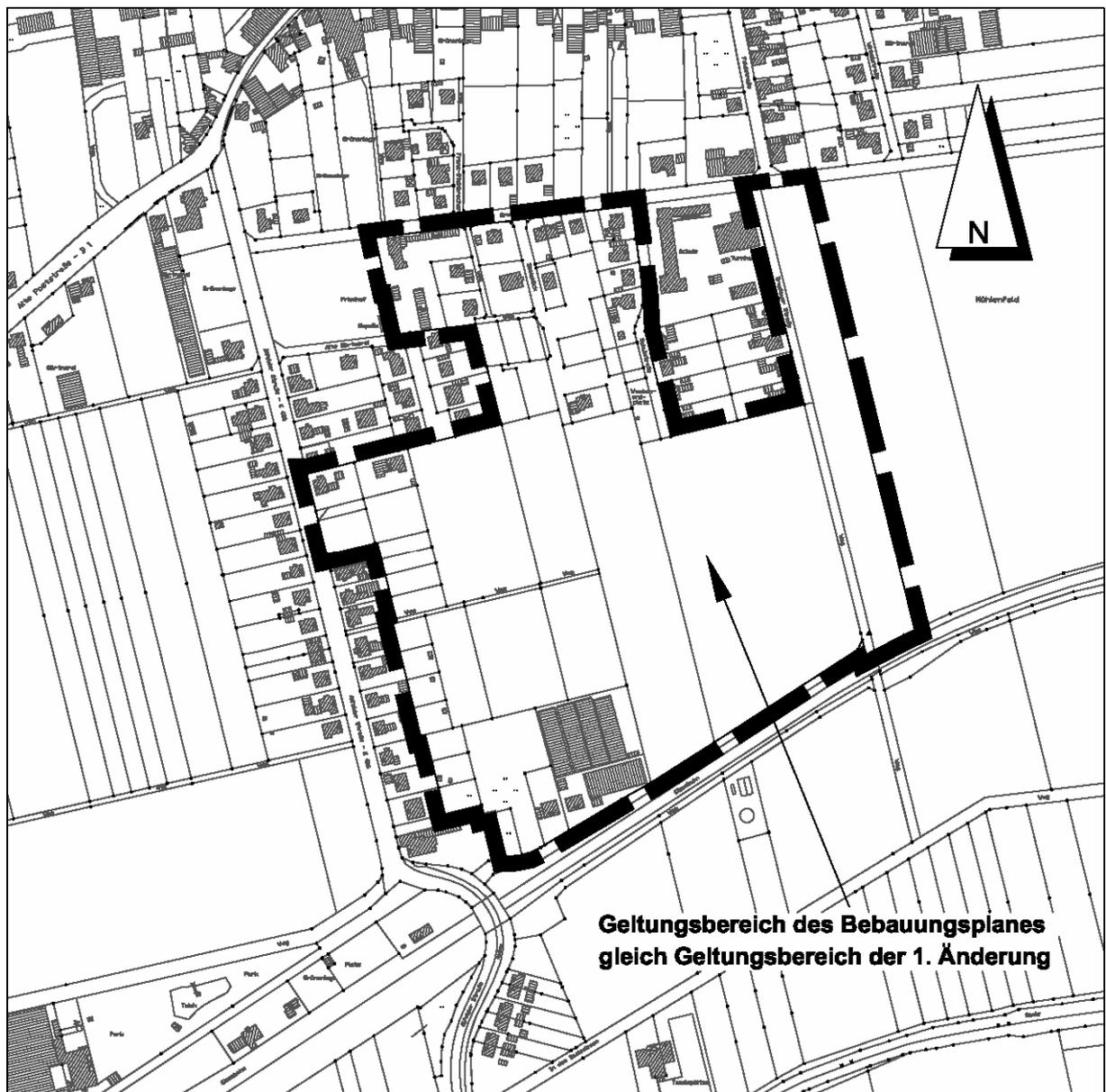


BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13 BauGB	gemäß § 10(1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
15.06.2010			

STADT ELZE
BEBAUUNGSPLAN NR. 11 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
„ÖSTLICH ALFELDER STRASSE“
ORTSTEIL MEHLE
1. ÄNDERUNG (VEREINFACHT GEMÄSS § 13 BAUGB)



Bebauungsplan Nr. 11 und Örtliche Bauvorschrift „Östlich Alfelder Straße“ 1. Änderung (vereinfacht) im Ortsteil Mehle

Der Geltungsbereich der 1. Änderung (vereinfacht) betrifft den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung dargestellt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§§ 56, 97 und 98 NBauO)

Die Örtliche Bauvorschrift über Dächer wird mit folgender Festsetzung im § 4 Dachfarbe ergänzt:

§ 4 Dachfarbe - Ergänzung

Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen, soweit sie 10° Dachneigung nicht überschreiten.

„Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig“ wird durch die nachfolgende Festsetzung ersetzt.

Von der Festsetzung der Dachfarbe ausgenommen sind Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik-, Kollektoranlagen u.a.).

Gesetzesbezüge:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) -
zuletzt geändert am 31.7.2009 (BGBl. I Seite 2585)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 10.2.2003 (Nds.
GVBl. Seite 89) - zuletzt geändert am 28.10.2009 (Nds. GVBl.
Seite 366)

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds.
GVBl. Seite 473) - zuletzt geändert am 28.10.2009 (Nds. GVBl.
Seite 366)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt die 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Elze, den 21.06.2010

Siegel

gez. Albes
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/ Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.03.2010 die Aufstellung der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 11 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 2 Abs. 4 BauGB *) ortsüblich bekanntgemacht.

Elze, den 21.06.2010

Siegel

gez. Albes
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte – ALK
Landkreis: Hildesheim
Gemarkung: Mehle
Flur:

Die zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Northeim zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2005). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 11 wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Feb. 2010

BÜRO KELLER

Büro für städtebauliche Planung

30559 Hannover Lothringer Straße 15

Telefon (0511) 522530 Fax 529682

gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Elze, den

Siegel

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 und der Begründung haben vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Elze, den

Siegel

Bürgermeister

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.03.2010 dem Entwurf der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 11 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.03.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Planentwurf mit Begründung hat gemäß § 13 (2) Nr. 2 i.V. mit § 3 (2) BauGB vom 29.03.2010 bis einschließlich 29.04.2010 öffentlich ausgelegen.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Elze, den 21.06.2010

Siegel

gez. Albes
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat die 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 11 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.06.2010 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Elze, den 21.06.2010

Siegel

gez. Albes
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 11 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.06.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 11 ist damit am 23.06.2010 rechtsverbindlich geworden.

Elze, den 24.06.2010

Siegel

gez. Albes
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. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 11 und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 11 schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Elze, den

Siegel

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Begründung

Bebauungsplan Nr. 11 und Örtliche Bauvorschrift „Östlich Alfelder Straße“ 1. Änderung (vereinfacht)

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Elze hat den Bebauungsplan Nr. 11 und Örtliche Bauvorschrift „Östlich Alfelder Straße“ für den Ortsteil Mehle in den Jahren 2000 bis 2005 aufgestellt. Dieser wurde am 07.02.2005 vom Rat als Satzung beschlossen. Mit Bekanntmachung vom 23.02.2005 wurde der Bebauungsplan Nr. 11 rechtsverbindlich.

Mit Beschluss vom 16.03.2010 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Elze die Aufstellung der 1. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 11 und Örtliche Bauvorschrift „Östlich Alfelder Straße“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 und Örtliche Bauvorschrift liegt im Süden des Ortsteils Mehle östlich der Alfelder Straße. Der Geltungsbereich der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 11 wird wie auf dem Deckblatt dieses Bebauungsplanes mit Begründung im Maßstab 1 : 5.000 dargestellt begrenzt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Bebauungsplan Nr. 11 und Örtliche Bauvorschrift „Östlich der Alfelder Straße“ ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Elze entwickelt worden.

2.2 Natur und Landschaft

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 vom 23.02.2005 ist der Eingriff in Natur und Landschaft durch Festsetzungen von Grünflächen und Bepflanzungen einschließlich einer externen Ausgleichsfläche ausgeglichen.

Unter Punkt 6 Natur und Landschaft -Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen- wird der veränderte Eingriff durch die 1. Änderung erläutert.

**Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3 und Örtliche Bauvorschrift
„Östlich Alfelder Straße“**

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(gemäß § 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO))

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11
"Östlich der Alfelder Straße".

§ 2 Dachform

Es sind nur Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalm und zweihüftige Pultdächer zulässig.
Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen.

§ 3 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 25° und 48°. Ausgenommen sind
untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen. Dachgauben unter
50 % der betroffenen Dachfläche sind von der Festsetzung ausgenommen.

§ 4 Dachfarbe

Als Dacheindeckung sind nur rote und braune Dachpfannen/Ziegel im Farbton nach der
Farbtonkarte RAL Nr. 2001 bis 2002, Nr. 3000 über 3002 bis 3003, Nr. 3011, Nr. 8004
und Nr. 8011 bis 8012 zulässig.

Grasdächer sind allgemein zulässig.

Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer folgenden Anforderungen der §§ 2,
3 und 4 in Verbindung mit § 1 dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt:

Es sind nur Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalm und zweihüftige Pultdächer zulässig.
Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen. Die
zulässige Dachneigung liegt zwischen 25° und 48°. Ausgenommen sind untergeordnete
Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen. Dachgauben unter 50 % der
betroffenen Dachfläche sind von der Festsetzung ausgenommen. Als Dacheindeckung
sind nur rote und braune Dachpfannen/Ziegel im Farbton nach der Farbtonkarte RAL Nr.
2001 bis 2002, Nr. 3000 über 3002 bis 3003, Nr. 3011, Nr. 8004, und Nr. 8011 bis 8012
zulässig. Grasdächer sind allgemein zulässig. Sonnenkollektoren sind auf den
Dachflächen zulässig.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu
50.000,- EUR geahndet werden.

2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Überschwemmungsgebiete werden durch die den Bebauungsplan nicht betroffen.

Das Plangebiet berührt das nicht ausgewiesene Wasserschutzgebiet II des Brunnen Mehle. Dieser Brunnen wird für die Trinkwasserversorgung nicht mehr genutzt, so dass die Schutzzone nicht berücksichtigt werden muss.

2.4 Umweltbericht

Gemäß § 13 BauGB wird die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden. Somit wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB vom Umweltbericht abgesehen.

Auch sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gegeben.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist es, die örtliche Bauvorschrift dahin zu ergänzen, dass Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik- und Kollektoranlagen u. a.) zulässig sind. Weiterhin wird die Bindung für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen an die Dacheindeckung (rote und braune Dachpfannen/Ziegel), für gering geneigte Dächer, aufgehoben.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert.

4. Örtliche Bauvorschrift (gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO)

Die §§ 1 bis 5 der Örtlichen Bauvorschrift bleiben unverändert bestehen.

§ 4 Dachfarbe ist ergänzt.

Die Örtliche Bauvorschrift hat in den Festsetzungen der Dachform und der Dachneigung die untergeordneten Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen ausgenommen. Dies wurde bei der Dacheindeckung und Dachfarbe nicht berücksichtigt, so dass die Eindeckung der untergeordneten Gebäude auch mit Dachpfannen in der festgelegten Farbe vorgenommen werden muss. Dies ergibt wenig Sinn, wenn die Dachflächen als schwach geneigtes Dach oder Flachdach ausgebildet werden. Außerdem stellt diese Anforderung einen höheren Kostenaufwand dar und damit eine ungewollte Härte, die mit der Änderung der Bauvorschrift aufgehoben wird. Mit der Änderung der örtlichen Bauvorschrift sollen jedoch nur Dachflächen ausgenommen werden, die durch ihre geringe Neigung nicht besonders in das Blickfeld fallen. Durch die Begrenzung auf bis 10° Dachneigung wird die Zielsetzung erreicht. Damit sind stärker geneigte Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen und Nebenanlagen mit den festgesetzten Dachpfannen/Ziegel in roter oder brauner Farbe einzudecken.

Durch die Festlegung der Dachfarbe ist eine Bedeckung der Dachfläche mit Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik- oder Kollektoranlagen u. a.) nicht bzw. nur begrenzt auf Kollektoranlagen möglich, da sie nicht die vorgeschriebene Dachfarbe einhalten. Zwar sind in der Bauvorschrift Sonnenkollektoren zugelassen, die jedoch nur der Warmwassererzeugung dienen. Diese sind von der in Anspruch genommenen Dachfläche wesentlich geringer als Photovoltaikanlagen. Um alle Arten der Nutzung der Sonnenenergie zuzulassen, wird diese Änderung vorgenommen. Ziel der Landes- und Regionalplanung ist es die Energiegewinnung aus der Sonnenenergie zu fördern. Um diese Energiegewinnung im Baugebiet nicht zu verhindern, wird die Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift vorgenommen. Mit der vorgenommenen Änderung sind alle Anlagen, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen, zulässig. Damit sind auch Anlagen zulässig, die möglicherweise noch in der Entwicklung und auf dem Markt noch nicht bekannt sind. Mit der Ergänzung der Festsetzung wird der Satz „Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig“ ersetzt.

5. Nichtberührung der Grundzüge der Planung durch die Änderung

Durch die Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift werden die Grundzüge der Planung nicht betroffen, zumal die Festsetzungen einschließlich der örtlichen Bauvorschrift unverändert bleiben und die Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift ein Abweichen von der Dacheindeckung und der Dachfarbe für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen und die zusätzliche Nutzung der Dachflächen für die Energiegewinnung zulässt.

6. Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen-

Durch die Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift wird der Eingriff in den Naturhaushalt nicht erhöht. Zwar wird sich aufgrund der vorgenommenen Ergänzung die Wirkung der Dachlandschaft auf das Landschaftsbild verändern, was aber durch die regenerative Energiegewinnung und den damit verminderten CO₂ – Ausstoß ausgeglichen wird. Die Veränderung der Dacheindeckung und der Dachfarbe für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen hat keine Auswirkungen auf die Dachlandschaft, da die Dachflächen von der Größe her gering und außerdem niedrig angeordnet sind.

7. Zur Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

Aufgrund der Änderung sind keine Maßnahmen zu treffen

8. Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

Durch die 1. Änderung entstehen der Stadt keine weiteren Kosten.

Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB hat zusammen mit der 1. Änderung (vereinfacht) des
Bebauungsplanes Nr. 11 und Örtliche Bauvorschrift

„Östlich Alfelder Straße“

vom 29.03.2010 bis einschließlich 29.04.2010

öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Stadt Elze beschlossen.

Elze, den 21.06.2010

Siegel

gez. Albes
Bürgermeister