

PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), in der derzeit gültigen Fassung, und der §§ 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), in der derzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Elze die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellte 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Hanlah-Nord-D", Ortsteil Elze, mit örtlicher Bauvorschrift und textlichen Festsetzungen als Satzung und die Begründung beschlossen.

Elze, den

Bürgermeister

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERK

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte ALK
Gemarkung Elze, Flur 3
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom:).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Hildesheim, den

Dipl.-Ing.Marco Jankowski
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Immengarten 15
31134 Hildesheim

Planverfasser

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Hanlah-Nord-D" wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro SRL Weber • Spinozastraße 1 • 30625 Hannover

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Elze hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Elze, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Elze hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 mit örtlicher Bauvorschrift einschließlich der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 mit örtlicher Bauvorschrift einschließlich der Begründung hat vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Elze, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Elze hat in seiner Sitzung am die 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 32 mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Elze, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim Nr. bekanntgemacht worden.

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Elze, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 mit örtlicher Bauvorschrift sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans, von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächen-nutzungsplans sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Elze, den

Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Als Beherbergungsbetriebe sind nur kleine zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO u. § 4 BauNVO)

2. Maß der Nutzung, Bauweise

2.1 Die **Sockelhöhe** der Gebäude, als Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKF), darf bergseitig im Schnittpunkt der zukünftigen Gebäudekante mit dem natürlich gewachsenen Gelände (im Mittel) eine maximale Höhe von 0,60 m haben (§ 9 Abs. 2 BauGB).

2.2 Die **Traufhöhe eingeschossiger Gebäude** darf maximal 3,75 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKF) liegen (§ 9 Abs. 2 BauGB). Die Traufhöhe ist bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand und Außenkante Dachhaut, an den Traufseiten gemessen. Dies gilt auch für Stälfelgeschosse, nicht jedoch für Zwerchhäuser, die nicht mehr als einen Meter aus der Ebene des aufgehenden Mauerwerks der Traufseite des Gebäudes herausragen sowie für Dachgauben, sofern sie (Zwerchhäuser wie Dachgauben) je Dachseite nicht länger als ein Drittel der jeweiligen Dachlänge sind. (§ 9 Abs. 3 BauGB und § 16 und § 18 BauNVO)

2.3 Die **Traufhöhe zweigeschossiger Gebäude** darf maximal 5,70 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKF) liegen (§ 9 Abs. 2 BauGB). Die Traufhöhe ist bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand und Außenkante Dachhaut, an den Traufseiten gemessen. Dies gilt auch für Stälfelgeschosse, nicht jedoch für Zwerchhäuser, die nicht mehr als einen Meter aus der Ebene des aufgehenden Mauerwerks der Traufseite des Gebäudes herausragen sowie für Dachgauben, sofern sie (Zwerchhäuser wie Dachgauben) je Dachseite nicht länger als ein Drittel der jeweiligen Dachlänge sind. (§ 9 Abs. 3 BauGB und § 16 und § 18 BauNVO)

2.4 Die **Firsthöhen** der Gebäude dürfen maximal 12 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKF) liegen (§ 9 Abs. 2 BauGB).

3. Zufahrten

In den Allgemeinen Wohngebieten ist pro Wohngrundstück eine Grundstückszufahrt in einer Breite bis zu 5 m zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Auf den privaten **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** sind standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten (s. Pflanzlisten 1 und 2) in einem Pflanzabstand von 1 x 1 m zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Verwendung von nichtheimischen Blütensträuchern ist in Anteilen bis zu 20 % zulässig. Mit Ausnahme von transparenten Einfriedungen (wie z.B. Maschendrahtzäunen und Stabgitterzäunen) ist innerhalb der Fläche die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).

4.2 Baumpflanzungen auf den Wohngrundstücken

Auf den Grundstücken der Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstammiger Obstbaum oder Laubb Baum wahlweise entsprechend den Pflanzlisten 1 und 2 anzupflanzen.

4.3 Die **öffentlichen Grünflächen** und der **Spielanger** sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Es sind mindestens folgende Elemente erforderlich:

- Gruppenweise und linienhafte Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten (s. Pflanzlisten 1 und 2)
- Anlage von Mulden und deren Aufweilungen zur oberflächlichen Ableitung und Teilversickerung/-verdunstung von Flächenablaufwasser
- Wegeanlagen und -verbindungen in offenporiger Befestigung und mit Pflasterung wenn erforderlich
- Verbleibende Freiflächen sind mit Landschaftsrasen (RSM 7.1.1) einzusäen
- Im Spielanger: weitläufige Anlage einzelner Spielangebote in Rasenfläche

4.4 Der **Spielplatz** ist mit Ausnahme der Zuwegungen mit einer Hecke aus standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten entsprechend der Pflanzliste 1 im Pflanzabstand von 1 x 1 m zu umgeben. Die mindeste Pflanzqualität beträgt: 2x verpflanzt, 60 cm bis 100 cm hoch. Die Verwendung von fremdländischen Blütensträuchern ist in Anteilen bis zu 20 % zulässig. Von der Verwendung als giftig bekannter Pflanzenarten ist abzuhehen.

4.5 Im **öffentlichen Straßenraum (Planstraße 7)** sind auf der Nordseite 3 standortgerechte, heimische großkronige Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Im **öffentlichen Straßenraum (Planstraßen 6a und 9)** sind einseitig oder wechselseitig im Abstand von durchschnittlich 20 m standortgerechte, heimische groß- bis mittelkronige Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Standortgerechte, heimische Baumarten sind entsprechend den Pflanzenlisten 1 und 2 auszuwählen. Die genauen Standorte der Bäume werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

4.6 Innerhalb der **Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parken** (Planstraße 7) sind mindestens 2 standortgerechte, heimische mittelkronige Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen.

5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine **Entnahme von Grundwasser** aus den anstehenden Muschelkalk-Gesteinsschichten nicht zulässig.

6. Schallschutz

6.1 Innerhalb des Plangebietes gelten die Lärmpegelbereiche II und III . Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen sind mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu gewährleisten:

Tabelle 1: Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109			
Lärmpegelbereich (LPB)	*Maßgeblicher Außenlärmpiegel [in dB(A)]	Raumarten	
		A	B
		Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB	
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30

In der Tabelle verwendete Anmerkungen:

A: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches
B: Büroräume und ähnliches

6.2 Ausnahmen auf Grundlage eines schallechnischen Nachweises können zugelassen werden. Auf der Bundesstraße 1 (B1) abgewandten Gebäudeseiten (Westseiten) im Lärmpegelbereich III (LPB III) kann vom Lärmpegelbereich II (LPB II) ausgegangen werden.

LISTE DER GEHÖLZARTEN

Pflanzliste 1

Bäume:
Rothbuche
Hainbuche
Stieleiche
Winterlinde
Vogelkirsche
Esche
Flatterulme
Feldahorn
Fagus sylvatica
Carpinus betulus
Quercus robur
Tilia cordata
Prunus avium
Fraxinus excelsior
Ulmus laevis
Acer campestre

Laubsträucher:
Vogelbeere
Hundsrose
Schwarzer Holunder
Haselnuss
Eingriffeliger Weißdorn
Heckenkirsche
Rote Hartriegel
Pfaffenhütchen
Gewöhnlicher Schneeball
Purgier-Kreuzdorn
Sorbus aucuparia
Rosa canina
Sambucus nigra
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Lonicera xylosteum
Cornus sanguinea*
Euonymus europaeus*
Viburnum opulus
Rhamnus catharticus*

*giftig, daher nicht für Kinderspielplätze geeignet

Als Qualitäten der Gehölze für die Pflanzliste wird festgesetzt:
- Hochstämme, StU mind. 16 - 18 cm oder Solitär,
mehrstämmig, 300 - 350 cm
- Sträucher, 2x verpflanzt, 60 - 100 cm

Pflanzliste 2

Obstbäume:
Apfel: Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Boskoop, Winterrambour, Nordhäuser Ontario, Goldparmäne, Bohnapfel, Klarapfel
Birken: Neue Poiteau, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Köstliche von Charneaux
Zwetschen: Hauszwetsche, Wangenheims Frühzwetsche, Grüne Reneklade, Nancy Mirabelle
Süßkirschen: Schneiders späte Knorpelkirsche, Büttners Rote Knorpel, Kassins Frühe
Walnuss: Juglans regia (in Sorten)

Als Qualität der Gehölze für die Pflanzliste wird festgesetzt:
- Hochstämme, StU mind. 14 - 16 cm

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT über Gestaltung gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt innerhalb des Geltungsbereichs der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Hanlah-Nord-D".

§ 2 Dächer (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

§ 2.1 Dachneigung

Zulässig sind nur geneigte Dächer mit den in der Planzeichnung festgesetzten Neigungen. Begrünte Dächer (Grasdächer) dürfen abweichend davon eine Neigung von minimal 20° haben. Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Wintergärten) der Hauptbaukörper sind von den Festsetzungen zur Dachneigung ausgenommen.

Garagen, offene Kleingaragen (Carports) und Nebenanlagen gemäß den §§ 12 und 14 BauNVO sind von den Festsetzungen zur Dachneigung ausgenommen.

§ 2.2 Dachdeckung und Dachfarben

Geneigte Dächer sind in roten und rotbraunen Farbtönen einzudecken, die sich im Rahmen der nachfolgenden Farbtöne des Farbreigisters RAL 840 HR befinden:
Farbreihe Rot: 2001, 2002, 3000 - 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, und 8012. Zwischentöne sind zulässig.

Von den Festsetzungen zur Dachfarbe ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik-, Kollektoranlagen u.a.).

Von den Festsetzungen der Dachfarbe sind Dachflächen ausgenommen, soweit sie 10° Dachneigung nicht überschreiten. Glänzend glasierte Dachziegel und Dachsteine sind unzulässig. Materialien, die andere vortauschen, sind unzulässig.

§ 3 Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind die Einfriedungen nur in einer Höhe bis zu 1 m über der Straßenoberfläche zulässig, oder es ist gänzlich darauf zu verzichten.
Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen dürfen abweichend davon eine Höhe von 1,20 m aufweisen.

§ 4 Einstellplätze für PKW (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind pro Wohneinheit mindestens 2 Einstellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen.
Für Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten sind mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Baugrundstück anzulegen.

§ 5 Vorgärten (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Der nicht überbaute Grundstückstreifen, der zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten Linie der Vorderfront der Gebäude liegt, ist als Vorgarten zu gestalten. Die Vorgärten müssen mit Ausnahmen der Zuwegungen, zulässigen Stellplatzanlagen, Fahrradstellanlagen, Müllsammelanlagen und Zufahrten dauerhaft angelegte, bepflanzte Grünflächen sein.

Die Grünflächen müssen mindestens 30% der Vorgartenfläche betragen.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten (§ 80 Abs. 3 NBauO)

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO), wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 60 NBauO nicht genehmigungspflichtig sind, sofern sie gegen Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 6 Inkrafttreten

Diese örtliche Bauvorschrift tritt mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim in Kraft.

HINWEISE

Archäologische Denkmalpflege:

Die §§ 10, 12-14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sind zu beachten. Sollen bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen; auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hildesheim sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie -, Schanhorststraße 1, 30175 Hannover, unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

Sollten im Plangebiet Bodendenkmale auftreten, wird die zuständige Denkmalbehörde den Träger der Maßnahme informieren, damit eine zügige Bergung auftretender archäologischer Objekte organisiert und durchgeführt werden kann.

Lehder Feld



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70)
- Niedersächsische Bauordnung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)

WA Nr. 1 = Allgemeine Wohngebiete
z.B. 1 = Nummerierung der Allgemeinen Wohngebiete
nicht überbaubare Fläche
überbaubare Fläche

2. Bauweise, Baugrenzen, Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse
0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)
EDA — Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
D 25° - 48° — zulässige Dachneigung
↔ — Stellung baulicher Anlagen (Hauptbaukörper)
— Baugrenze

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

— Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
A Weg für Anlieger, Versorgungsfahrzeuge (eingeschränkte Durchfahrt)
P Parkplatz

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

— Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Spielplatz
Zweckbestimmung: Parkanlage

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

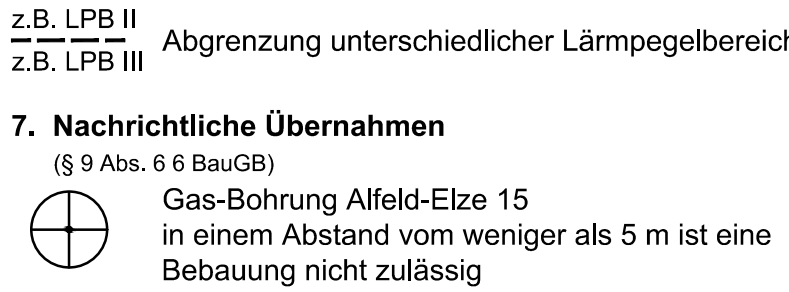
— Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 32 "Hanlah-Nord-D", 6. Änderung
z.B. LPB II
z.B. LPB III

6. Sonstige Planzeichen

— Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB)
7. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Gas-Bohrung Alfeld-Elze 15 in einem Abstand vom weniger als 5 m ist eine Bebauung nicht zulässig

ÜBERSICHTSKARTE

M 1:10.000



Quelle der Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019

LGLN

Landkreis Hildesheim

Stadt Elze

Ortsteil Elze

Bebauungsplan Nr. 32

"Hanlah-Nord-D",

6. Änderung

gem. § 13a BauGB

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und

Beteiligung der Behörden und der sonstigen

Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Planungsbüro SRL Weber • Spinozastraße 1 • 30625 Hannover

Telefon: (0511) 85 65 8-0 • Fax: (0511) 85 65 8-99 • eMail: email@sr-l-weber.de