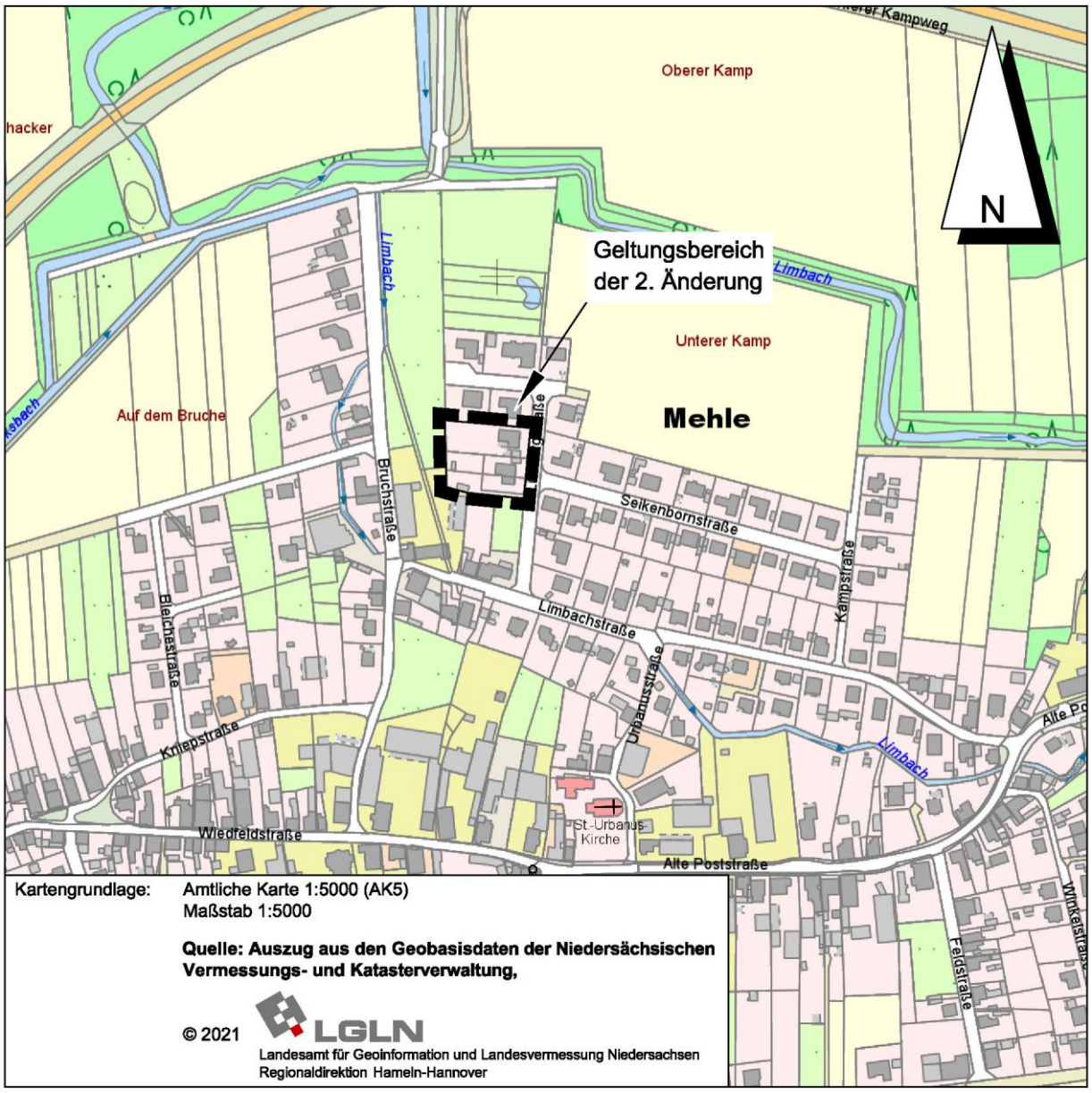
BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß §§ 13a i.V.m. 3 (2), 4 (2) BauGB		
10.3.2021			

STADT ELZE

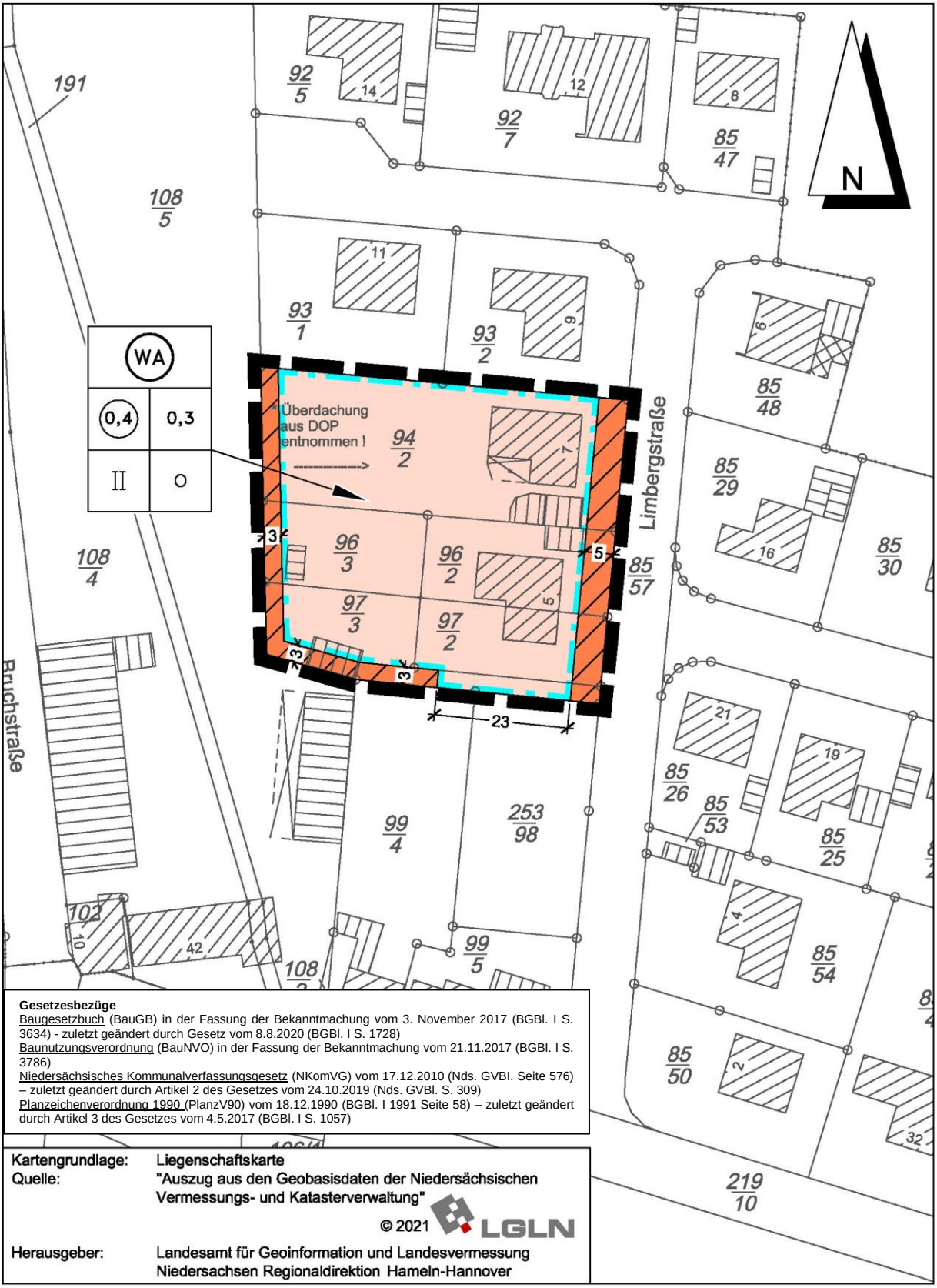
OT MEHLE

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „UNTERER KAMP - NORD“, 2. ÄNDERUNG



BÜRO KELLER LOTHRINGER STRAßE 15 30559 HANNOVER

Bebauungsplan Nr. 4 „Unterer Kamp - Nord“, 2. Änderung, M 1: 1.000



Gesetzesbezüge
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) – zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) – zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"
© 2021 LGLN
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover

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)

0,4 — Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,3 — Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II — als Höchstmaß

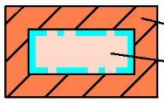
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

○ — offene Bauweise

Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

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



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Vorhandene Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 20 cm und Laubsträucher mit einer Höhe von mindestens 2 m sind zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.
   Falls ihre Standorte durch bauliche Maßnahmen in Anspruch genommen werden sollen, sind sie durch das Anpflanzen von jeweils einem höherwachsenden standortheimischen Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 -16 cm einschließlich Baumverankerung bzw. von jeweils einem standortheimischen Laubstrauch, 60 – 100 cm, zu ersetzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

2. Je angefangene 900 m² 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 Elze diesen Bebauungsplan Nr. 4 „Unterer Kamp - Nord“, 2. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Elze, den

Siegel

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

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

Elze, den

Siegel

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Mehle Flur: 1

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

© 2021 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: L4-161/2020, Stand vom 08.03.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Alfeld (Leine), den

LGLN RD Hameln-Hannover
- Katasteramt Alfeld -

Siegel

.....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im März 2021

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 52 25 30 Fax 52 96 82

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 2. 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 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Elze, den

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, 2. Änderung 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 2. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan, 2. Änderung 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 2. Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

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).

Elze, den

Siegel

Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

1 Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Elze hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Unterer Kamp - Nord“ im Ortsteil Mehle beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der Änderung befindet sich im Norden Mehles westlich der Limbergstraße.

Er wird auf dem Deckblatt dieser 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 als „vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherten Bereich“ dar.

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 Elze stellt für den Änderungsbereich eine Wohnbaufläche dar. Die Änderung des Bebauungsplanes kann somit aus ihm entwickelt werden.

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

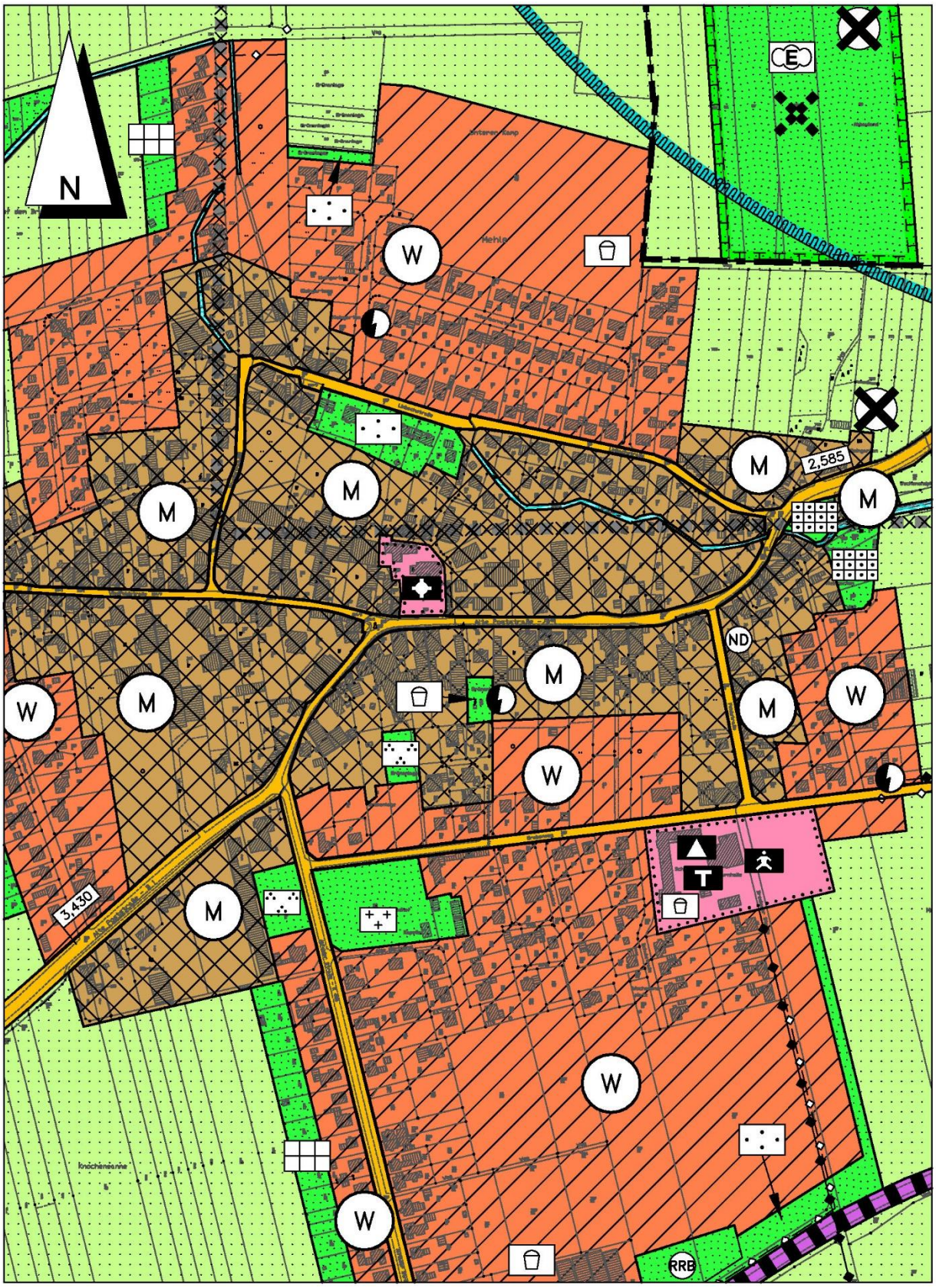
2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

In seiner Ursprungsfassung setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet fest, das bei einer Geschossflächenzahl von 0,3 maximal zweigeschossig in offener Bauweise und in einer im Verhältnis zur Grundstückstiefe kleinen überbaubaren Fläche bebaut werden darf. Eine Grundflächenzahl ist nicht in der Planung enthalten. Die festgesetzte Hauptfirstrichtung verläuft parallel zu den Höhenlinien und damit nicht rechtwinklig zur Limbergstraße. Textlich wird gefordert, dass vorhandene Bäume und Sträucher „soweit irgend möglich“ erhalten und, „soweit es die Nutzung und die räumliche Situation zulassen“, Bäume und Sträucher angepflanzt werden. „Dabei sollte auf jedem Baugrundstück bzw. je 500 m² Freifläche, wenn nicht vorhanden, mindestens ein standortheimischer Laubbaum angepflanzt und erhalten werden.“

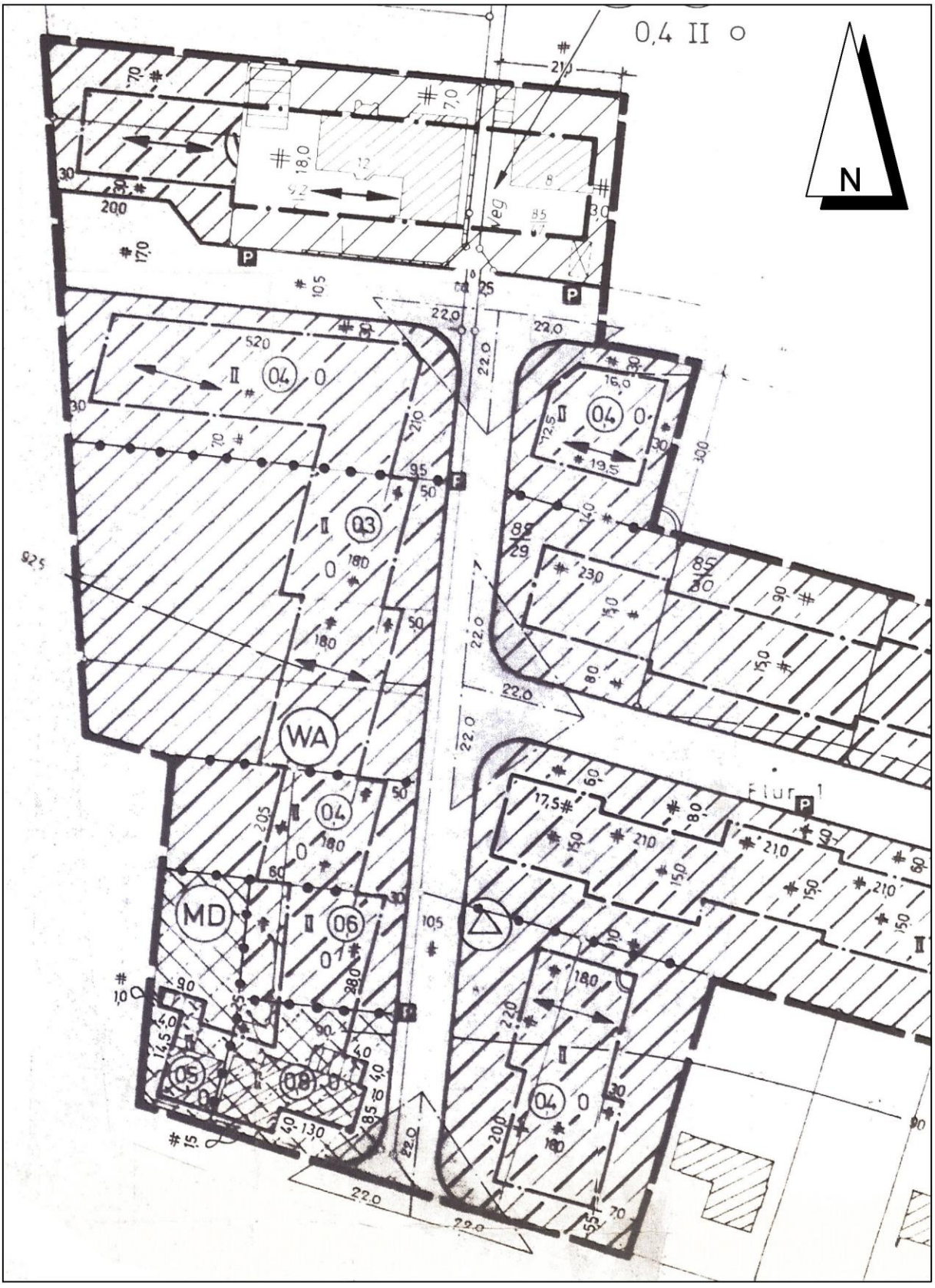
Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Ursprungsplan wird im Folgenden im Maßstab 1. : 1.000 dargestellt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft nicht den Geltungsbereich seiner hier vorliegenden 2. Änderung.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1 : 5.000



**Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 4 „Unterer Kamp Nord“
mit eingearbeiteter 1. Änderung, M 1.1. 000**



2.4 Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich ist durch Wohnhäuser bebaut, dessen Freibereiche als sehr intensiv genutzte Gärten angelegt sind.

3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch diese Bebauungsplanänderung soll eine Erweiterung der baulichen Nutzung auch in den rückwärtigen Bereichen ermöglicht werden. Aufgrund der erheblichen Grundstückstiefen und der vergleichsweise bislang sehr kleinen überbaubaren Flächen war dies bislang nicht in flächensparender Weise möglich. Hierzu wird eine Grundflächenzahl erstmal festgesetzt. Sie entspricht der bisherigen Geschossflächenzahl, die ihrerseits um 0,1 Punkte angehoben wird, um zumindest in einem angemessenen Umfang eine zweigeschossige Nutzung zu fördern, ohne die ursprünglichen Planungsziele zur Bebauungsdichte aufzugeben.

Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung wird aufgegeben, da für sie angesichts der gebauten Umgebung der verhältnismäßig flachen Geländeneigung keine Notwendigkeit mehr gesehen wird.

In diesem Zusammenhang kann auch der Bezug der Baugrenzen zur bisherigen Hauptfirstrichtung aufgegeben und eine Begradigung der überbaubaren Fläche vorgenommen werden.

Die bisherigen Bestimmungen zum Erhalt und zur Neuanpflanzung von Gehölzen werden sinngemäß übernommen, allerdings präzisiert und aktualisiert. Der Bezug von einer Bauanpflanzung auf 500 m² Freifläche wird auf Baugrundstücksfläche umgeändert, weil bislang umso weniger zu pflanzen war je mehr bebaut wurde. Ein Baugrundstück von 900 m² darf bei einer Grundflächenzahl von 0,3 + 50 % zu 45 % versiegelt werden. 55 % = ca. 500 m² müssen freibleiben. Insofern entspricht der Bezug auf 900 m² Grundstücksfläche dem bisherigen Bezug auf einer Freifläche von 500 m²

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 2. 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.

4.4 Städtebauliche Werte

Das Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 0,3127 ha.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

„Unterer Kamp - Nord“, 2. Änderung

vom bis einschließlich

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

Elze, den

Bürgermeister