

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Geschossflächenzahl als Höchstzahl
0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
II als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

TH 7,00 m Traufhöhe als Höchstmaß
FH 10,0 m Firsthöhe als Höchstmaß

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

ED offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

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

RRB Straßenverkehrsflächen
Grüne Linie Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

RRB Regenwasserrückhaltebecken

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)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
nicht überbaubare Fläche
überbaubare Fläche

NACHRICHTLICH

VO Vorsorgliches Überschwemmungsgebiet

Gesetzesbezüge

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (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)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. Seite 46) - zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)
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)
Planzeichenerverordnung 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)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den durch **TH** gekennzeichneten Gebieten wird die angegebene maximale Höhe der Traufe eines Gebäudes (bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand und Außenkante Dachhaut, an den Traufseiten gemessen) an keiner Stelle über dem gewachsenen Gelände (entsprechend § 5 (9) NBauO) überschritten werden. Ausgenommen von der letztgenannten Bestimmung sind Traufhöhen über Einfahrten zu Kellergaragen. Die Begrenzung der Traufhöhe gilt weiterhin nicht für Zweifelhäuser, wenn diese nicht mehr als 1,5 m aus der Hauptwandfläche heraus ragen, Dachaufbauten und Dachschneitte, wenn sie in der Summe nicht länger sind als ein Drittel der entsprechenden Dachlänge (gemäß § 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).

2. Die durch **FH** festgesetzte maximale Firsthöhe bemisst sich nach der Höhe des Dachfirstes über gewachsenem Gelände (entsprechend § 5 (9) NBauO) vor Baubeginn (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).

3. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen liegen, sind Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten unzulässig (gemäß § 23 (5) BauNVO).

4. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB).

5. Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen (vornehmlich Straucharten) zu bepflanzen und entsprechend zu unterhalten. Es sind ausschließlich Gehölze folgender heimischer Arten zu verwenden:

- | | |
|--|-------------------------------|
| Arten (bot. Name) | (dt. Name) |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartweigel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhut |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rubus fruticosus | Gemeine Brombeere |
| Rubus idaeus | Gemeine Himbeere |
| Salix-Arten wie aurita, caprea, cinerea, fragilis, purpurea, viminalis | Heimische Strauchweiden-Arten |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Traubenholunder |
| Viburnum opulus | Schneeball |
- Es sind auch geschnittene Hecken aus den vorgenannten Gehölzarten oder aus folgenden heimischen Baumarten wie Rotbuche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus) und Feldahorn (Acer campestre) zulässig.
Die 3 m breite Gehölzvegetation ist dabei zu gewährleisten. Auch die Verwendung von Wildobstarten und sonstigen heimische Baumarten zulässig (Arten siehe Kapitel 7.3.2 des Umweltberichts). Die Straucharten sind mit mindestens 3 Trieben und einer Größe von mindestens 60 cm, Baumarten als mindestens 2 x verpflanzte Heister mit durchgehendem Leittrieb und mindestens 80 cm Höhe zu verwenden. Anpflanzungen sind einer fachgerechten Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu unterziehen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Je 4 m² Fläche ist mindestens ein heimisches Laubgehölz anzupflanzen. (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

6. Auf jedem Wohnbaugrundstück ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein mittel- bis hochwüchsiger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind ausschließlich Baumarten folgender heimischer Arten verwendet werden:

- | | |
|---------------------|-------------------------------------|
| Arten (bot. Name) | (dt. Name) |
| Großbäume: | |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Alnus glutinosa | Schwarzerie (frei von Phytophthora) |
| Betula pendula | Birke |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Prunus avium | Wildkirsche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| Mittelgroße Bäume: | |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche (Vogelbeere) |

Darüber hinaus ist die Verwendung von Obstbaumarten alter Sorten als Hochstamm zulässig. Einzelbäume müssen bei Anpflanzung einen Stammumfang von mindestens 14 cm (Obstbäume mindestens 12 cm) haben. Im Bereich von jedem Einzelbaum muss eine mindestens 10 m² große, dauerhaft unversiegelte und vegetativ bewachsene Bauminselfläche vorhanden sein. Bei Abgängigkeit sind die festgesetzten Bäume zu ersetzen. (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

7. Im Mittel je angefangene 50 m Straßenlänge ein mittel- bis hochwüchsiger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Bepflanzung müssen Bäume mit durchgehendem Leittrieb und einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm verwendet werden. Im Bereich von jedem Straßenbaum ist eine mindestens 10 m² große, dauerhaft vor Bodenverdichtung geschützte, unversiegelte und vegetativ bewachsene „Bauminselfläche“. Diese Flächen sind frei von neuen Leitungsquerungen und Beleuchtungskörpern zu halten. Die Straßenbäume sind nach der Bepflanzung einer fachgerechten Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu unterziehen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

8. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 5° Neigung müssen eine extensive Dachbegrünung erhalten, für die eine Saatsmischung z.B. der Regel-Saatgut-Mischung RSM 6.1 „Extensive Dachbegrünung“ gemäß Regelwerk der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e. V. - FLL, DIN 18917-2 zu verwenden ist. Diese muss zu ca. 65 Gewichts-% aus Gräsern und zu ca. 35 Gewichts-% aus Kräutern bestehen. Die Gesamt-Saatsaufwandsmenge muss ca. 5 g/m² betragen. Für eine gleichmäßige Verteilung auf der Ansaatfläche ist die Vermengung des Saatguts mit einer Ansaathilfe möglich, wie z. B. Sojaschrot. Dabei wird die Gesamt-Aussaatsmenge einschließlich der Ansaathilfe auf 10 g/m² erhöht. Zum Gräser- und Kräutersamen können Sedum-Sprossen mit maximal 2 g/m² gemischt werden. Dann kann die Saatsmenge auf 4 g/m² reduziert werden. Die Installation von Solaranlagen in Kombination mit der extensiven Dachbegrünung ist zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

9. Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in den Baugebieten und Verkehrsflächen dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb der Baugebiete durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April), innerhalb der Verkehrsfläche durch die Baustraßen spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich
Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Mehe Nr. 14 „Nördlich der Seikenbornstraße“ der Stadt Elze.

§ 2 Dachform
Es sind nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Vorbauten, Dachaufbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn die Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppe, Balkone, sonstige Nebenanlagen, Carports, Flachdachgaragen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen.

§ 3 Dachneigung
Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 25° - 45° zulässig. Vorbauten, Dachaufbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn die Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppe, Balkone, sonstige Nebenanlagen, Carports, Flachdachgaragen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen.

§ 4 Dachfarbe
Die Dacheindeckung muss unglasiert sein und in der Farbe rot bis braun bzw. anthrazit erfolgen. Vorbauten, Dachaufbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn die Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppe, Balkone, sonstige Nebenanlagen einschließlich Solar-/Photovoltaikanlagen, Carports, Flachdachgaragen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen. Den Farbraum bildet die Übersichtsliste RAL - F2 zum Farbregister RAL 840 HR mit folgenden Farben:

- aus der - Farbreihe Rot - die Farben
RAL 3002 Kaminrot
RAL 3003 Rubinrot
RAL 3004 Purpurrot
RAL 3005 Weinrot
RAL 3011 Braunrot
RAL 3009 Oxydrot
RAL 3013 Tomatenrot
RAL 3016 Korallenrot
 - aus der - Farbreihe Braun - die Farben
RAL 8004 Kupferbraun
RAL 8012 Rotbraun
RAL 8015 Kastanienbraun
aus der Farbreihe - Grau - die Farben
RAL 7016 Anthrazitgrau
RAL 7021 Schwarzgrau
RAL 7024 Graphitgrau
RAL 7026 Granitgrau
- Zwischentöne sind zulässig.

§ 5 Einfriedigungen
Einfriedigungen innerhalb von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind nur als Hecken aus lebenden Laubgehölzen sowie als Maschendrahtzäune, Stabmattenzäune und Knotengeflechtzäune zulässig.

§ 6 Freileitungen
Freileitungen sind unzulässig.

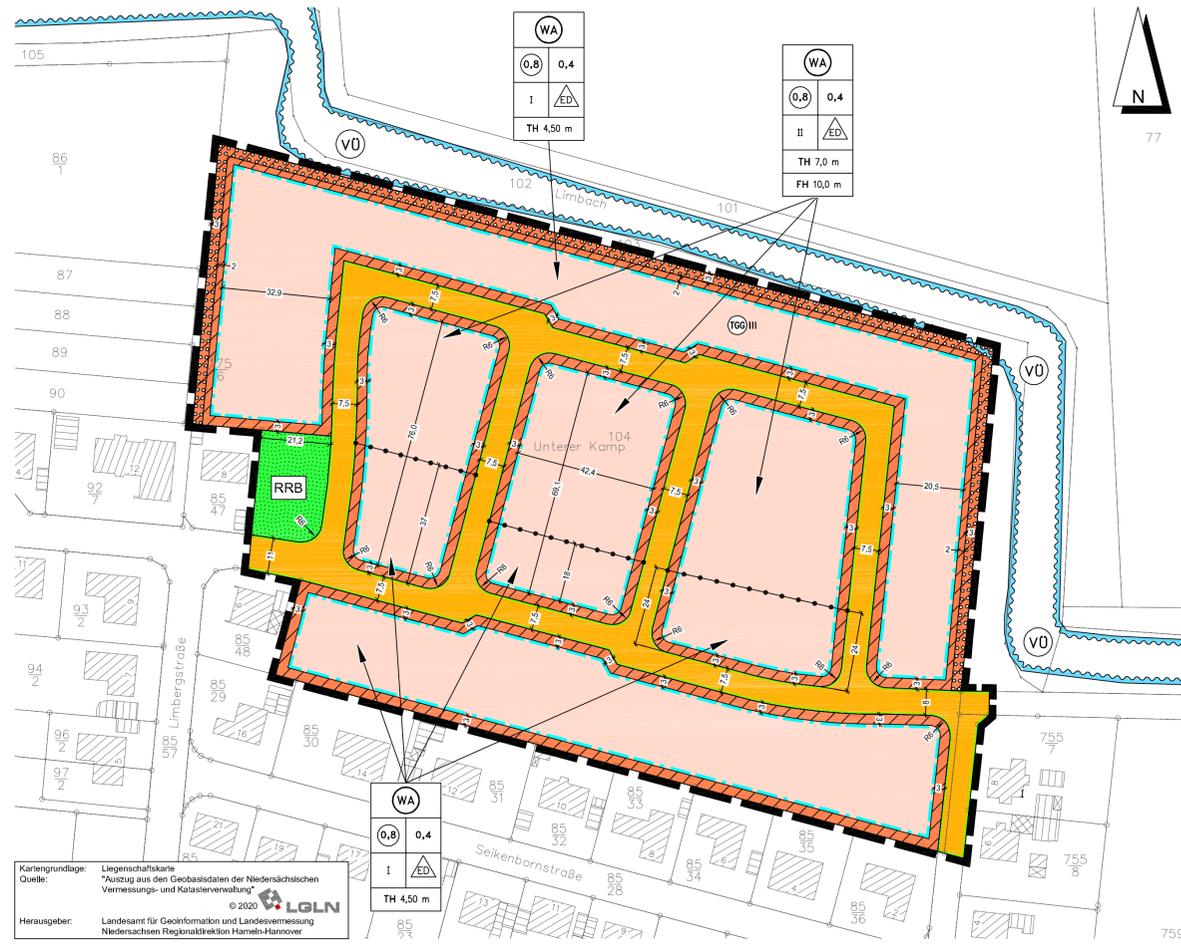
§ 7 Stellplätze
Je Wohneinheit sind mindestens 1,5, jedoch je Baugrundstück mindestens 2 PKW-Stellplätze bzw. Garagenstellplätze anzulegen.

§ 8 Freiflächen (nachrichtlich)
Entsprechend § 9 (2) Niedersächsische Bauordnung (NBauO) müssen nicht überbaute Flächen der Grundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

HINWEIS

Innerhalb des Planbereichs können tags und insbesondere während der Ernte auch nachts temporäre Beeinträchtigungen durch Geräuschmissionen durch die Bearbeitung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auftreten.



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"
Quelle: © 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und der § 84 der Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) 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. 13, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.
Elze, den _____
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Elze hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekanntgemacht.
Elze, den _____
Bürgermeister

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Mehe Flur: 26
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: 051-L4-073-2020, Stand vom 08.06.2020). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Alfeld (Leine), den _____
- LGLN RD Hameln-Hannover, Katasteramt Alfeld -
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Elze hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Elze, den _____
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Elze hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes 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 des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen.
Elze, den _____
Bürgermeister

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
Hannover im September 2020
BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
Lilienthalstraße 1
30659 Hannover
Telefon (0511) 5220301 Fax 5220302

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Elze hat den Bebauungsplan 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 _____
Bürgermeister

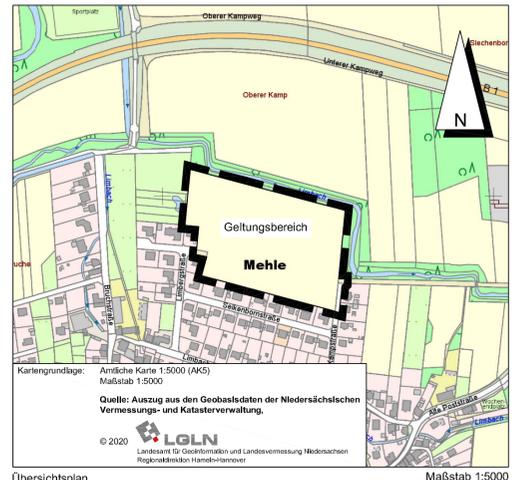
Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.
Elze, den _____
Bürgermeister

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 des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Elze unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).
Elze, den _____
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen.
Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben von _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.
Elze, den _____
Bürgermeister

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurstücksgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Graben
- Wald



Übersichtsplan Maßstab 1:5000

ELZE
ORTSTEIL MEHLE

BEBAUUNGSPLAN NR. 13
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

NÖRDLICH DER
SEIKENBORNSTRASSE

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2017, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 2017,
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,
NIEDERSÄCHSISCHES KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ 2010,
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2012
IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB		
bearbeitet am: 21.4.2022 / ODE / BAU	bearbeitet am: 14.2.2023 / BAU		