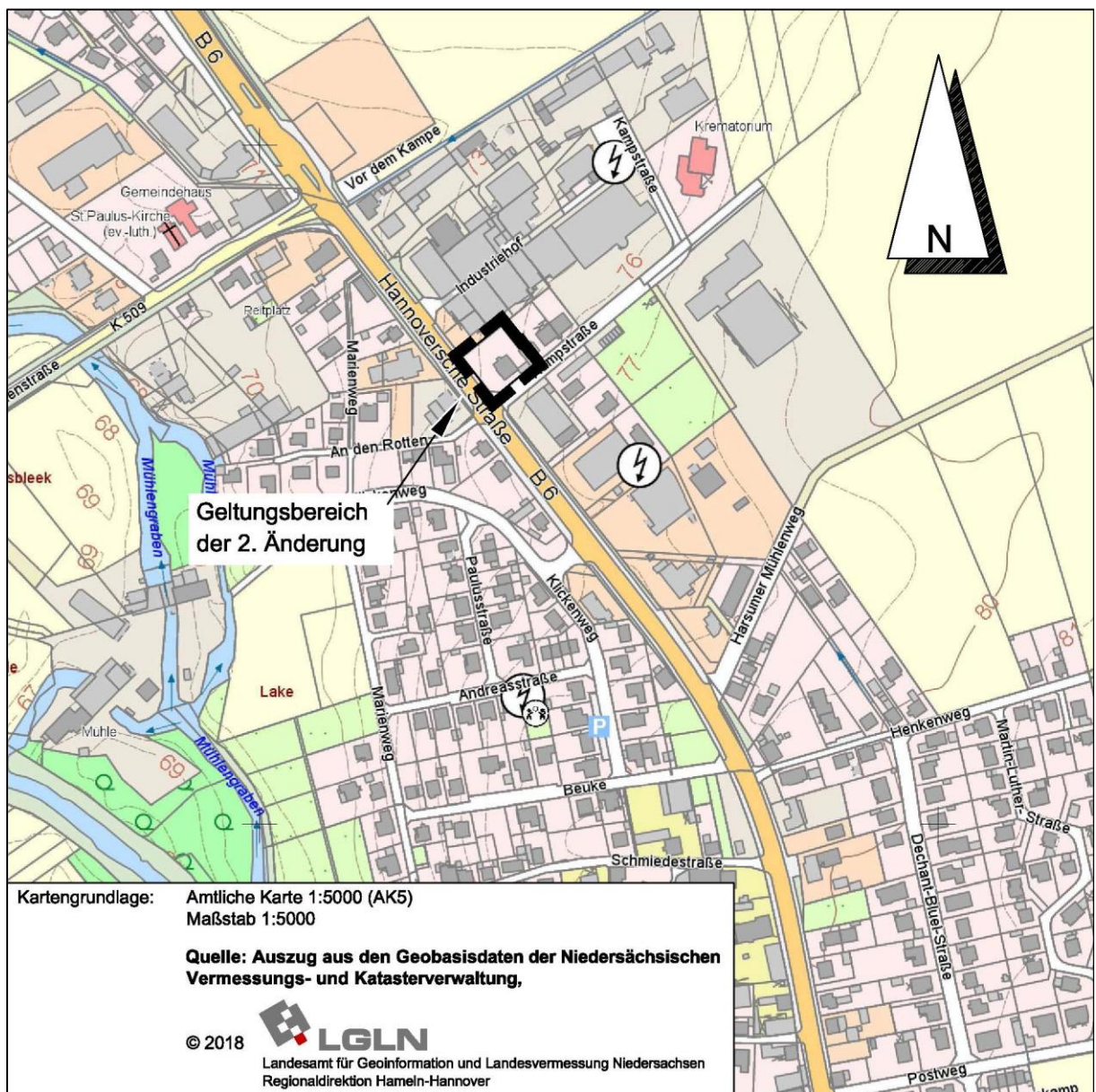


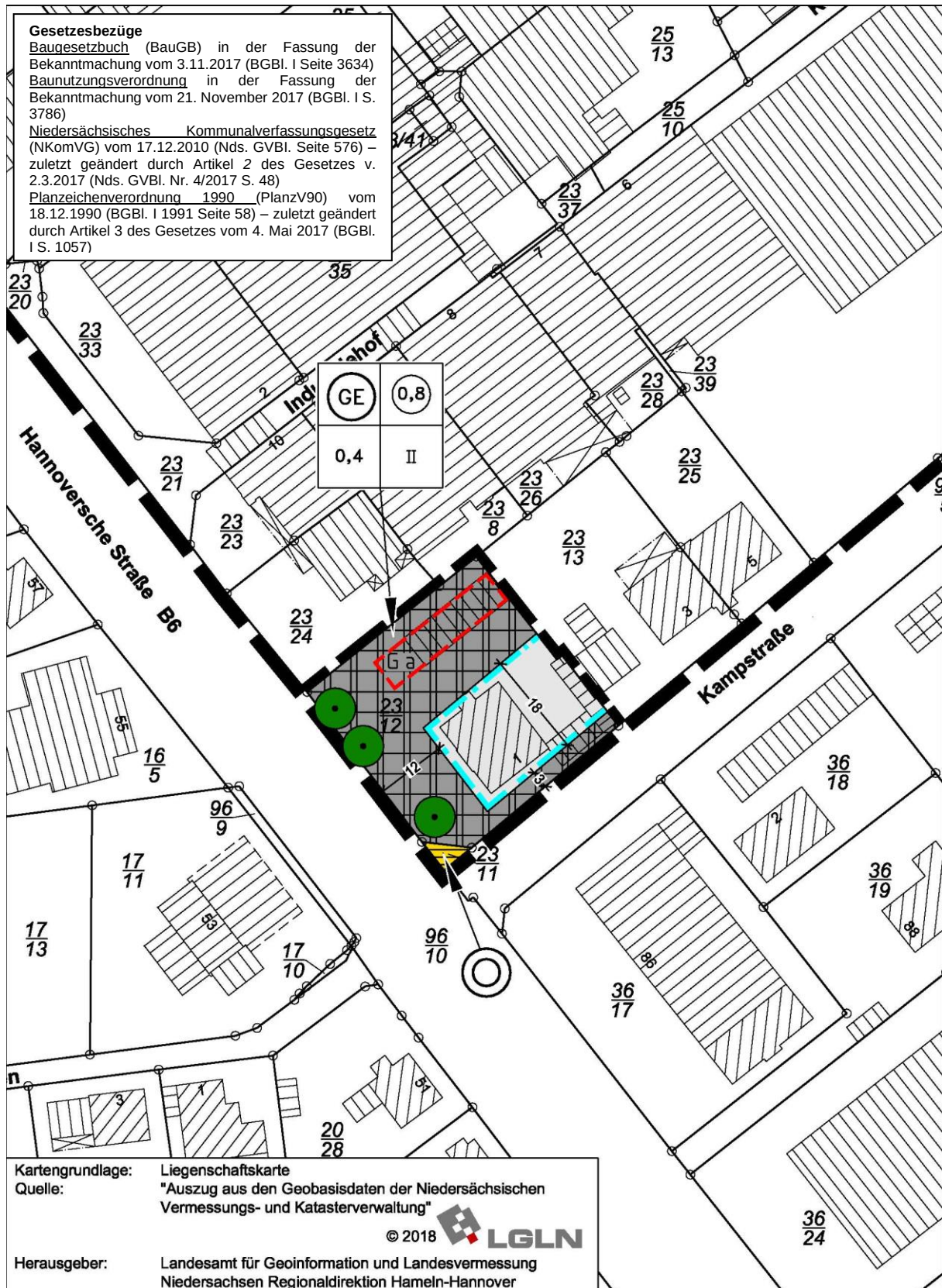
BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB		
5.2.2018			

GEMEINDE GIESEN, ORTSCHAFT HASEDE BEBAUUNGSPLAN NR. 509 „INDUSTRIEHOF“ 2. ÄNDERUNG



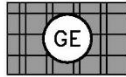
Bebauungsplan Nr. 509 „Industriehof“, 2. Änderung
M 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



**Geschossflächenzahl
als Höchstzahl**

0,4

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



Baugrenze

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN,
MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR
MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR
PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON
BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 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)



Bäume, zu erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b
BauGB)

**FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN,
FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND
ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR
ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN
UND SONSTIGE MASSNAHMEN, DIE DEM
KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Absatz 6 BauGB)



Löschwasserbrunnen

SONSTIGE PLANZEICHEN



**Umgrenzung von Flächen für
Nebenanlagen, Stellplätze,
Garagen und Gemeinschafts-
garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Ga

Garagen



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



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



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist, ist von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen in einer Höhe von über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 10 und Nr. 25 BauGB).
2. Als zu erhalten festgesetzte Einzelbäume sind bei Abgängigkeit durch das Anpflanzen gleichartiger Laubbäume zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25b und a BauGB).

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 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 Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 509, 2. Änderung, bestehend aus den vorstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Giesen, den

Siegel

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Giesen, den

Siegel

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / Geschäftsbuchnummer:
Maßstab: 1:1000 / Landkreis: Hildesheim
Gemarkung: Hasede

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

© 2017



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand Februar 2018).
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.

Hildesheim, den

- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -

Siegel

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Februar 2018

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

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit 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 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Giesen, den

Siegel

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit 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 erneuten öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom _____ bis _____ gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

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

Giesen, den

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde 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.

Giesen, den

Siegel

gez. Lücke
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 2. Änderung, ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Giesen, 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 eines Jahres seit Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Giesen, den

Siegel

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Begründung

1. Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Giesen hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 509 „Industriehof“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Norden der Ortschaft Hasede unmittelbar östlich der Bundesstraße 6 „Hannoversche Straße“ Ecke Kampstraße und wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Giesen weist für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung eine gewerbliche Baufläche aus. Er ist von den Inhalten der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

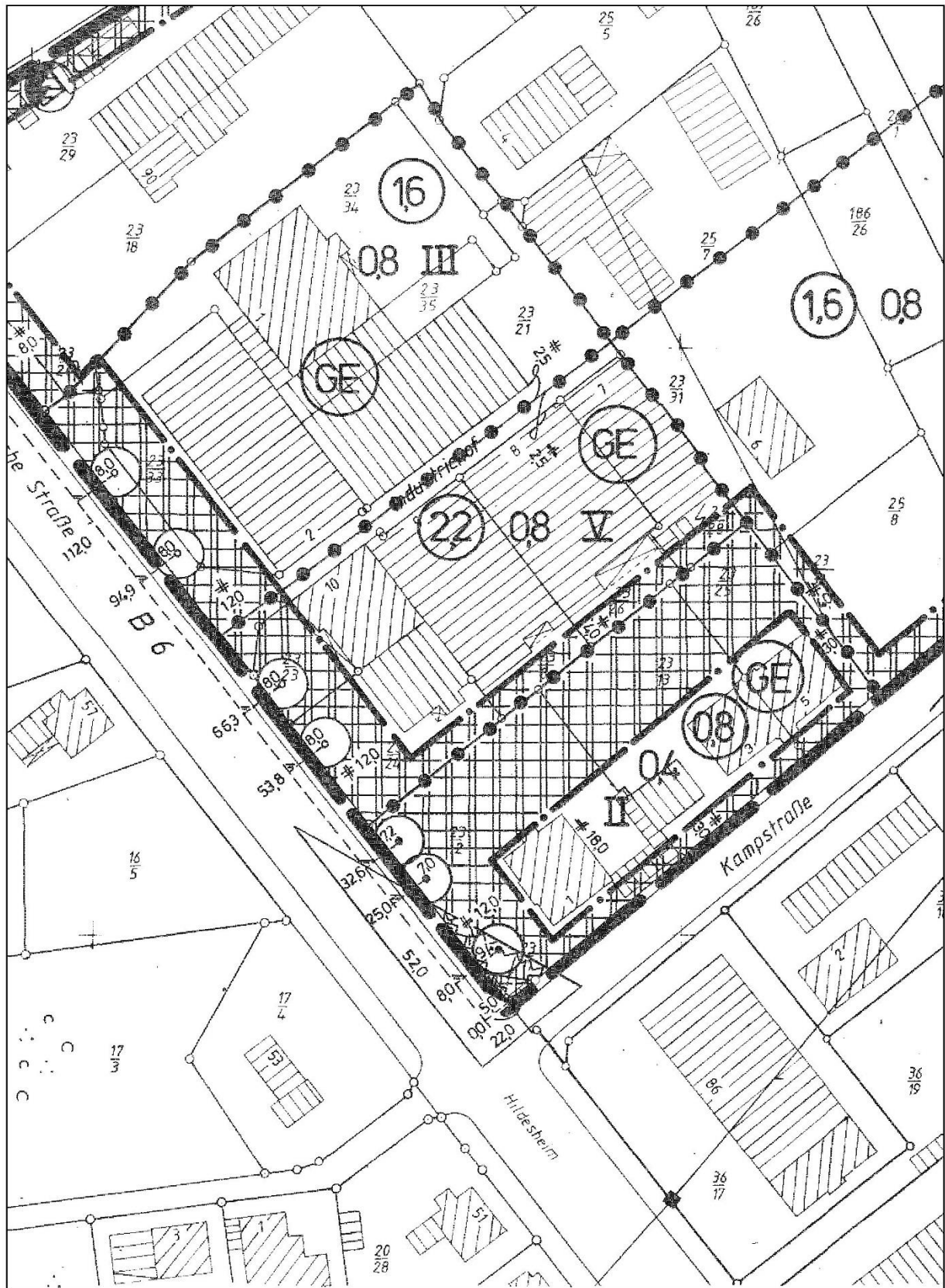
2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

In der bislang für den Geltungsbereich der 2. Änderung gültigen Ursprungsfassung des Bebauungsplanes wurde ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt, das maximal zweigeschossig bebaut werden darf. Die Baugrenzen bestimmen eine verhältnismäßig kleine überbaubare Fläche. Drei vorhandene Bäume werden als zu erhalten festgesetzt. Im Einmündungsbereich der Kampstraße in die Hannoversche Straße ist ein so genanntes Sichtdreieck mit Schenkellängen von 52 m bzw. 22 m vorgesehen.

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

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Änderungsbereich befindet sich inmitten eines vorhandenen und flächendeckend bebauten Gewerbegebietes. Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim stellt dementsprechend keinen wichtigen Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften oder für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft fest. Besondere Maßnahmen und Entwicklungen sind nicht vorgesehen.



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Um den notwendigen Bau von Garagen zu ermöglichen, wird eine entsprechende Fläche für Nebenanlagen vorgesehen. Da aber gleichzeitig das Maß der baulichen Nutzung beibehalten wird, ist damit keine intensivere Nutzbarkeit des Grundstücks verbunden.

Das bisherige so genannte Sichtdreieck entspricht in seinen Ausmaßen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Außerdem ist diese Kreuzung inzwischen durch Lichtzeichen geregelt. Auf die Darstellung einer solchen Fläche, für die es aus Sicht der Gemeinde Giesen keine planungsrechtliche Grundlage gibt, wird verzichtet.

Für eine vorhandene Löschwasserentnahmestelle wird eine entsprechende Fläche für Versorgungsanlagen vorgesehen.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes steht im Zusammenhang mit der Innenentwicklung Hasedes im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass eine zusätzlich zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB erreichen würde, festgesetzt wird. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Belange des Artenschutzes oder Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten.

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

3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch diese Änderung nicht betroffen. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben ebenso unverändert wie die Erhaltung der vorhandenen Bäume.

4. Zur Verwirklichung der 2. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen, die mit den Zielen und Zwecken dieser Planänderung in Konflikt stehen könnten, sind nicht bekannt.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 509

„Industriehof“

vom

bis einschließlich

gemäß § 13a in Verbindung mit § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Giesen beschlossen.

Giesen, den

Siegel

Bürgermeister