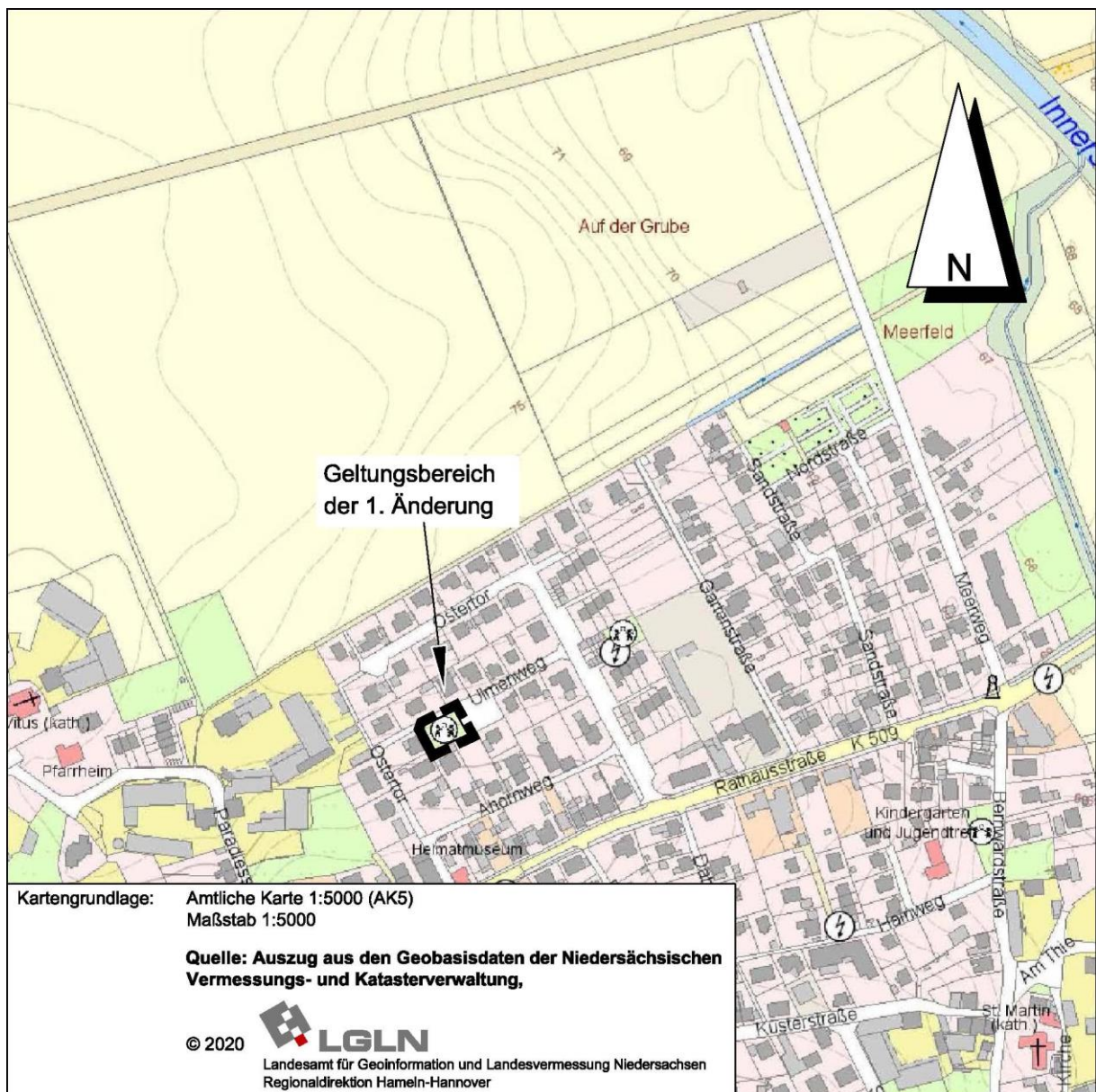


URSCHRIFT

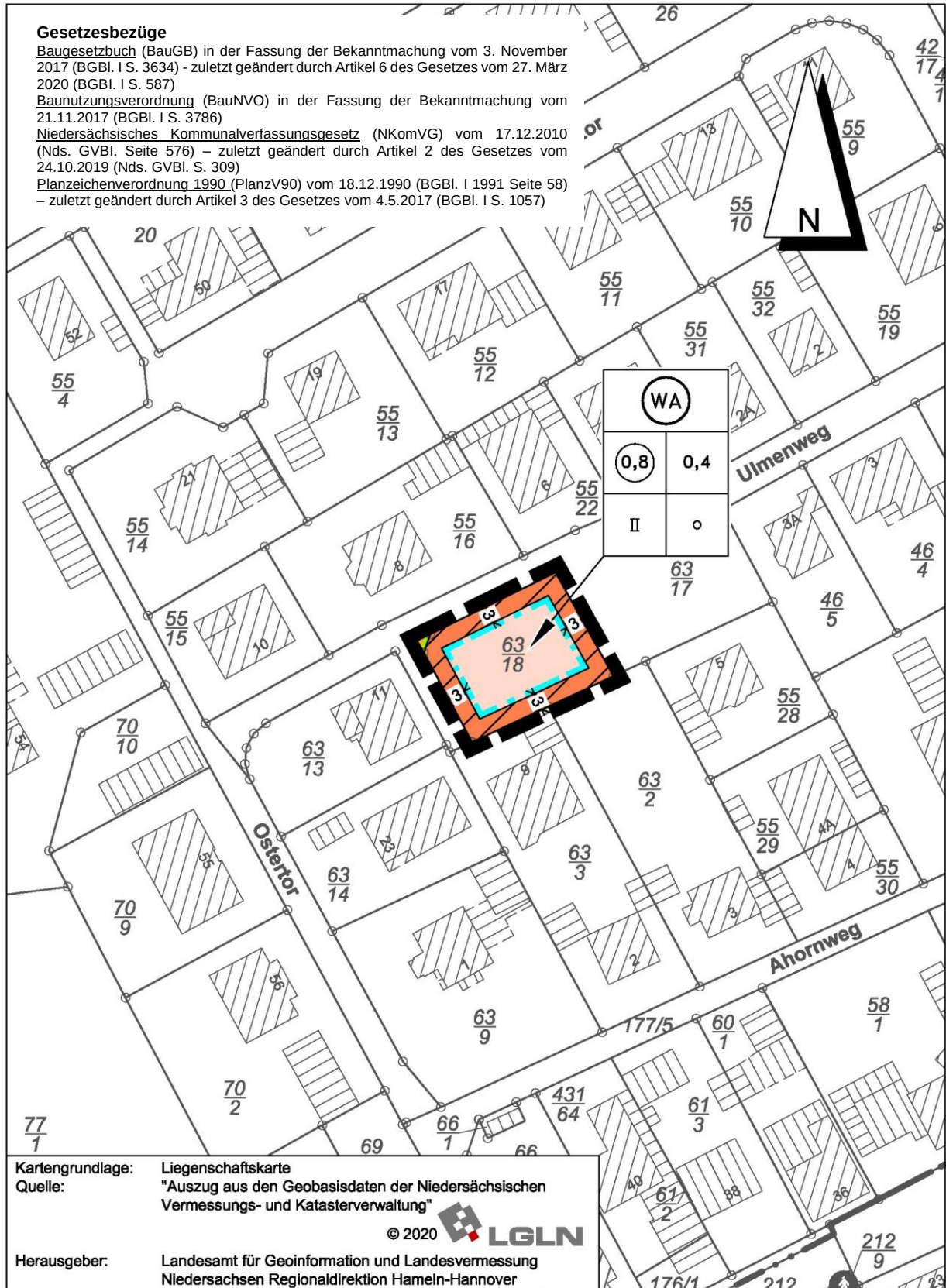
BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	
18.6.2020			

GEMEINDE GIESEN, ORTSTEIL GIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 405 „OSTERTOR“, 1. ÄNDERUNG



Bebauungsplan Nr. 405 „Ostertor“, 1. Änderung



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)

0,8

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)



offene Bauweise



Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN



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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).
2. Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig (gemäß § 1 Nr. 6 BauNVO).
3. Laubbäume mit einem Mindeststammdurchmesser von 20 cm, einen Meter über Boden gemessen, sind zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 b und a BauGB).
4. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 405 „Ostertor“ ersetzt für ihren Geltungsbereich den ursprünglichen Bebauungsplan. Für sie ist die BauNVO 1990 in der aktuell geltenden Fassung anzuwenden.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) 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 Giesen diesen Bebauungsplan Nr. 405 „Ostertor“, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und, den Textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Giesen, den

Siegel

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Giesen hat in seiner Sitzung am 4.5.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Giesen, den

Siegel

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1000

Gemarkung: Giesen

Flur: 3

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



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: 200021, Stand vom Juni 2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Hildesheim, den

-Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur-

Siegel

.....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im März 2020

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Giesen hat dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und am 4.5.2020 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 8.5.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 18.5.2020 bis 18.6.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Giesen, den

Siegel

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde Giesen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 1. 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 1. 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 Giesen hat den Bebauungsplan, 1. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.7.2020 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Giesen, den

Siegel

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 1. 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 1. 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 1. 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 1. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 405 „Ostertor“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 1. Änderung beinhaltet eine Spielplatzfläche südlich des Ulmenweges in der Ortschaft Giesen. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Grundlegende Ziele und Grundsätze bzw. zeichnerische Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2016 für den Landkreis Hildesheim sind durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Giesen stellt für den zeichnerischen Änderungsbereich ein Spielplatzsymbol innerhalb einer Wohnbaufläche dar. Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan wird im Folgenden dargestellt.

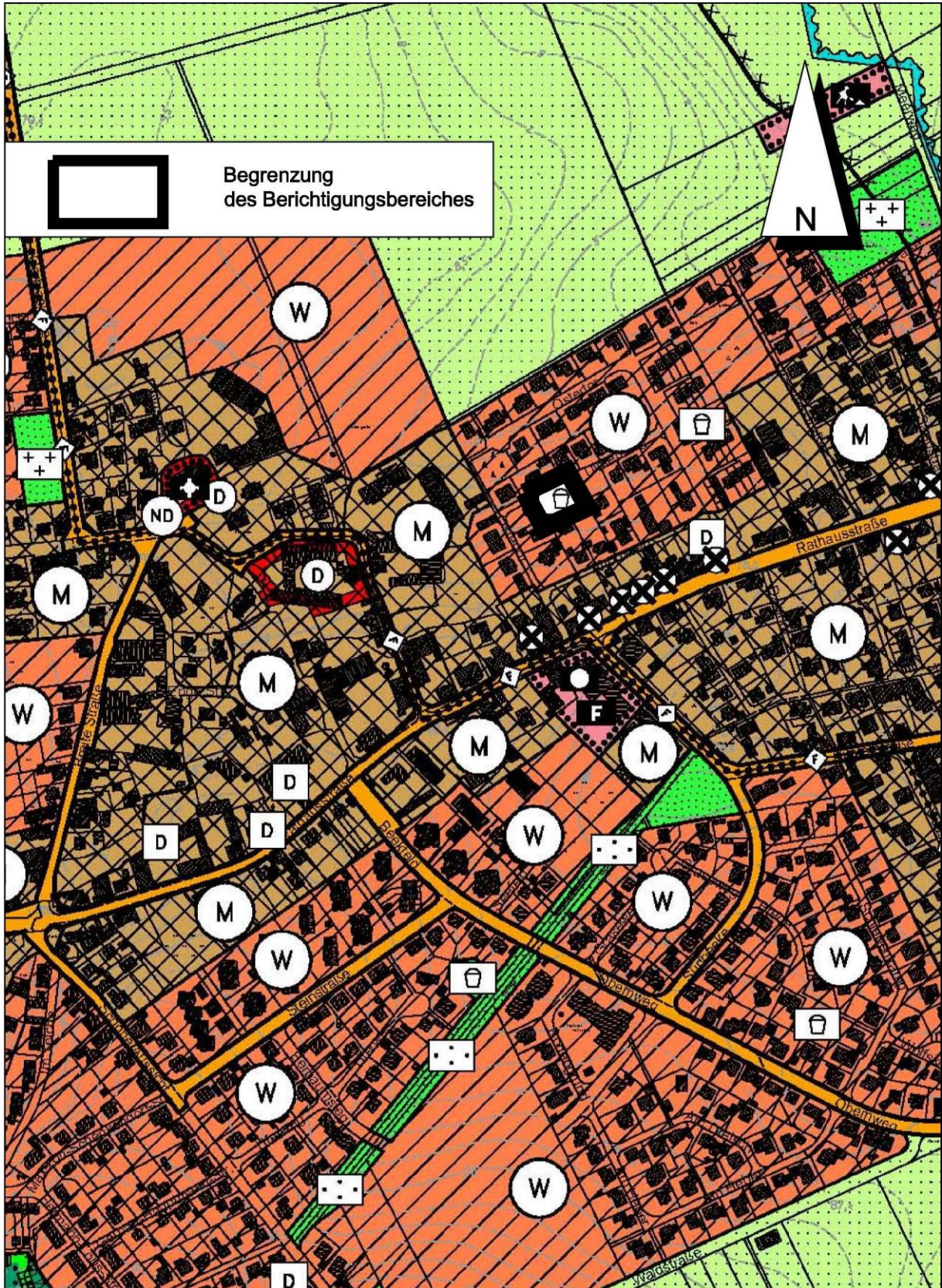
Aufgrund des Ziels der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung wird der Flächennutzungsplan einer Berichtigung unterzogen und das Spielplatzsymbol aus der Flächennutzungsplanung genommen. Stattdessen wird die Wohnbaufläche durchgehend dargestellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist dadurch nicht beeinträchtigt.

2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

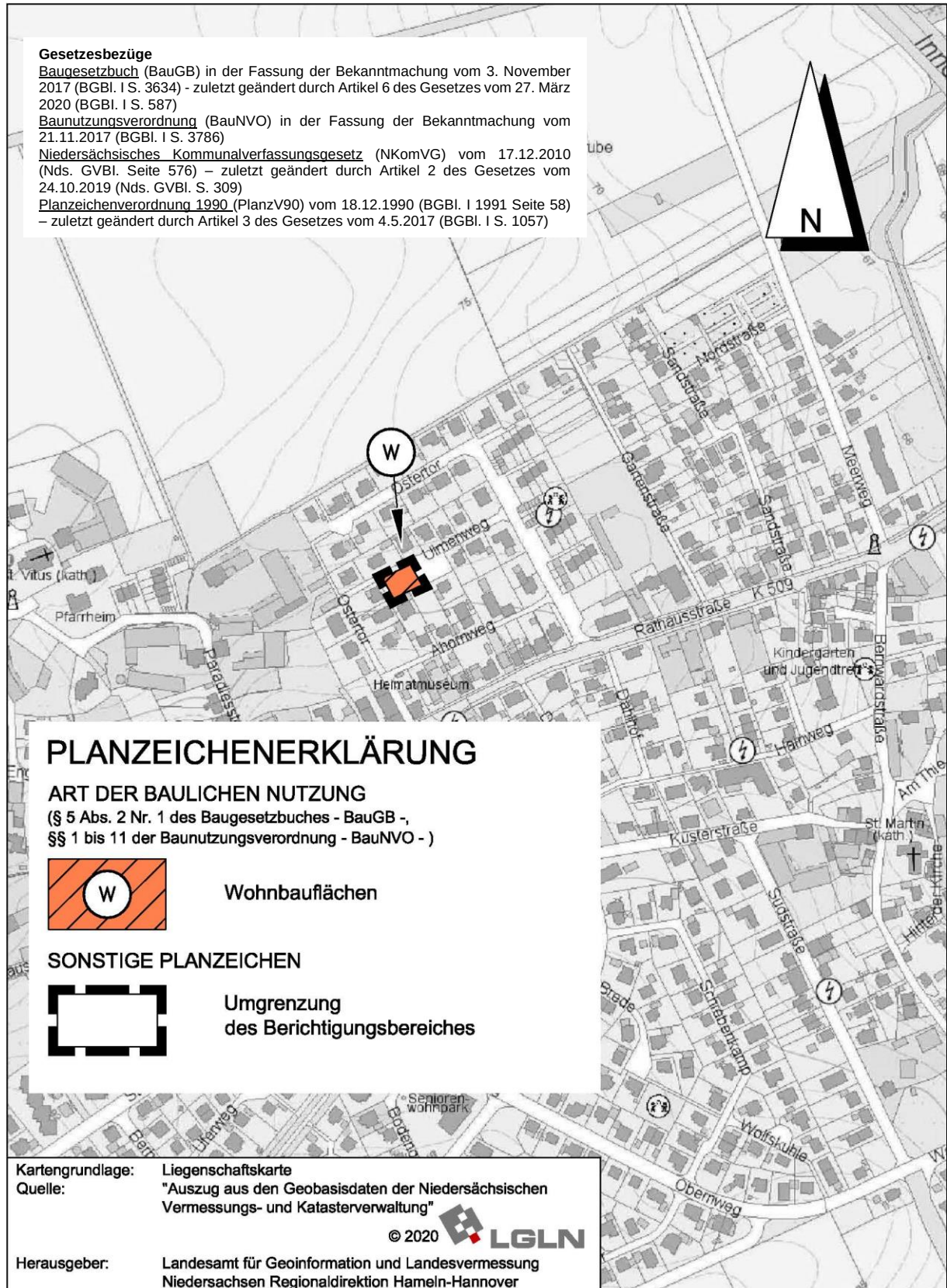
Der Bebauungsplan setzt bislang eine öffentliche Grünfläche für einen Spielplatz fest. Im benachbarten Allgemeinen Wohngebiet, das bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 in maximal zweigeschossiger offener Bauweise bebaut werden darf, sind Schank- und Speisewirtschaften sowie die gemäß § (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausdrücklich unzulässig. „Auf Freiflächen sind, „soweit es die Nutzung zulässt, einheimische Sträucher und Bäume anzupflanzen. Vorhandene Bäume sind, soweit es die bauliche Nutzung und der Gesundheitszustand der Bäume zulässt, zu erhalten. Sträucher, die als Zwischenwirt für Getreidekrankheiten ... dienen ..., sind nicht zulässig“.

Der ursprüngliche Bebauungsplan wird im Folgenden auszugsweise im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

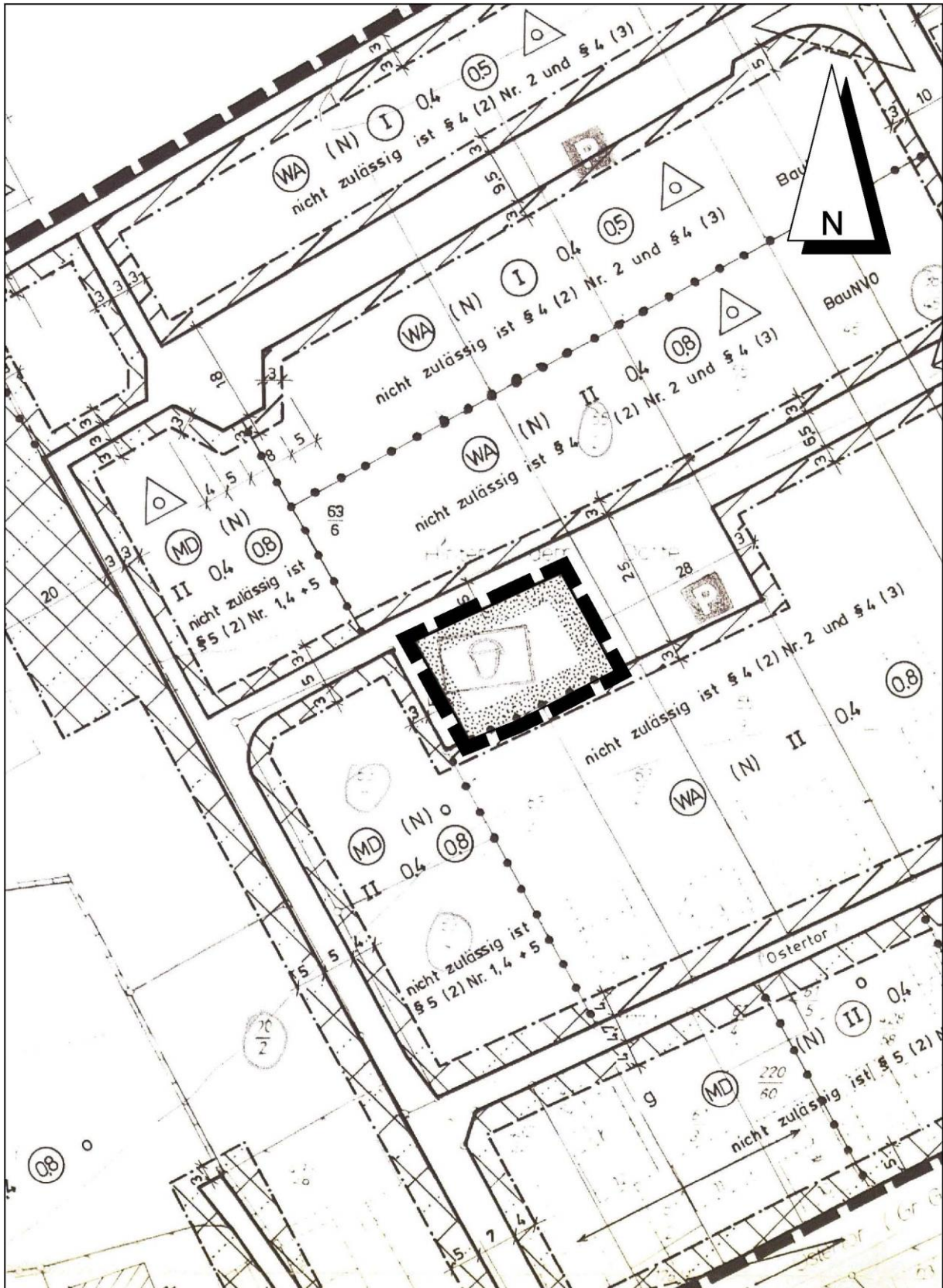
Ausschnitt Flächennutzungsplan (Arbeitsplan), M 1 : 5.000



Berichtigung des Flächennutzungsplans, M 1 : 5.000



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 405 „Ostertor“, M. 1 : 1.000



2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der zeichnerische Änderungsbereich ist als Spielplatz angelegt, der ringsum von einzelnen Laubbäumen und Heckensträuchern umgeben ist.



2.5 Denkmalschutz

Laut Landkreis Hildesheim sind im Umfeld des Änderungsbereichs Funde und Befunde vorhanden (Münzfund und Siedlungsreste), so dass nicht ganz ausgeschlossen werden könne, dass, je nach Tiefe und Ort des Eingriffs doch Funde/Befunde auftreten. Er weist auf die Meldepflicht von Funden oder Befunden gemäß § 14 NDSchG sowie auf § 35 NDSchG (Ordnungswidrigkeiten) hin.

3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

In einer Entfernung von ca. 125 m zum Änderungsbereich befindet sich ein weiterer Spielplatz an der Straße „Ostertor“, der besser ausgestattet ist und erheblich mehr frequentiert wird. Im Gegensatz dazu wird der in der vorliegenden Änderung vorhandene Spielplatz kaum genutzt. Statt als kaum genutzter Spielplatz wird daher zukünftig eine Einbeziehung in das umgebende Baugebiet vorgesehen. Dazu werden Art und Maß der baulichen Nutzung aus dem Ursprungsplan übernommen.

Die eher vage formulierten Festsetzungen für Neuanpflanzungen und des Erhalts vorhandener Bäume werden in dieser Form aufgegeben. Stattdessen wird bestimmt, dass Laubbäume bestimmter Größe zu erhalten sind. Unter Berücksichtigung des Bestandes wird dies als ausreichend für ein Baugrundstück beurteilt.

Im Nordwesten wird ein kleiner Bereich in die Verkehrsfläche einbezogen, um eine bessere Anfahrbarkeit in den hier vorhandenen Stichweg zu ermöglichen.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes steht im Zusammenhang mit der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass eine 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 Ziele des Artenschutzes bzw. 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.

4. Zur Verwirklichung der 1. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung hat mitgeteilt, dass derzeit vorliegende Luftbilder nicht vollständig ausgewertet wurden. Es wurde keine Sondierung und keine Räumung durchgeführt, so dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel bestehe.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist gesichert.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 405

„Ostertor“

vom 18.5.2020 bis einschließlich 18.6.2020

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

Giesen, den

Siegel

Bürgermeister