BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. 3 (2), 4 (2) BauGB		
9.6.2023			

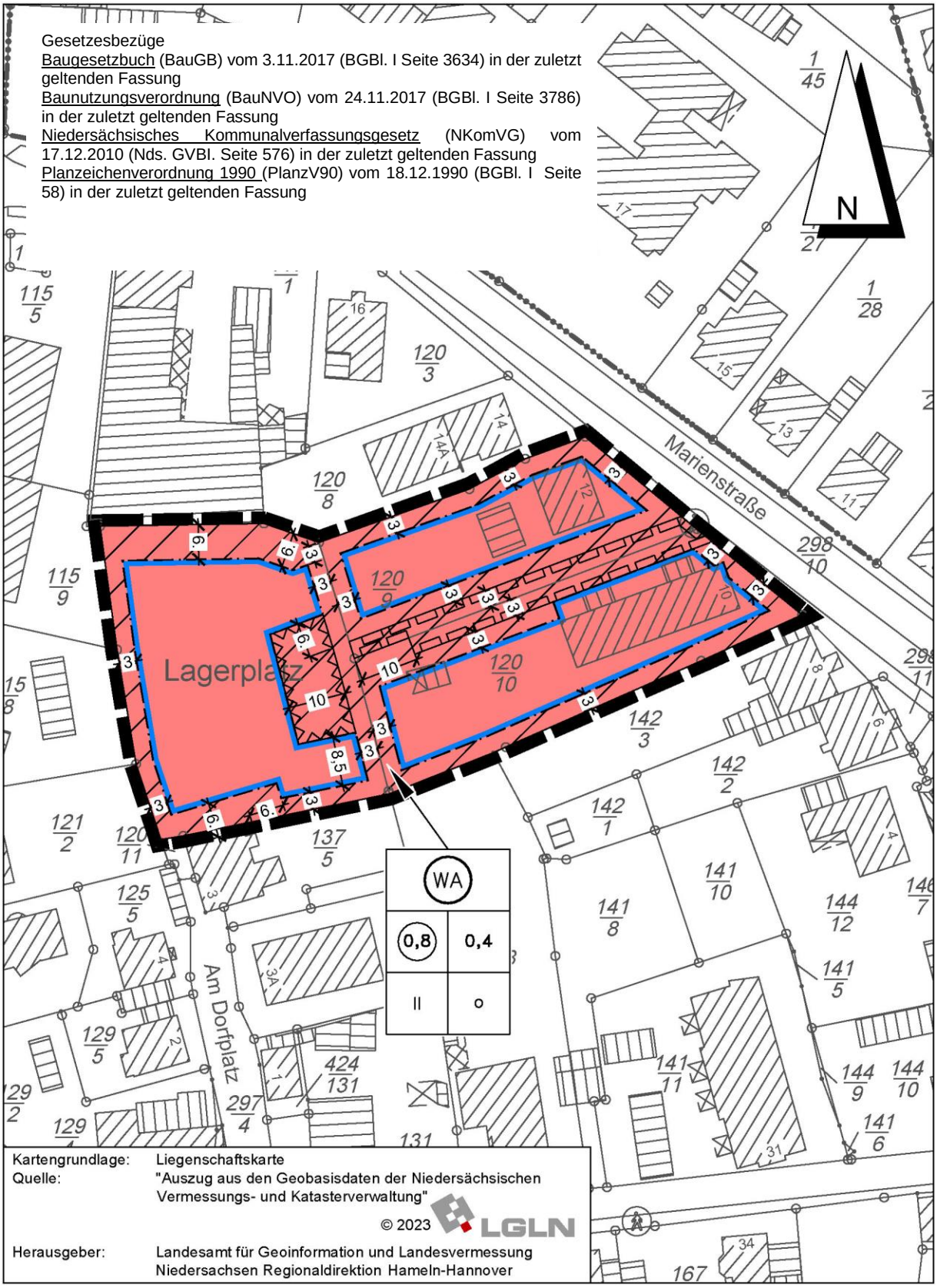
GEMEINDE GIESEN

OS AHRBERGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 113 „MARIENSTRAßE – NACHVERDICHTUNG“

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRAßE 15 30559 HANNOVER

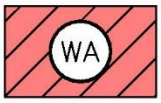
Bebauungsplan Nr. 113 „Marienstraße – Nachverdichtung“
Maßstab 1 : 1.000



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

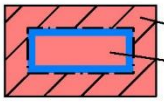
Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie Ver- und Entsorger zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die gemäß § 19 BauNVO festgesetzte Grundfläche darf durch die im § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Zusätzliche Überschreitungen sind auch als Ausnahme unzulässig (gemäß § 19 (4) BauNVO).

2. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden (gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB).

3. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind von jeglicher Bebauung mit Ausnahme von befestigten Fahrflächen und von Anpflanzung freizuhalten(gemäß § 9 (1) Nr. 10 und Nr. 25 BauGB).

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. 113 „Marienstraße - Nachverdichtung“, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Giesen, den

Siegel

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

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

Giesen, den

Siegel

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Ahrbergen, Flur 3

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

©2023 LGLN

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

Hildesheim, den

LGLN RD Hameln-Hannover – Katasteramt Hildesheim-

Siegel

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Juni 2023

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

Öffentliche Auslegung

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf 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 Giesen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf 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 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 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

Bürgermeister

Inkrafttreten

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

Der Bebauungsplan 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 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 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

1 Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Giesen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Marienstraße - Nachverdichtung“ beschlossen. Der Bebauungsplan stellt eine Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB dar und setzt eine überbaubare Fläche von weniger als 20.000 Quadratmetern fest. Durch den Bebauungsplan wird eine Zulässigkeit von Vorhaben, welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich zentral in der Ortschaft Ahrbergen. Er grenzt in seinem östlichen Bereich an die Marienstraße und erstreckt sich nach Westen in die rückwärtig der Marienstraße, Hildesheimer Str. und Trift gelegenen Flächen.

2 Anlass der Planung (Planungserfordernis)

Anlass der Planung ist eine geplante Nachverdichtung im Planbereich. Zwar befindet sich unmittelbar südlich an den Geltungsbereich bereits rückwärtige Bebauung, allerdings verfolgt die Gemeinde das Ziel, durch Aufstellung eines Bebauungsplans die Nachverdichtung durch rückwärtige Bebauung städtebaulich zu steuern.

3 Planungsvorgaben

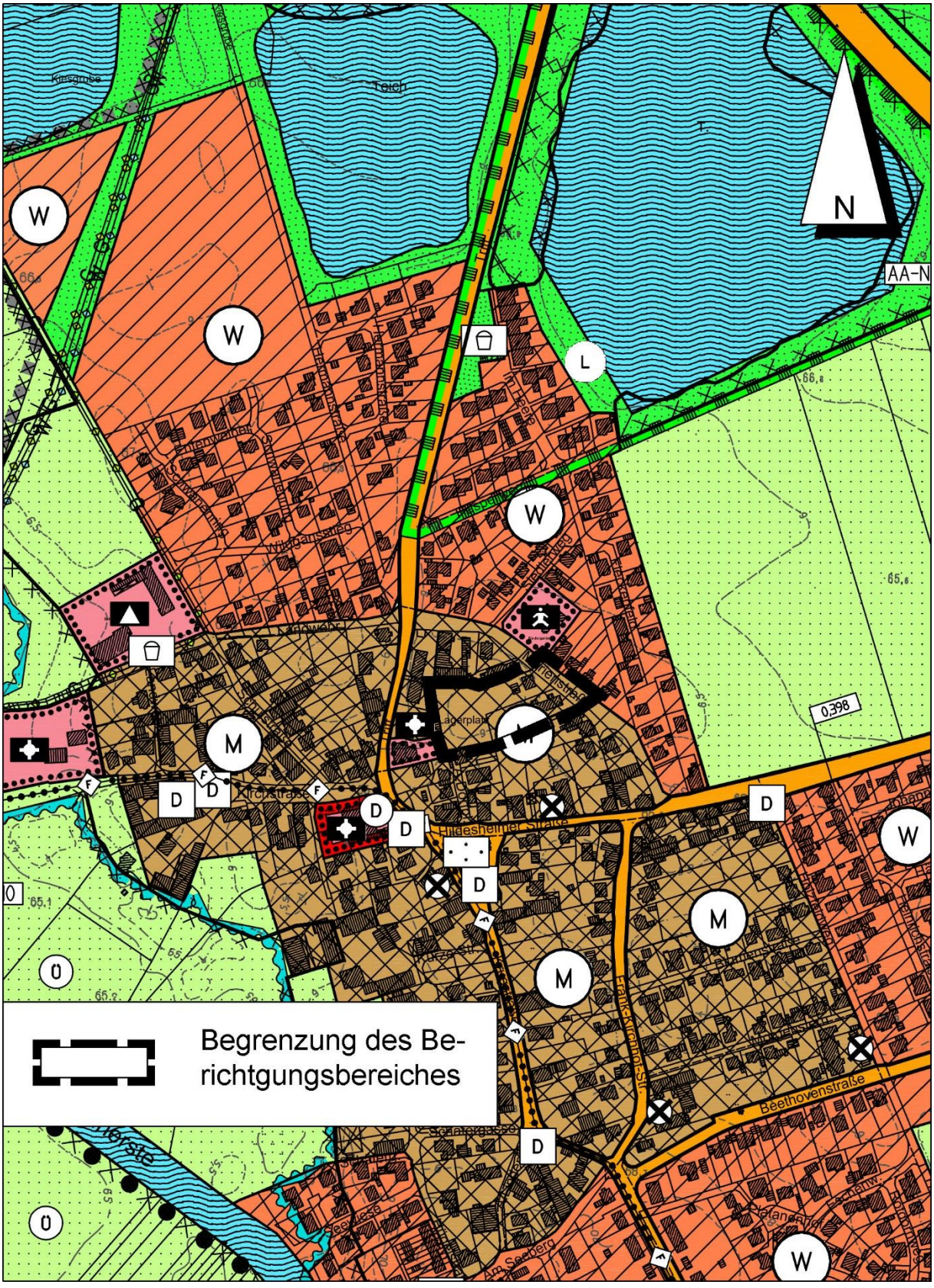
3.1 Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Hildesheim sieht vor, dass in allen Ortsteilen im Landkreis eine angemessene Eigenentwicklung im Hinblick auf die Erschließung neuer Flächen für die Siedlungsentwicklung im Rahmen der Bauleitplanung zulässig ist. Die vorliegende Planung ermöglicht die Nachverdichtung im bereits bestehenden Siedlungsbereich, dabei wird ein rückwärtiges Baugrundstück neu erschlossen und ein rückwärtiges Baufenster auf zwei weiteren Grundstücken geschaffen. Es ist daher davon auszugehen, dass die sich durch den Bebauungsplan ergebenden neuen Baumöglichkeiten den Bedarf der Ortschaft Ahrbergen nicht übersteigen. Die vorliegende Planung entspricht den im RROP Hildesheim formulierten Grundsatz, für die künftige Siedlungsentwicklung vorrangig Flächen im Innenbereich in Anspruch zu nehmen. Das Leerstandskataster der Gemeinde Giesen weist für die Ortschaft Ahrbergen keinen erhöhten Leerstand auf. Es ist somit davon auszugehen, dass die vorliegende Planung den raumordnerischen Vorgaben entspricht.

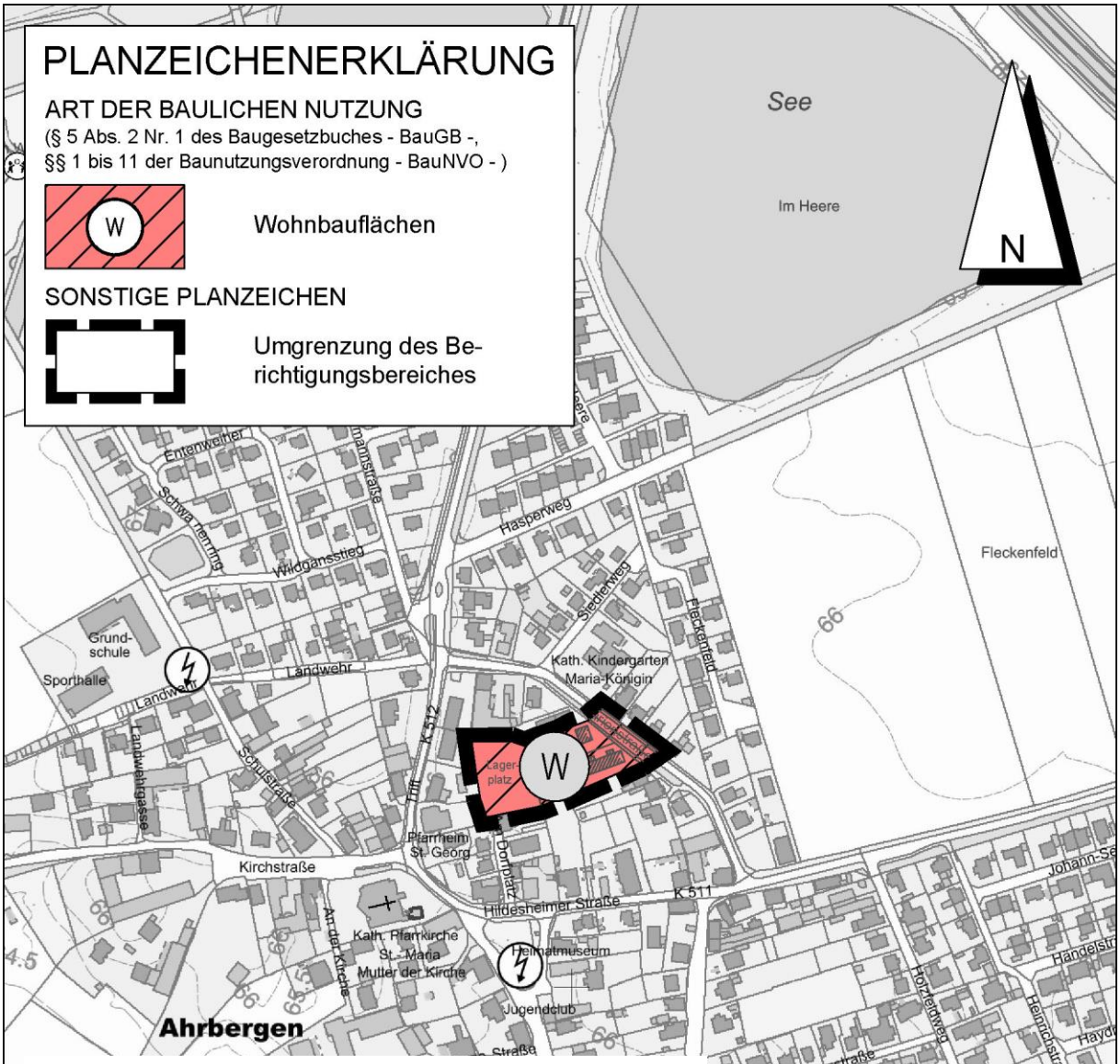
3.2 Flächennutzungsplanung

Im Folgenden wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Giesen und dessen Berichtigung dargestellt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Maßstab 1 : 5.000



Berichtigung des Flächennutzungsplanes, Maßstab 1 : 1.000



Gesetzesbezüge

Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) in der zuletzt geltenden Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 24.11.2017 (BGBl. I Seite 3786) in der zuletzt geltenden Fassung

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. 2012, Seite 46) in der zuletzt geltenden Fassung

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) in der zuletzt geltenden Fassung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Seite 58) in der zuletzt geltenden Fassung

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte
Quelle:	"Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"
	© 2023 LGLN
Herausgeber:	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als gemischte Baufläche dar. Im Wege der Berichtigung wird der Flächennutzungsplan im Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasst, sodass dieser zukünftig eine Wohnbaufläche darstellt.

3.3 Natur und Landschaft

Der Planbereich wurde im Bereich des rückwärtigen Grundstückes zuvor als Lagerfläche genutzt und ist durch diese Nutzung stark geprägt. Auf den beiden östlichen an die Marienstraße angrenzenden Grundstücken besteht eine Bebauung mit Wohnhäusern mit entsprechenden Hausgärten. Durch Aufstellung des Bebauungsplans strebt die Gemeinde an, die städtebauliche Situation zu ordnen. Durch die Festlegung der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet und die Festlegung einer Grundflächenzahl von 0,4 mit einer Begrenzung der darüberhinausgehenden Inanspruchnahme von Flächen wird eine behutsame Nachverdichtung ermöglicht. Es ist davon auszugehen, dass auch bei einer entsprechenden Nachverdichtung auf den beiden östlichen Baugrundstücken Hausgärten bestehen bleiben. Auf der ehemals als Lagerplatz genutzten Fläche ist außerhalb der überbauten Flächen mit einer ökologischen Aufwertung der Flächen zu rechnen, wenn diese künftig nicht mehr als Lagerplatz sondern als Hausgarten genutzt werden.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Da der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 Quadratmetern festsetzt, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffskompensation ist somit nicht erforderlich.

4 Verbindliche Bauleitplanung

4.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Ziel des Bebauungsplans ist eine Nachverdichtung im Bereich der rückwärtig der Marienstraße, Hildesheimer Str. und Trift gelegenen Flächen. Hiermit wird das Ziel verfolgt, zentral gelegene Flächen für Wohnnutzungen verfügbar zu machen. Da es sich hierbei um eine Inanspruchnahme von Flächen im Innenbereich handelt, entspricht die Planung dem Grundsatz der vorrangigen Inanspruchnahme von Flächen im Innenbereich des § 1a Abs. 2 BauGB. Des Weiteren wird eine bisher als Lagerfläche genutzte Fläche einer der Umgebung entsprechenden geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, wie es dieser Ortslage angemessen ist. Zwar sieht der bisherige Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen vor, aber ein Dorf- oder Mischgebiet wird sich nicht verwirklichen lassen, da eine landwirtschaftliche bzw. gewerbliche Nutzung hier nicht zu erwarten ist. Der Flächennutzungsplan wird daher entsprechend § 13a (2) Nr. 2 BauGB berichtigt.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine Bebauung, die der unmittelbaren Umgebung entspricht und gleichzeitig eine effiziente Nutzung der in Anspruch genommenen Flächen ermöglicht.

4.3 Bauweise, Baugrenzen

Die Baugrenzen orientieren sich an den nach Landesrecht einzuhaltenden Grenzabständen von 3 m. Da der historisch gewachsene Bestand im Süden und Norden des ehemaligen Lagerplatzes teils bis an die Grundstücksgrenzen heranreicht, wird an diesen Stellen ein Abstand von 6 m zwischen den Baugrenzen und der vorhandenen Bebauung vorgesehen, um das Einhalten geeigneter Abstände sicherzustellen. Des Weiteren erfolgt ein Abstand von der Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit an den Stellen, an denen der Bestand nicht bereits näher an diese heranrückt. Dies dient der Sicherstellung eines geeigneten Abstandes zwischen Neubebauung und der zur Erschließung der rückwärtigen Baufenster notwendigen Flächen. Ferner wird eine von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche auf dem rückwärtigen Baugrundstück vorgesehen, welche eine im Brandfall ausreichende Aufstellmöglichkeit für die Feuerwehr sicherstellt. Die Baugrenze verläuft an der entsprechenden Flächenbegrenzung entlang.

4.4 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Marienstraße. Die Erschließung des rückwärtigen Baufensters auf dem Grundstück 120/9 und des Grundstückes auf dem ehemaligen Lagerplatz erfolgt über eine Fläche von 3 m Breite auf dem Grundstück 120/9, die mit einem Geh- Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist. Die Erschließung des rückwärtigen Baufensters auf dem Grundstück 120/10 erfolgt über eine entsprechende Fläche auf diesem Grundstück. Das Vorsehen einer solchen Fläche auf beiden Grundstücken schafft die Möglichkeit der voneinander unabhängigen Entwicklung der Bauflächen auf den verschiedenen Grundstücken. Den Grundstückseigentümern verbleibt dennoch die Möglichkeit durch privatrechtliche Vereinbarung eine gemeinsame Erschließung umzusetzen, sollte dies gewünscht sein.

Da sich die Baufenster teils über 50 m von der Marienstraße entfernt befinden, wird eine von Bebauung freizuhaltende Fläche auf dem rückwärtigen Baugrundstück vorgesehen, welche eine im Brandfall ausreichende Aufstellmöglichkeit für die Feuerwehr sicherstellt. Die notwendige Ausgestaltung und Befestigung der entsprechenden Fläche kann im Baugenehmigungsverfahren erarbeitet werden.

4.5 Photovoltaik

Die textliche Festsetzung der Pflicht zur Implementierung von Photovoltaik- oder Solaranlagen auf den Dächern dient der Sicherstellung der Nutzung erneuerbarer Energien im Sinne des Klimaschutzes. Sie entspricht damit den Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 1a Abs. 5 BauGB und § 1 Abs. 5 BauGB.

5 Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann über bestehende Leitungen in der Marienstraße über die mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sichergestellt werden. Die Entsorgung von Abfall kann voraussichtlich nur an der Marienstraße erfolgen, sodass der anfallende Abfall zu den entsprechenden Abholzeiten an diese zu bringen ist.

5.3 Städtebauliche Werte

Der Planbereich und damit das Allgemeine Wohngebiet hat eine Größe von ca. 0,4774 ha.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 113

„Marienstraße - Nachverdichtung“

vom bis einschließlich

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

Giesen, den

Bürgermeister