

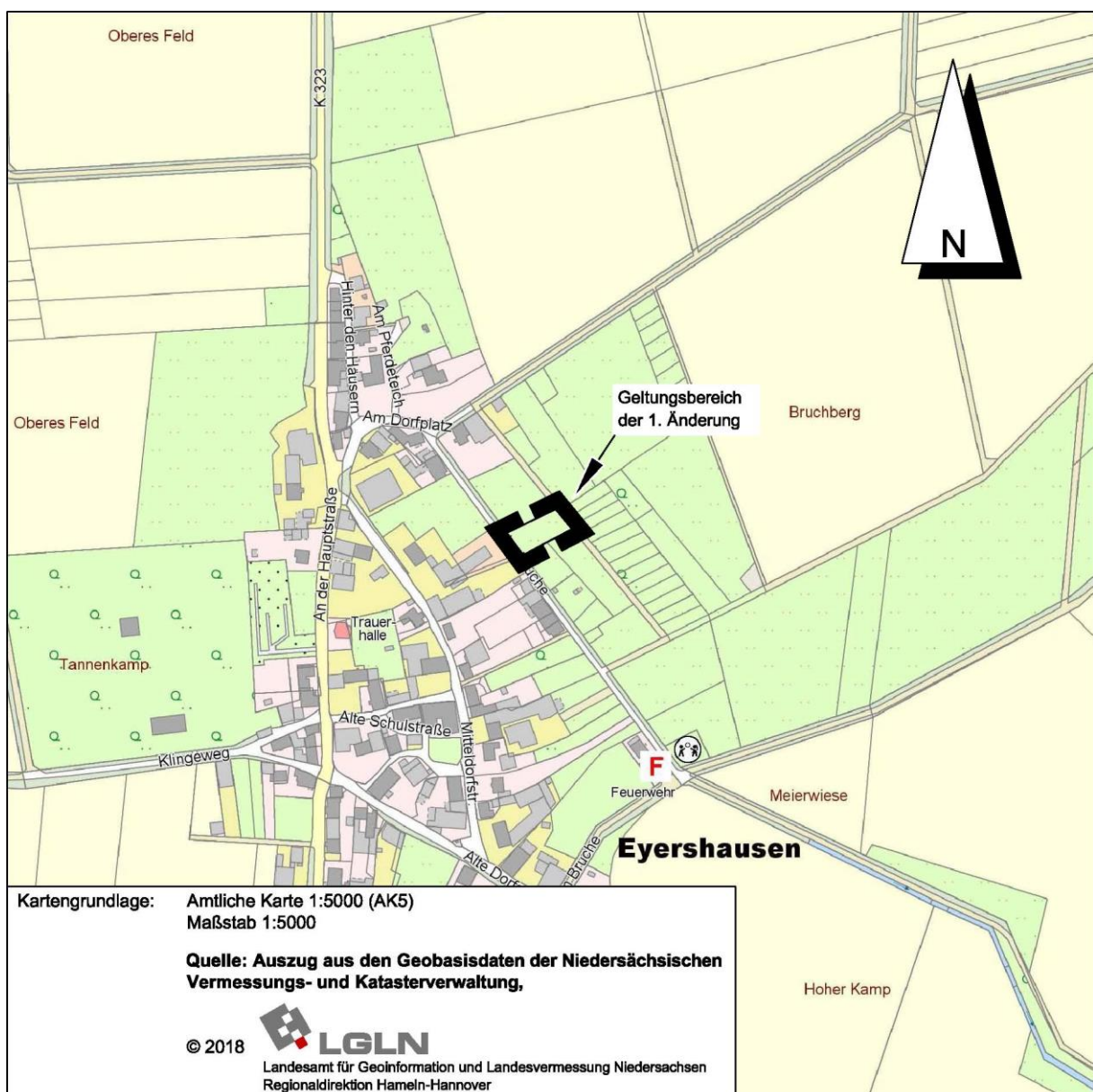
BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß §§ 13 i.V.m. 3 (2), 4 (2) BauGB		
17.8.2018			

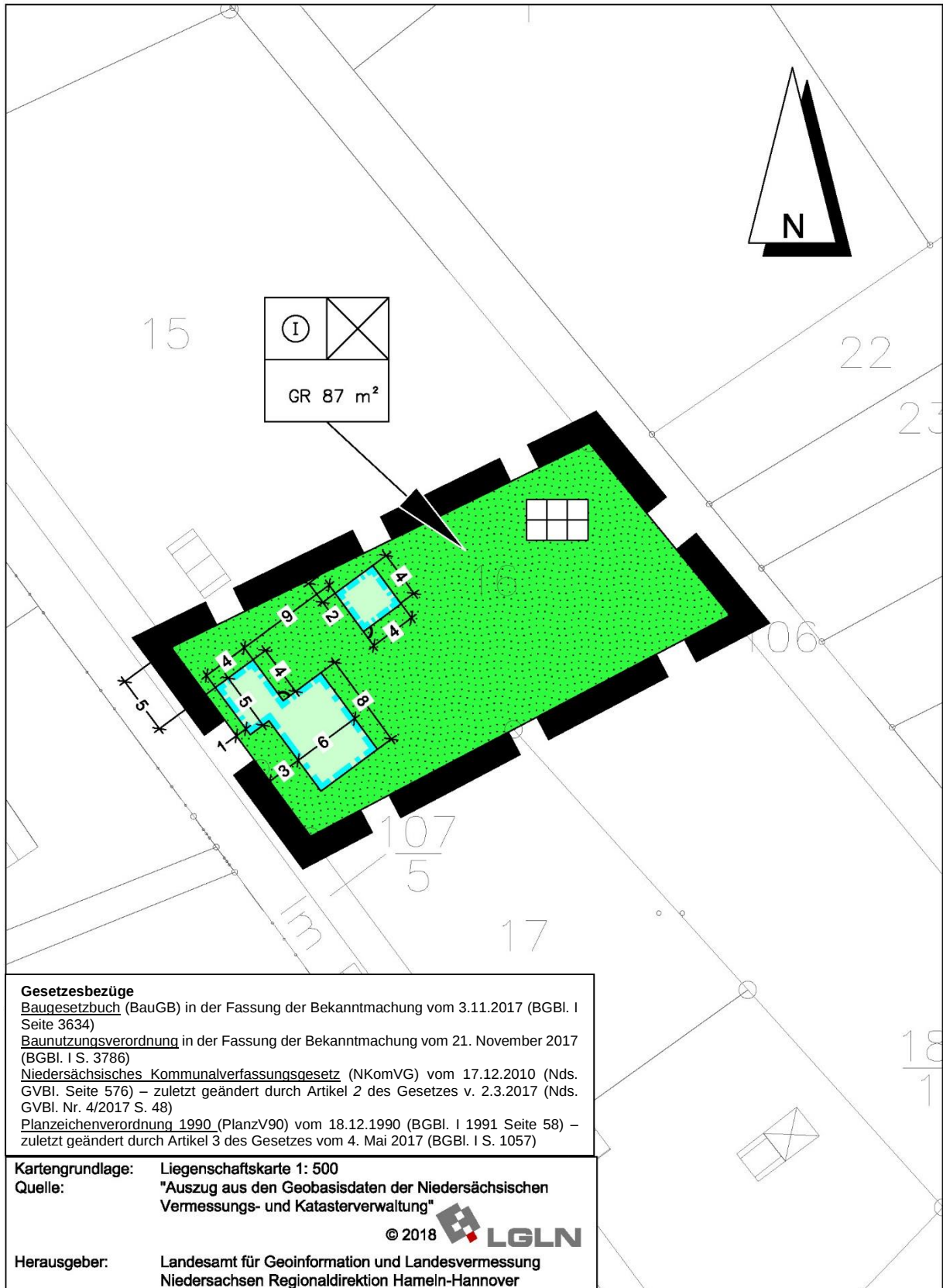
GEMEINDE FREDEN (LEINE)

OT EYERSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „IM BRUCHE“, 1. ÄNDERUNG



Bebauungsplan Nr. 3 „Im Bruche“, 1. Änderung (vereinfacht), M 1 : 500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse



zwingend

GR 87 m²

Grundfläche

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

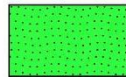
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

GRÜNFLÄCHEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und abs. 4,
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

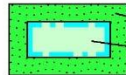


Gartenland, öffentlich

SONSTIGE PLANZEICHEN



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



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der privaten Grünfläche – Gartenland ist innerhalb der überbaubaren Flächen je ein eingeschossiges Gartenhaus zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB).
2. Bauliche Anlagen als Hochbauten mit Ausnahme von Einfriedungen sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig (gemäß §1 (5) und (9) BauNVO).
3. Laubbäume (einschließlich Obstbäume) mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m über dem Boden, sind zu erhalten.
Sofern die Beseitigung einzelner Bäume aus Gründen der Gefahrenabwehr o.a. unabwendbar ist, ist für jeden beseitigten Baum auf dem Grundstück ein neuer standortheimischer Laubbaum 1. Größenordnung (als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm; einschließlich Baumverankerung) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art, Menge und Qualität zu ersetzen. Alternativ kann ein Obstbaum gepflanzt werden (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
4. trifft für den Geltungsbereich der 1. Änderung nicht zu.
5. Anpflanzungen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in der Grünfläche dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb der Grünfläche durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), 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 Freden (Leine) diesen Bebauungsplan Eyershausen Nr. 3, 1. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Freden (Leine), den

Siegel

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

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

Freden (Leine), den

Siegel

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: OT Eyershausen Flur: 16

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

© 2018  **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 (Stand vom 26.7.2018).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. *(Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken)*
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. *(Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird)*

Katasteramt Alfeld (Leine), den

Siegel

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Hannover im August 2018

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30659 Hannover, Lohninger Straße 45
Telefon (0511) 5226730 Fax (0511) 5226732

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. 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 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Freden (Leine), den

Siegel

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes, 1. Änderung und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Freden (Leine), den

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

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

Freden (Leine), 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.

Freden (Leine), 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. 2 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 von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Freden (Leine), den

Siegel

Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

1. Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Freden (Leine) Landwehr hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Eyershausen Nr. 3 „Im Bruche“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Osten des Ortsteils Eyershausen auf der Ostseite der Straße „Im Bruche“. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionale Raumordnungsplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) für den Landkreis Hildesheim beinhaltet für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keine besonderen zeichnerischen Darstellungen. Die Ortslage grenzt an ein Vorbehaltsgebiet für Erholung.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der vormaligen Samtgemeinde Freden (Leine), zu der die vormalige Gemeinde Landwehr gehört, stellt innerhalb seiner 11. Änderung für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ dar. Die 11. Änderung wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

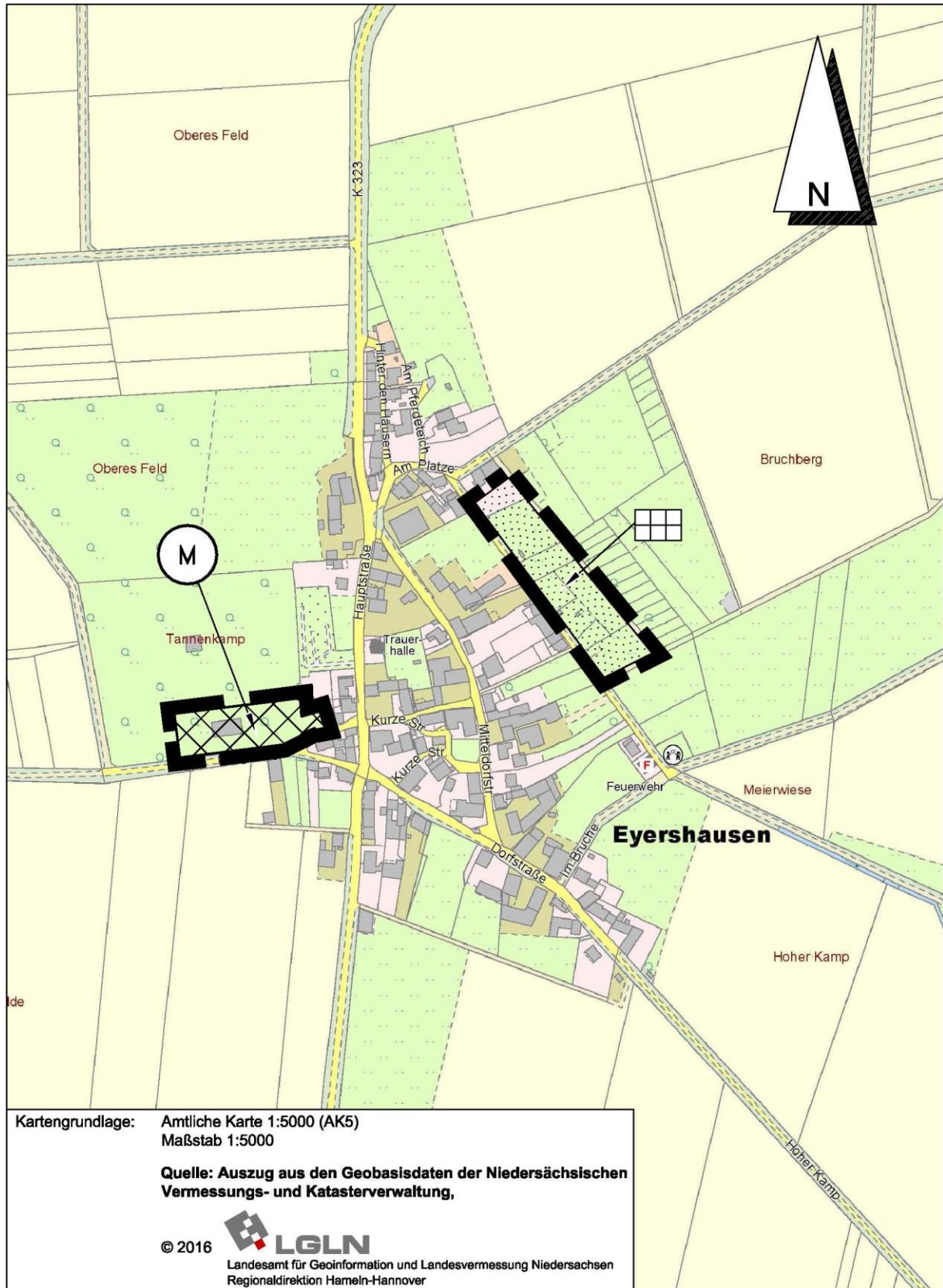
2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan Eyershausen Nr. 3 setzt für den Geltungsbereich seiner 1. Änderung bislang eine private Grünfläche für Gartenland fest. Bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen sind unzulässig. Laubbäume sind zu erhalten bzw. bei Abgängigkeit zu ersetzen. Der Bebauungsplan wird im Folgenden dargestellt.

2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Planbereich liegt am Rande der bebauten Ortslage von Eyershausen direkt an der Straße „Im Bruche“. Er wird bereits als Gartenland genutzt.

11. Änderung des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000



Bebauungsplan Eysershausen Nr. 3 „Im Bruche“, M 1 : 1.000



3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Nachdem innerhalb des ursprünglichen Bebauungsplanes Gartennutzungen einschließlich einiger weniger kleiner Gartenhäuser vorhanden sind, sollte diese Nutzung durch den Bebauungsplan in die Bauleitplanung übernommen werden.

Innerhalb des Gartengebietes sollen im Rahmen des Bestandes eingeschossige Gartenhäuser zugelassen werden, für die entsprechend enge überbaubare Flächen vorgesehen werden. Aufgrund der eng gefassten überbaubaren Flächen ist keine weitergehende Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erforderlich. Die Baugrenzen liegen jeweils in einem Abstand von 0,5 m um die vorhandenen und vermessungstechnisch in der Planunterlage definierten Gartenhäuser und sind damit ausreichend bestimmt.

Darüber hinaus sollten ursprünglich keine weiteren Gartenhäuser entstehen, weil eine intensivere Bebauung in diesem in die freie Landschaft übergehenden Bereich unerwünscht

Innerhalb des vorliegenden Änderungsbereiches sollen nunmehr weitere vorhandene Gebäude erfasst werden, die im Ursprungsplan nicht berücksichtigt waren, weil sie in der Planungsunterlage des Katasteramtes nicht enthalten waren. Sie sind auf dem folgenden Luftbild innerhalb des durch rote Punkte umfassten Grundstücks zu erkennen.

Der Planbereich wird verkehrlich von der angrenzenden öffentlichen Straße „Im Bruche“ erschlossen. Weitergehende Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Stellplätze sind in der Nachbarschaft vorhanden. Darüber hinaus sollen keine weiteren Stellplätze angelegt werden, um weitere Eingriffe in diesem Bereich zu vermeiden.

Die Anpflanzung von Obstbäumen wird aus dem ursprünglichen Bebauungsplan weiterentwickelt, in dem sie auf die jeweiligen Grundstücke bezogen waren, um eine eindeutige Zuordnung auf das jeweilige Grundstück zu erreichen.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung im Sinne des § 13 BauGB nicht berührt. Durch die Änderung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Änderung Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder des Artenschutzes beeinträchtigt werden könnten.

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

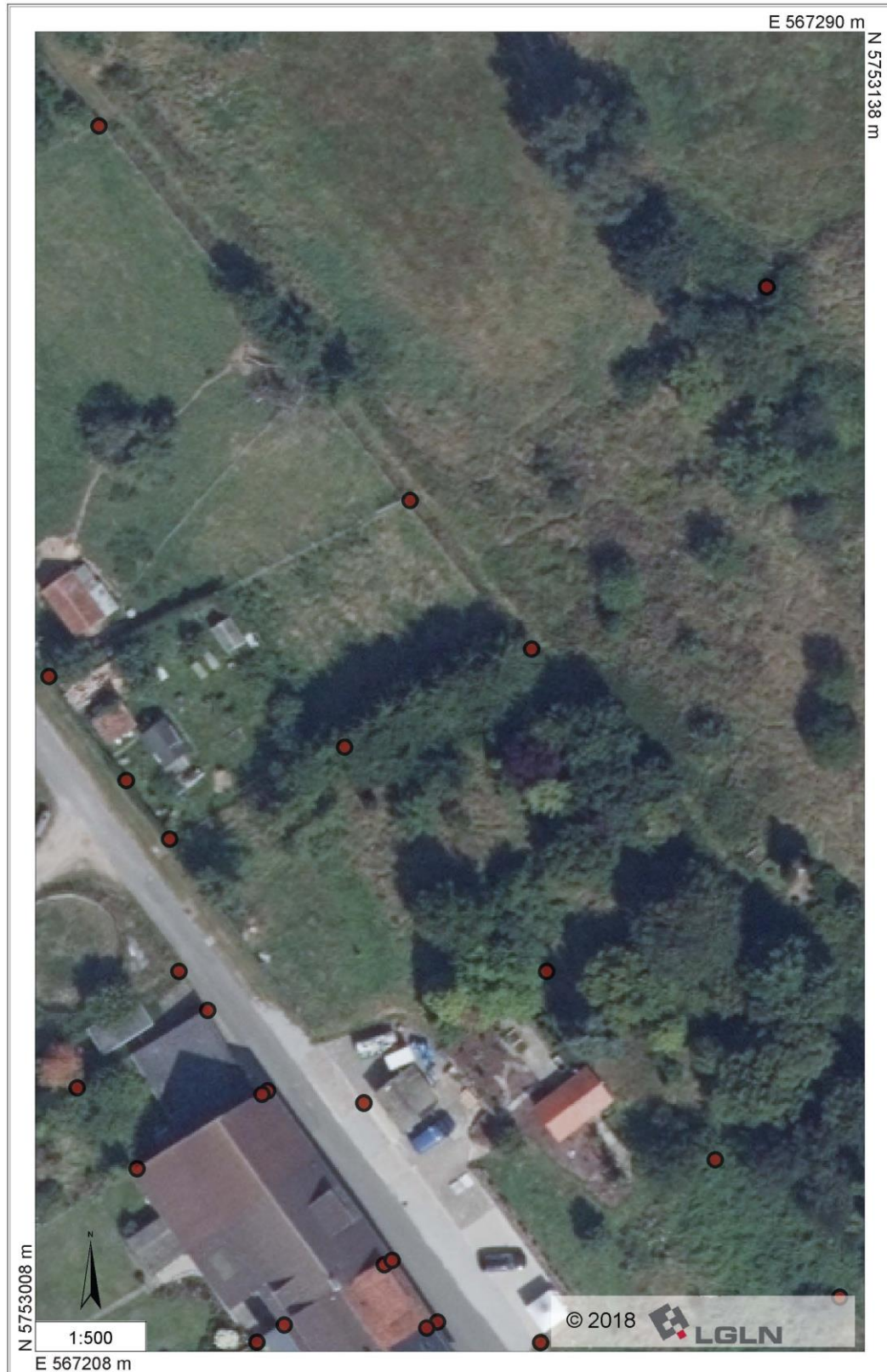
4. Zur Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich dieser Änderung des Bebauungsplanes nicht bekannt.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.



Hintergrund: Auszug aus den Geobasisdaten der LGLN

4.3 Ver- und Entsorgung

Eine Ver- und Entsorgung des Gebietes ist nicht erforderlich. Regenwasser kann ungefasst abfließen. Der Brandschutz ist sicherzustellen. Hinweise, dass dies nicht möglich wäre, sind nicht bekannt.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplan Eyershausen Nr. 3

„Im Bruche“

vom bis einschließlich

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Freden (Leine) beschlossen.

Freden (Leine), den

Siegel

Bürgermeister