

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes (mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Stadtrat diesen Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, die Satzung beschlossen:

Elze, den 13.01.1998

gez. Albes (Siegel) Ratsvorsitzender, gez. Laube Stadtdirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 27.09.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekanntgemacht.

Elze, den 13.01.1998

gez. Laube

Planunterlagen

Kartengrundlage: 5190, 5191A, 5190C, Liegenschaftskarte 3019, Flurplan, Maßstab: 1/1000, Gemarkung Wülfingen, Flur 7, Flurstück 1/1000. Die Verfertigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.09.1985, Nds. OVG. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. OVG. S. 340). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.11.1997). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hildesheim, den 09.09.1998

gez. Oldewieme (Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von: Niedersächsische Landgesellschaft mbH, Am Markt 7, 30167 Hannover, Niedersächsische Landgesellschaft mbH, Am Markt 7, 30167 Hannover, 19-30167 Hannover (Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 08.01.1998 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Auslegung wurde am 28.01.1998 bis 06.02.1998 in der Öffentlichkeit bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 28.01.1998 bis 06.02.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 08.01.1998 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.01.1998 erteilt bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 08.01.1998 bis 13.01.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Elze, den 13.01.1998

gez. Laube

Vereinfachte Änderung

Der Rat der Stadt hat in der Sitzung am 13.01.1998 dem vereinfachten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten ist eine Genehmigung zur Stellungnahme bis zum 13.01.1998 gegeben.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.01.1998 beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 13.01.1998 bis 13.01.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Elze, den 13.01.1998

gez. Laube

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB § 8 Abs. 4 ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az. ....) unter Auflegen mit Maßgaben/ mit Ausnahme der durch ... gekennzeichneten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 13.01.1998 angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB nicht festgestellt. Der Bebauungsplan ist damit am 27.05.1998 rechtsverbindlich geworden.

Elze, den 28.05.1998

gez. Cordoli

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Stadt ist in der Sitzung am 13.01.1998 dem Beitrittsbeschluss zugestimmt. Der Beitrittsbeschluss hat wegen der Auflegen/ Maßgaben vom ... öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.01.1998 erteilt bekanntgemacht.

Inkrafttreten

Die Erstellung der Genehmigungs/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 13.01.1998 Amtsblatt 1998, 1998, 1998 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 27.05.1998 rechtsverbindlich geworden.

Elze, den 28.05.1998

gez. Laube

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

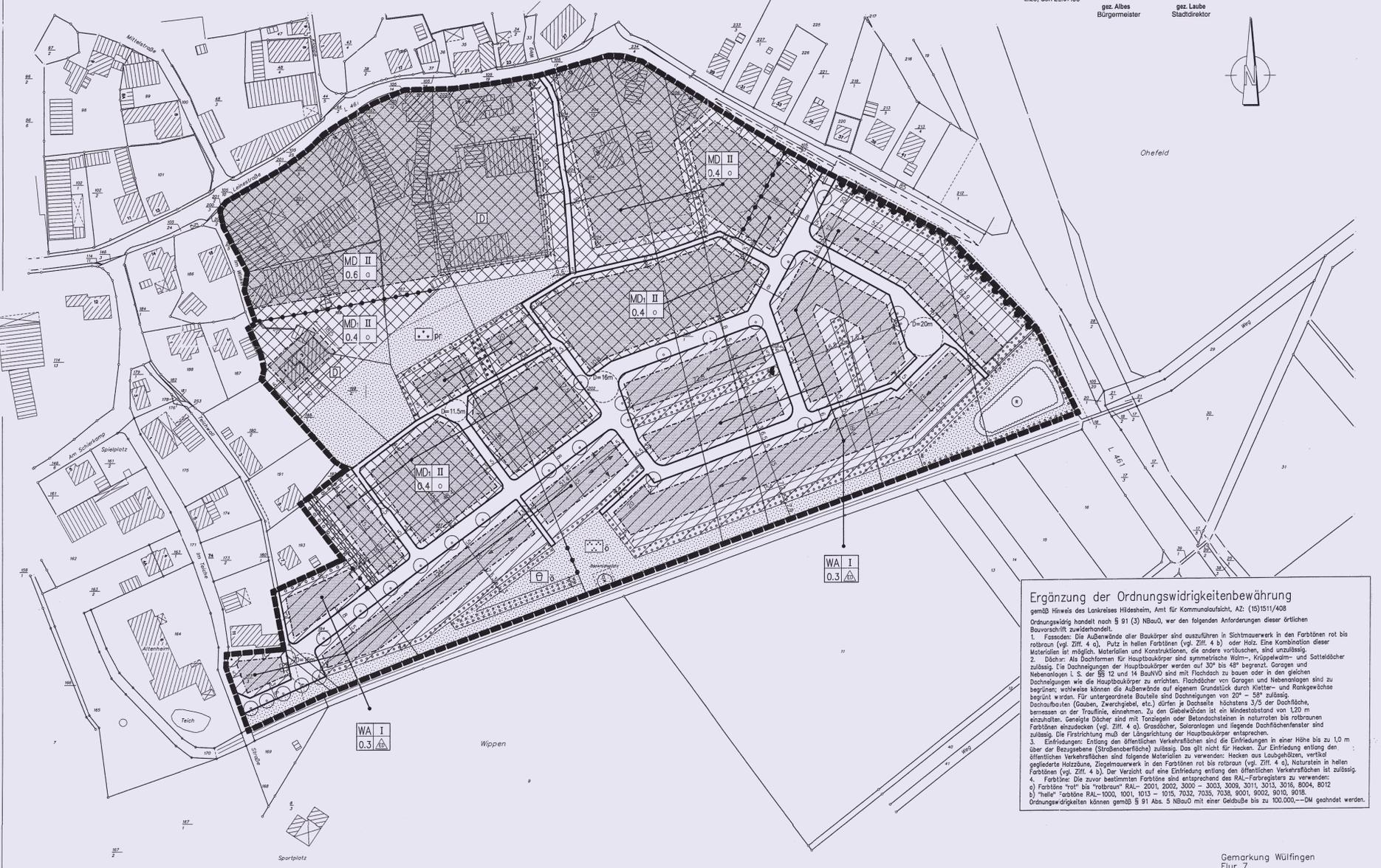
Elze, den 28.05.1998

gez. Laube

Der Bebauungsplan wird hiermit erneut aufgestellt. Der Bebauungsplan entspricht der vom Rat am 13.12.1997 beschlossenen Fassung, die aufgrund der Verletzung des Landkreises Hildesheim vom 28.03.1998 erhalten hat.

Elze, den 22.07.99

gez. Albes Bürgermeister, gez. Laube Stadtdirektor



Ergänzung der Ordnungswidrigkeitenbewährung gemäß Hinweis des Landkreises Hildesheim, Amt für Kommunalaufsicht, Az. (15)1511/408. Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBO, wer den folgenden Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. 1. Fassaden: Die Außenwände aller Baukörper sind auszuführen in Sichtmauerwerk in den Farbtonen rot bis rotbraun (vgl. Ziff. 4. a), Putz in hellen Farbtonen (vgl. Ziff. 4. b) oder Holz. Eine Kombination dieser Materialien ist möglich. Materialien und Konstruktionen, die andere vortäuschen, sind unzulässig. 2. Dächer: Als Dachformen für Hauptbaukörper sind symmetrische Walmen-, Krüppelwalmen- und Satteldächer zulässig. Die Dachneigungen der Hauptbaukörper werden auf 30° bis 48° begrenzt. Garagen und Nebenanlagen l. S. der §§ 12 und 14 BauNVO sind mit Flachdach zu bauen oder in den gleichen Dachneigungen wie die Hauptbaukörper zu errichten. Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen sind zu begrünen; wahlweise können die Außenwände auf eigenem Grundstück durch Kletter- und Rankgewächse begrünt werden. Für untergeordnete Bauwerke sind Dachneigungen von 20° - 58° zulässig. Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel, etc.) dürfen in Dachhöhe höchstens 3/5 der Dachfläche, bemessen an der Traufhöhe, einnehmen. Zu den Giebelwänden ist ein Mindestabstand von 1,20 m einzuhalten. Geneigte Dächer sind mit Tonziegeln oder Betondachsteinen in naturrot bis rotbraunen Farbtonen einzudecken (vgl. Ziff. 4. c). Ortbauwerke, Solaranlagen und liegende Dachflächenfenster sind zulässig. Die Firstrichtung muß der Längsrichtung der Hauptbaukörper entsprechen. 3. Einfriedungen: Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind die Einfriedungen in einer Höhe bis zu 1,0 m über der Bezugsebene (Straßenoberfläche) zulässig. Das gilt nicht für Hecken. Zur Einfriedung entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Materialien zu verwenden: Hecken aus Laubbäumen, vertikal gegliederte Holzbohlen, Ziegelmauerwerk in den Farbtonen rot bis rotbraun (vgl. Ziff. 4. a), Naturstein in hellen Farbtonen (vgl. Ziff. 4. b). Der Verzicht auf eine Einfriedung entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist zulässig. 4. Farbtonen: Die zuvor bestimmten Farbtonen sind entsprechend des RAL-Farbregisters zu verwenden. a) Farbtonen "hell bis rotbraun" RAL- 2001, 2002, 3000 - 3003, 3009, 3011, 3013, 3015, 3016, 8004, 8012 b) "hell" Farbtonen RAL- 1000, 1001, 1013 - 1015, 7032, 7033, 7038, 9001, 9002, 9010, 9018. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.

PLANZEICHEN (PlanzV '90)

- 1. Art der baulichen Nutzung: Allgemeine Wohngebiete (WA), Dorfgebiete (MD). 2. Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (0.3/0.4), Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (I-II). 3. Bauweise / Baugrenze: offene Bauweise, abweichende Bauweise, öffentliche Bauweise, Baugrenze, Überbauere Grundstücksfläche, Baufenster, Stellung baulicher Anlagen. 4. Verkehrsflächen: Straßenverkehrsflächen / Straßenbegrenzungslinie, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt. 5. Flächen für Versorgungsanlagen: Elektrizität. 6. Grünflächen / Wasserflächen: Grünflächen, öffentlich / privat, Spielplatz, Parkanlage, Obstwiese, Weideland, Wasserfläche zur Regelung des Wasserabflusses. 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen, Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, Anpflanzen von Einzelbäumen, Erhaltung von Einzelbäumen. Sonstige Planzeichen: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Leitungsrechte zugunsten der Versorgungssträger. Nachrichtliche Übernahme: Das dargestellte Sichtdreieck ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung von mehr als 0,80 m über dem Straßenniveau freizuhalten. Baudenkmal - Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles)/Einzelanlagen (unbewegliches Kulturdenkmal) das dem Denkmalschutz unterliegt.

Textliche Festsetzungen

- 1. Ausschluss von Nutzungen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO. (WA) Allgemeines Wohngebiet: Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) werden ausgeschlossen und sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (MD) Dorfgebiet: Entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO werden Tankstellen sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 5 Abs. 3 BauNVO) ausgeschlossen. Sie sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (MD 1) Eingeschränktes Dorfgebiet: Ausgeschlossen werden Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO Nr. 1 Wirtschaftsfeld land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Nr. 4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Nr. 9 Tankstellen sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 5 Abs. 3 BauNVO). Sie sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- 2. Sonstige Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. 2.1 In den Gebieten WA und MD darf die Sochehöhe bis zur Oberkante des fertig ausgebauten Erdgeschloßbodens maximal 0,60 m über dem Niveau der erschließenden Straßenverkehrsfläche, mittig vor dem Grundstück betragen. 2.2 In den Gebieten WA und MD darf die Firsthöhe der eingeschossigen Hauptbaukörper maximal 9,50 m und die Firsthöhe der zweigeschossigen Hauptbaukörper maximal 11,50 m über dem Niveau der erschließenden Straßenverkehrsfläche, mittig vor dem Grundstück betragen. 2.3 Im Rahmen der "offenen Bauweise" ist bei den Hauptbaukörpern eine maximale Gebäudelänge von 30 m zulässig. Die "abweichende Bauweise" ist definiert als offene Bauweise mit einer möglichen Gebäudelänge von mehr als 50 m. 2.4 In den WA-Gebieten sind in den Einzelhäusern und Doppelhäusern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal zwei Wohneinheiten zulässig. 3. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 / 20 BauGB. 3.1 In den Gebieten WA und MD 1 dürfen Grundstücksprognen bzw. Zuewe je Stellplatz nur in einer Breite von max. 3 m befestigt werden, wobei bodenverleigende Ausfertigungen unzulässig sind. 3.2 In den Gebieten WA und MD 1 wird die Überschreitung der Grundflächenzahl entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO auf maximal 25 % beschränkt. 4. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. 4.1 Auf allen Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine flächendeckende Begrünung mit standortbäuerlichen Laubbäumen entsprechend der Pflanzliste vorzunehmen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Mindestabstand beträgt 1 x 1 m. Die Pflanzliste ist Bestandteil der Begründung. (siehe unter 6.6 Notwendige Kompensationsmaßnahmen). 4.2 Im öffentlichen Bereich sind als Einzelbäume nur standortgerechte, heimische Laubbäume, entsprechend der Pflanzliste, zu verwenden. 4.3 Die öffentliche Grünfläche entlang des Grabens ist naturnah, d.h. ohne Dünger oder Pestizide, zu behandeln. Die extensiv genutzten Bereiche sind einmal jährlich zu mähen, wobei das Moßgut abzuführen ist. Wege müssen offenliegen, die wasserführende Decke oder Schluffschicht angelegt werden. Die Grünfläche am Regenrückhaltebecken (Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) ist mit mind. einem Obstbaum je 40 qm zu bepflanzen.

Örtliche Bauvorschriften mit gestalterischen Festsetzungen gemäß §§ 56, 97 und 98 NBO

- Geltungsbereich: Die örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3 der Stadt Elze, OT Wülfingen "Südlich der Leinstraße". Ausgenommen sind die Grundstücke, die vor Rechtskraft des Bebauungsplans bereits bebaut waren. Ordnungswidrigkeit: Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBO, wer den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden. 1. Fassaden: Die Außenwände aller Baukörper sind auszuführen in - Sichtmauerwerk in den Farbtonen rot bis rotbraun (vgl. Ziff. 4. a) oder - Putz in hellen Farbtonen (vgl. Ziff. 4. b) oder - Holz. Eine Kombination dieser Materialien ist möglich. Materialien und Konstruktionen, die andere vortäuschen, sind unzulässig. 2. Dächer: Als Dachformen für Hauptbaukörper sind symmetrische Walmen-, Krüppelwalmen- und Satteldächer zulässig. Die Dachneigungen der Hauptbaukörper werden auf 30° bis 48° begrenzt. Garagen und Nebenanlagen l. S. der §§ 12 und 14 BauNVO sind mit Flachdach zu bauen oder in den gleichen Dachneigungen wie die Hauptbaukörper zu errichten. Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen sind zu begrünen; wahlweise können die Außenwände auf eigenem Grundstück durch Kletter- und Rankgewächse begrünt werden. Für untergeordnete Bauwerke sind Dachneigungen von 20° - 58° zulässig. Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel, etc.) dürfen in Dachhöhe höchstens 3/5 der Dachfläche, bemessen an der Traufhöhe, einnehmen. Zu den Giebelwänden ist ein Mindestabstand von 1,20 m einzuhalten. Geneigte Dächer sind mit Tonziegeln oder Betondachsteinen in naturrot bis rotbraunen Farbtonen einzudecken (vgl. Ziff. 4. c). Ortbauwerke, Solaranlagen und liegende Dachflächenfenster sind zulässig. Die Firstrichtung muß der Längsrichtung der Hauptbaukörper entsprechen. 3. Einfriedungen: Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind die Einfriedungen in einer Höhe bis zu 1,0 m über der Bezugsebene (Straßenoberfläche) zulässig. Das gilt nicht für Hecken. Zur Einfriedung entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Materialien zu verwenden: - Hecken aus Laubbäumen, - vertikal gegliederte Holzbohlen, - Ziegelmauerwerk in den Farbtonen rot bis rotbraun (vgl. Ziff. 4. a), - Naturstein in hellen Farbtonen (vgl. Ziff. 4. b). Der Verzicht auf eine Einfriedung entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist zulässig. 4. Farbtonen: Die zuvor bestimmten Farbtonen sind entsprechend des RAL-Farbregisters zu verwenden: a) Farbtonen "hell bis rotbraun" RAL- 2001, 2002, 3000 - 3003, 3009, 3011, 3013, 3015, 3016, 8004, 8012 b) "hell" Farbtonen RAL- 1000, 1001, 1013 - 1015, 7032, 7033, 7038, 9001, 9002, 9010, 9018.

Hinweise

Ergänzende Hinweise für Bauherren und Architekten sind unter Punkt 8.1 der Begründung aufgeführt.

Lageplan - Übersicht M. 1/5.000



Niedersächsische Landgesellschaft m.b.H.

Bebauungsplan Wülfingen Nr. 3 "Südlich der Leinstraße" Stadt Elze, Ortsteil Wülfingen, Landkreis Hildesheim

M. 1/1.000, gez.: Nu/Hc, geün.: Planverfasser, Hannover, 04.09.1997, Stand: 9/97



abstr. für hand. und w. h. w. e.