

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

MD Dorfgebiete
(§ 5 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

FH 101 m ü. NN Firsthöhe als Höchstmaß über Normalnull

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

Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

Höhenpunkt (Kanaldeckel) in Metern über Normalnull

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

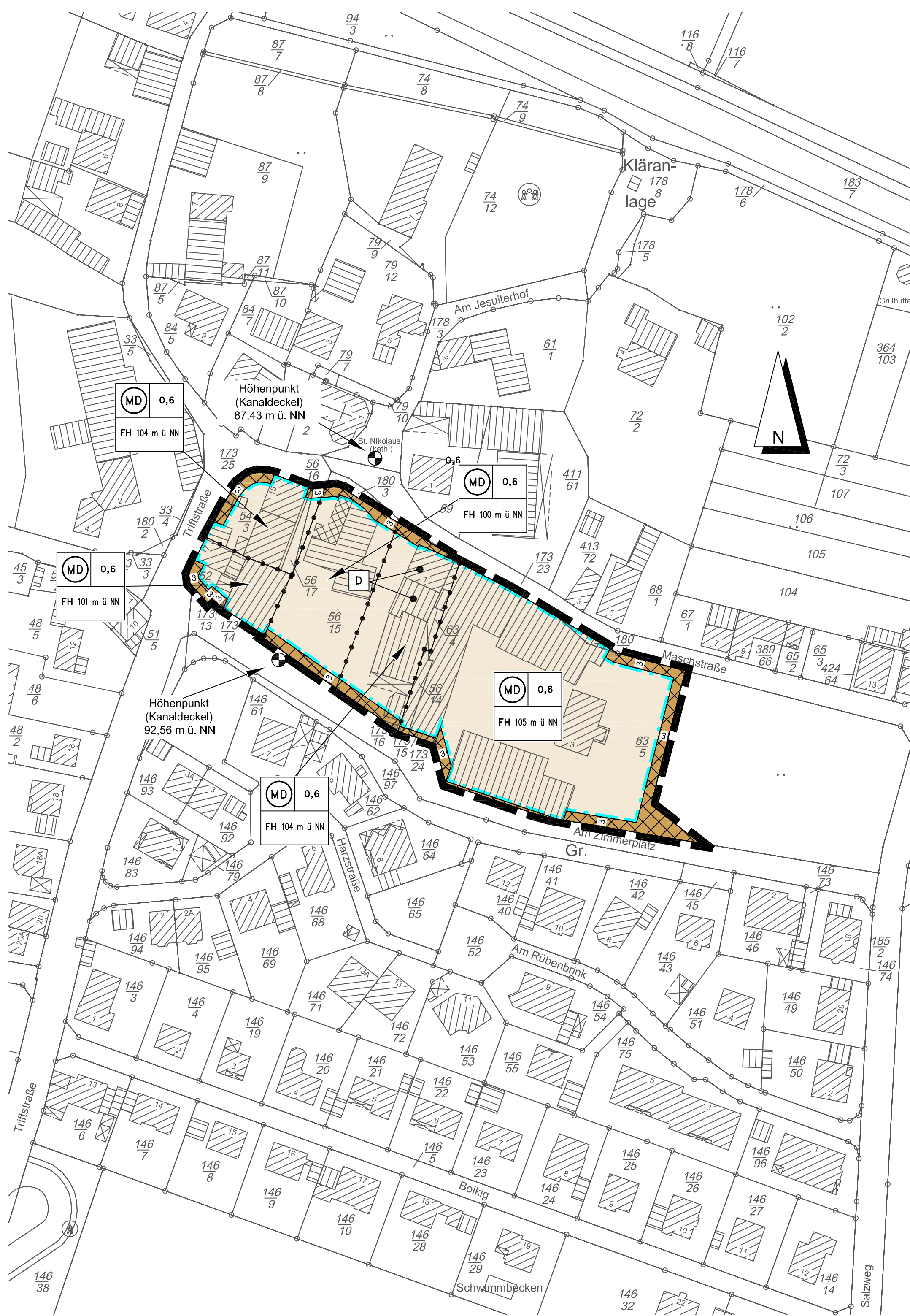
Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb der 2. Änderung des Bebauungsplanes Egenstedt Nr. 2 „Boikig“ der Gemeinde Diekholzen.

§ 2 Dachneigung

Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 30° zulässig. Landwirtschaftliche Betriebsgebäude ohne Wohnnutzung, Eingangüberdachungen, sonstige Vorbauten und andere vortretenden Gebäudeteile, die nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Carports, Garagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

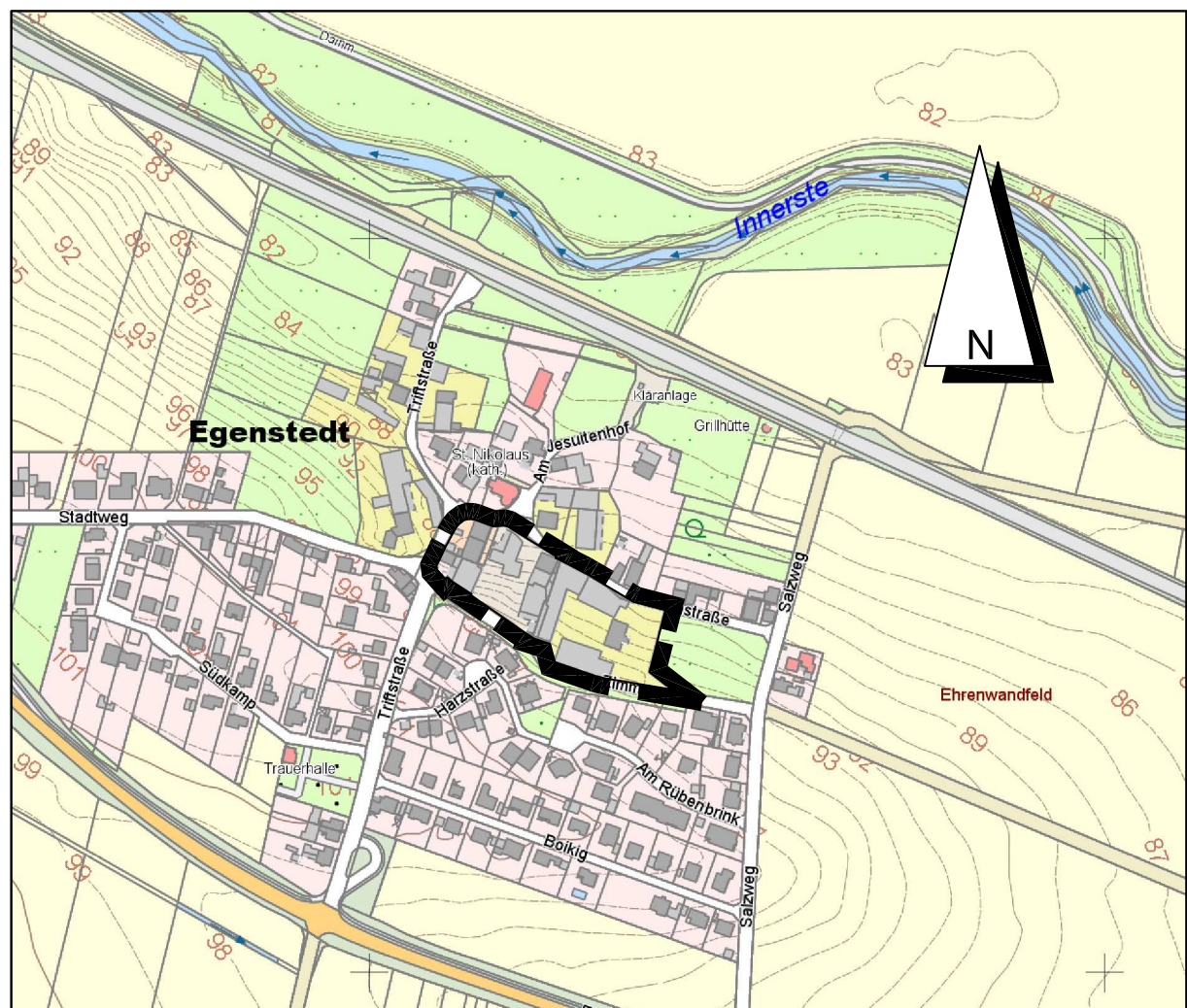
Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Höhenlinie über N.N. (nicht dargestellt)
- Fluss

Gesetzesbezüge
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. Seite 46) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 578) - zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)



Übersichtsplan Maßstab 1:5.000

DIEKHOLZEN

OS EGENSTEDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 2

BOIKIG
2. ÄNDERUNG MIT ÖRTLICHER
BAUVORSCHRIFT

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2017, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 2017,
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2012
IN DER JEWELNS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LÖTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), des § 84 der Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) 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 Diekholzen diesen Bebauungsplan Nr. 2 „Boikig“ 2. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) mit Örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.

Diekholzen, den 14.11.2019

Siegel

gez. Dieckhoff-Hübinger
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Diekholzen, den 14.11.2019

Siegel

gez. Dieckhoff-Hübinger
Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Egenstedt Flur: 1
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 (L4-33/2017 vom 04.09.2019).

Hildesheim, den 29.10.2019

LGLN, Regionaldirektion Hameln/Hannover, Katasteramt Hildesheim

gez. Thomas
(Unterschrift)

Siegel

Planverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Hannover im März 2017

BÜRO KELLER

Büro für städtebauliche Planung
Lotharinger Straße 15 30559 Hannover
Telefon (0511) 9225300 Fax 929682

gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.12.2016 der Aufstellung der 2. 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 24.7.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 5.8.2019 bis einschließlich 5.9.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Diekholzen, den 14.11.2019

gez. Dieckhoff-Hübinger
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 49 Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 46 Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

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

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

Diekholzen, den

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.9.2019 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Diekholzen, den 14.11.2019

gez. Dieckhoff-Hübinger
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.11.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 20.11.2019 rechtsverbindlich geworden.

Diekholzen, den 14.11.2019

gez. Dieckhoff-Hübinger
Bürgermeisterin

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

- Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 2. Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
- 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 (gemäß § 215 BauGB).

Diekholzen, den

Bürgermeisterin

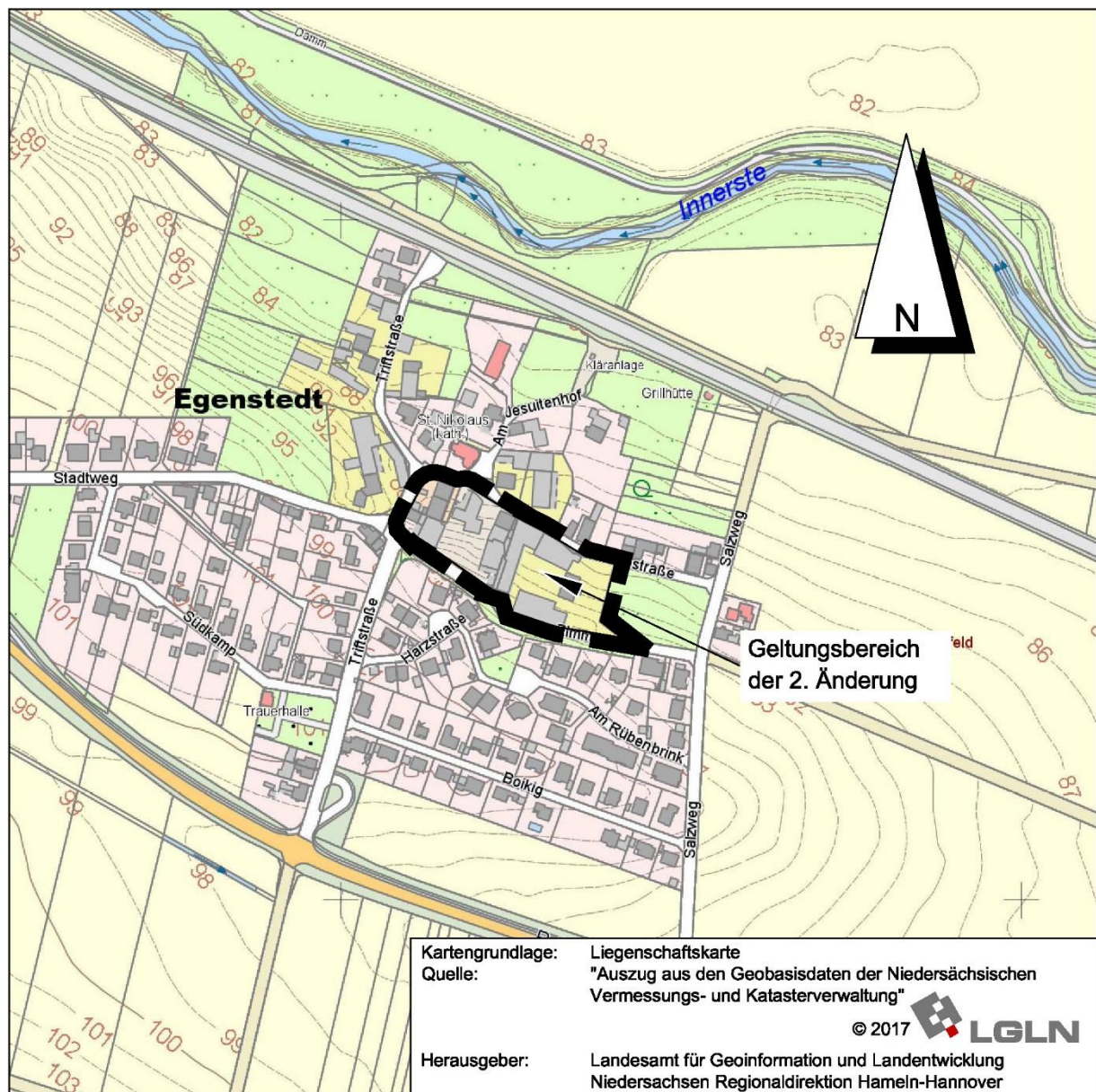
Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB			
bearbeitet am: 22.7.2019 / LA	bearbeitet am: 6.9.2019 / BAU				

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
6.9.2019			

GEMEINDE DIEKHOLZEN
ORTSCHAFT EGENSTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „BOIKIG“
2. ÄNDERUNG MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Diekholzen hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Egenstedt Nr. 2 „Boikig“ mit Örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich dieser Änderung befindet sich zwischen Maschstraße im Norden, Triftstraße im Westen und der Straße „Am Zimmerplatz“ im Süden. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnungsplanung

In den zeichnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) für den Landkreis Hildesheim wird der Planbereich als vorhandene Bebauung bzw. bauleitplanerisch gesicherter Bereich innerhalb der Ortschaft Egenstedt dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Diekholzen stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine gemischte Baufläche dar. Er ist durch die Inhalte dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.3 Bebauungsplan (bisherige Planfassung)

Der Bebauungsplan setzt bislang für den Geltungsbereich seiner 2. Änderung ein Dorfgebiet fest, das bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 maximal zweigeschossig in offener Bauweise bebaut werden darf. Abweichend dürfen Gebäude eine Länge von über 50 m aufweisen. Die überbaubare Fläche ist großzügig gehalten; die Baugrenzen berücksichtigen die Gebäudebestände.

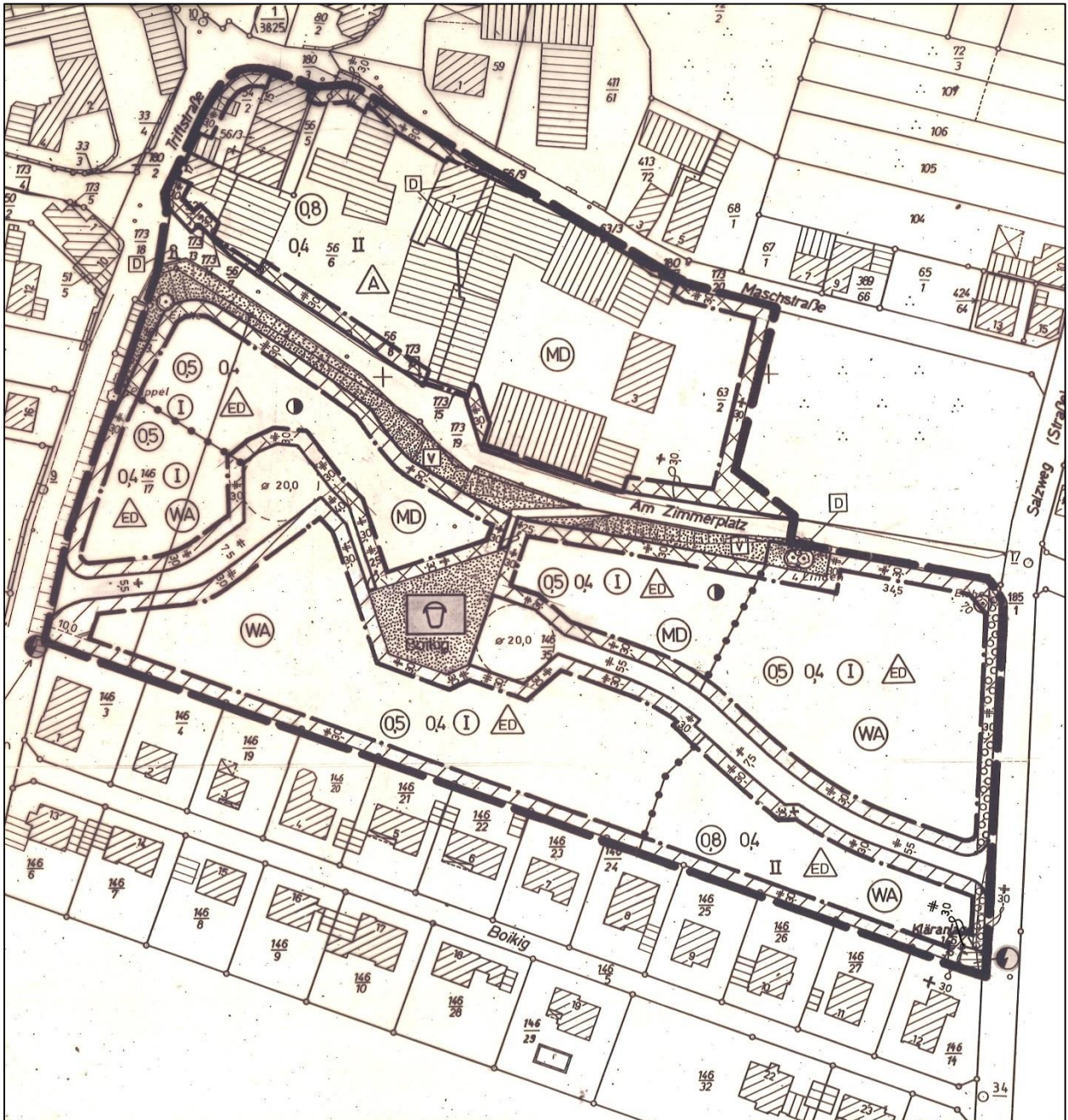
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft nicht den Geltungsbereich seiner vorliegenden 2. Änderung.

Ein Auszug aus dem ursprünglichen Bebauungsplan wird im Folgenden im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

2.4 Denkmalschutz

Ein vorhandenes Baudenkmal „Am Zimmerplatz 1“ wird nachrichtlich entsprechend dargestellt.

Bebauungsplan Nr. 2 „Boikig“, M 1 : 1.000



2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Änderungsbereich liegt inmitten der bebauten Ortslage Egenstedts und ist intensiv bebaut und genutzt. Großgrün ist nur im äußersten Osten des Änderungsbereiches vorhanden.

3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurden Grund- und Geschossflächenzahlen festgesetzt, die damals als ausreichend beurteilt worden waren, um den Bedürfnissen landwirtschaftlicher Betriebe entsprechen zu können.

Bei Neubebauungen innerhalb insbesondere des sehr dicht bebauten westlichen Bereichs der 2. Änderung sollte eine offenere Bauweise als bislang entstehen, die mehr Licht und Luft um die Gebäude herum zulässt.

In der Zwischenzeit hat sich herausgestellt, dass hier keine Neubebauungen anstehen, sondern dass eher die vorhandenen Gebäude in ihrem Bestand fortentwickelt werden sollen.

Um das in angemessener Weise zu ermöglichen, sollen die Grund- und Geschossflächenzahlen angehoben werden, soweit dies die Baunutzungsverordnung zulässt. Nach einer Grundstücksverschmelzung sowie einem Grundstückszukauf innerhalb des Plangebietes wird die zukünftige Grundflächenzahl von allen Baugrundstücken, die sich jeweils in einem einheitlichen Eigentum befinden, eingehalten. Die festgesetzten Bauhöhen entsprechen dem Bestand.

Weiterhin hat sich herausgestellt, dass die Festsetzung von maximalen Geschossezahlen nur schwierig umsetzbar ist. Die vorhandene Bebauung ist auch aufgrund der Hanglage so komplex, dass sich die Anzahl ihrer Vollgeschosse, wie sie in der Bauordnung definiert werden, nicht ohne weiteres feststellen lässt. Statt einer maximalen Geschossezahl wird daher zukünftig eine maximale Bauhöhe festgesetzt, die sich jeweils an dem vorhandenen Bestand orientiert. Um deutlich zu machen, was dies jeweils konkret bedeutet, werden Kanaldeckelhöhen, die vom Katasteramt eingemessen worden sind, in den Straßen markiert. Die festgesetzten Bauhöhen entsprechen dem Bestand, der vermessungstechnisch festgestellt und auf in der Planzeichnung dargestellte, ebenso vermessene Höhenpunkte bezogen werden kann.

An der Festsetzung eines Dorfgebietes wird festgehalten, weil die entsprechende Nutzungsmischung vorhanden ist und weiter unterstützt werden soll.

Zusätzlich wird über eine Örtliche Bauvorschrift eine Mindestdachneigung festgesetzt, die dem Baubestand entspricht. Damit soll vermieden werden, dass das durch die vorhandenen Dachneigungen geprägte historisch gewachsene durch quaderförmige Neubauten mit Flachdächern beeinträchtigt werden kann.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB überschreiten würde, festgesetzt wird.

Eine Beeinträchtigung von besonders geschützten Arten oder deren Lebensstätten ist durch die Planung nicht zu erwarten. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

4. Zur Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung nicht bekannt.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst 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 der Änderungsbereiche kann problemlos sichergestellt werden. Dies betrifft auch den Löschwasserbedarf.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB wurde vom Rat der Gemeinde Diekholzen beschlossen.
Diekholzen, den 14.11.2019

Siegel

gez. Dieckhoff-Hübinger
Bürgermeisterin