

URSCHRIFT

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

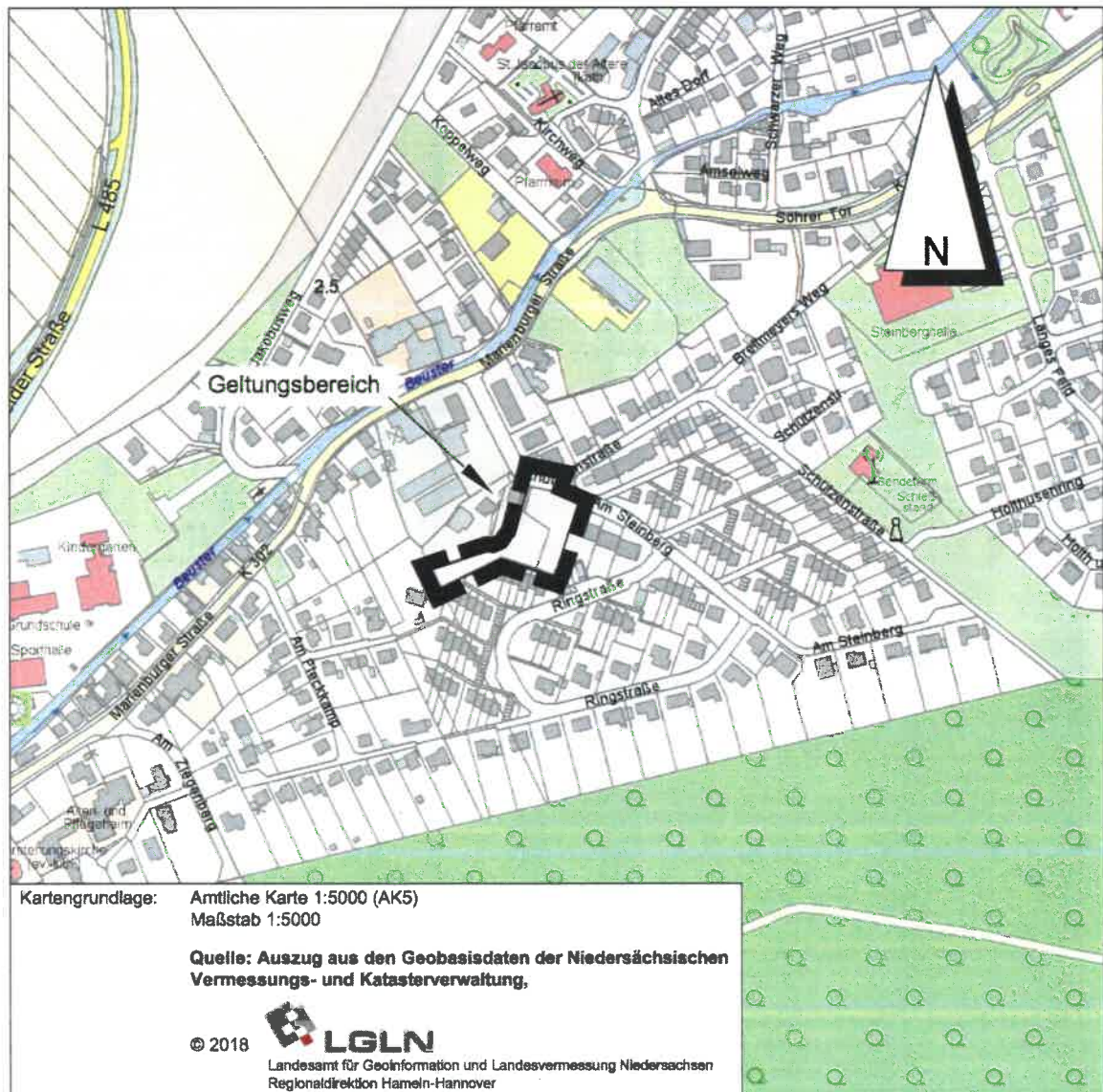
Stand der Planung	gemäß §§ 13a i.V.m. 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
24.8.2022			

DIEKHOLZEN

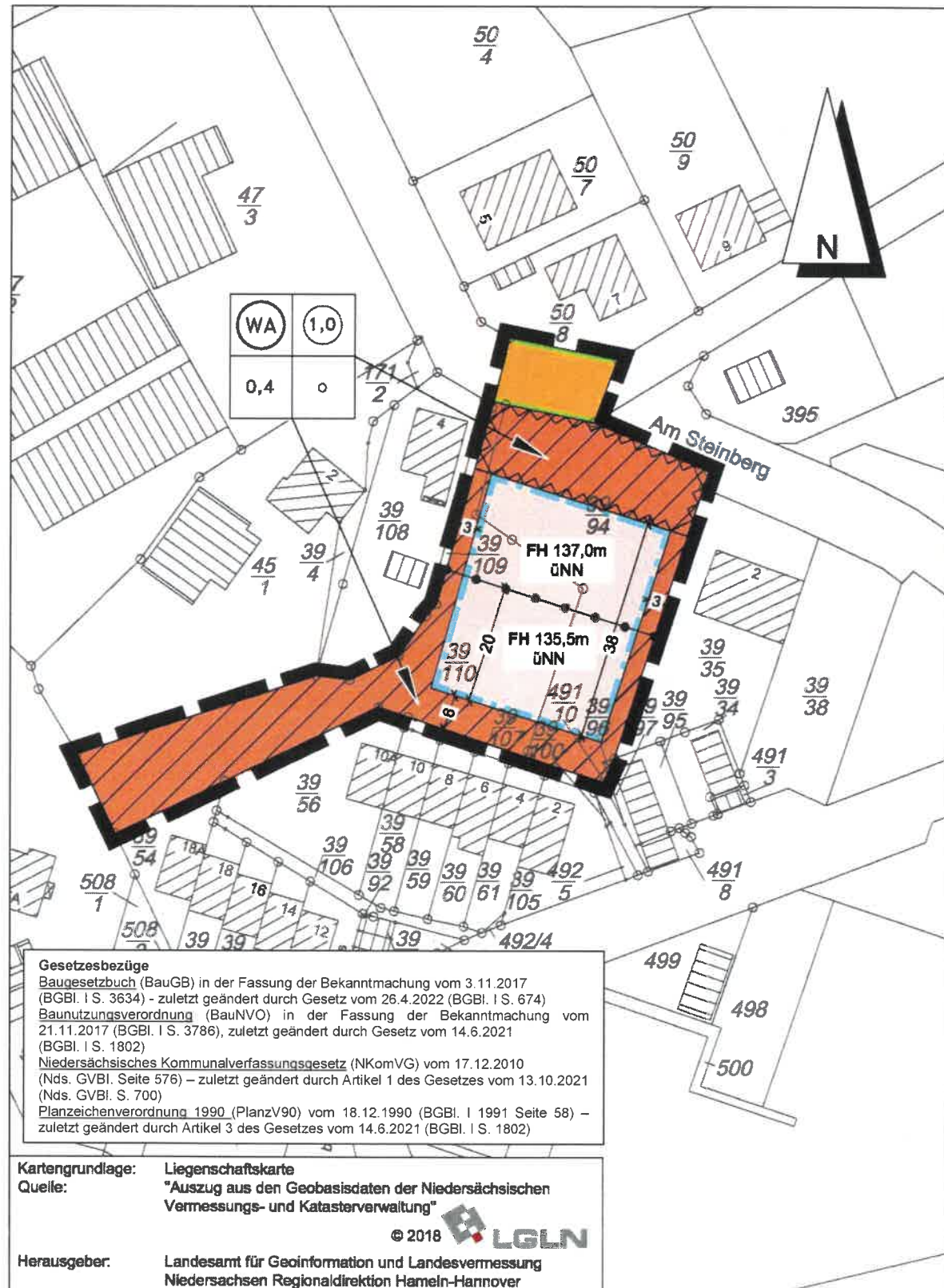
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 32

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

„SCHÜTZENSTRASSE 6“



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32 „Schützenstraße 6“, M 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)

Geschossflächenzahl als Höchstzahl
 0,4 Grundflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
 FH 137,0 m üNN Firsthöhe als Höchstmaß

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

offene Bauweise
 Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
 (§ 9 Abs. 4 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes, hier: maximale Firsthöhe (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 nicht überbaubare Fläche
 bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (gemäß § 12 (3a) BauGB).
2. Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellensind ausgeschlossen (gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
3. Die durch FH festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der Höhe der Oberkante des Dachfirstes über Normalnull (gemäß §§ 16 (2) Nr.4 und 18 (1) BauNVO).
4. Innerhalb der Fläche, die von der Bebauung ausgenommen ist, sind Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten unzulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB).
6. Heizungs- und Energiegewinnungsanlagen, die mit den fossilen Brennstoffen Heizöl, Kohle oder Gas betrieben werden, sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Gashybridheizungen (gemäß § 9 (1) Nr. 23a BauGB)
7. Je angefangene 500 m² Baugrundstücksgröße sind mindestens ein heimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm und drei standortheimische Laubsträucher, 60-100 cm, zweimal verpflanzt, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
8. Anpflanzungen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind innerhalb des Baugebietes durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

NACHRICHTLICH

1. Gemäß § 9 (2) NBauO: Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.
2. Gemäß § 9 (4) NBauO: Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen dürfen, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers nicht auf andere Weise ermöglicht wird, nur eine Befestigung haben, durch die das Niederschlagswasser mindestens zum überwiegenden Teil versickern kann. Satz 1 gilt nicht, soweit die Flächen für das Warten von Kraftfahrzeugen oder ähnliche Arbeiten, die das Grundwasser verunreinigen können, genutzt werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 „Schützenstraße 6“ der Gemeinde Diekholzen.

§ 2 Dachneigung

Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 30° - 35° zulässig. Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppe, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Dachgauben, Nebenanlagen, Carports, Garagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind von dieser Bestimmung 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.

HINWEISE

1. Der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 (3) BauGB ist in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert.
2. Laut Unterer Denkmalschutzbehörde befindet sich der Planbereich betreffende Fläche in einer siedlungstopografisch günstigen Lage, so dass archäologisch relevante Funde und Befunde im Zuge der baubedingten Erdarbeiten nicht ausgeschlossen werden können. Daher wird auf die denkmalrechtliche Genehmigungspflicht jeglicher Erdarbeiten gemäß §§ 10, 12, 14 i.V.m § 35 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) verwiesen.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634), des § 84 der Nds. Bauordnung vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Diekholzen diesen Bebauungsplan mit Örtlicher Bauvorschrift Nr. 32 „Südwestlich der Schützenstraße“, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschrift als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Diekholzen, den
Bürgermeister  **Blüdaui**
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Diekholzen hat in seiner Sitzung am 16.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Diekholzen, den
Bürgermeister  **Blüdaui**
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Diekholzen Flur: 1
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (L4-280/2018 vom 26.10.2018).

Hildesheim, den 21.10.2022
Siegelt

Ullstedt, Uvor
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Hannover im September 2021 **BÜRO KELLER**
Büro für städtebauliche Planung
30557 Hannover, Löhningstraße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Öffentliche Auslegung

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.3.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 25.3.2022 bis 25.4.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Diekholzen, den
Bürgermeister  **Blüdaui**
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.9.2022 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 Bebauungsplan mit Begründung hat vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.~~

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom 24.8.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme vom 24.8.2022 bis 8.9.2022 gegeben.

Diekholzen, den
Bürgermeister  **Blüdaui**
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.9.2022 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Diekholzen, den
Bürgermeister  **Blüdaui**
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.10.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, nebst Begründung und Umweltbericht ist damit am 12.10.2022 rechtsverbindlich geworden.

Diekholzen, den
Bürgermeister  **Blüdaui**
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 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 Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Diekholzen, den
Siegelt
Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Begründung

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Diekholzen hat die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 „Schützenstraße 6“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Nordosten Diekholzens südwestlich der Schützenstraße. Er wird auf dem Deckblatt im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Grundlegende Ziele 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 stellt für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche dar. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die ursprüngliche Fassung des Flächennutzungsplanes wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.3 Baugrund

Laut Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie ist der Planbereich formal der Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen, sofern die detaillierte Baugrunderkundung keine weiteren Hinweise auf Subrosion/Verkarstung erbringt (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.