BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
UND BEGRÜNDUNG

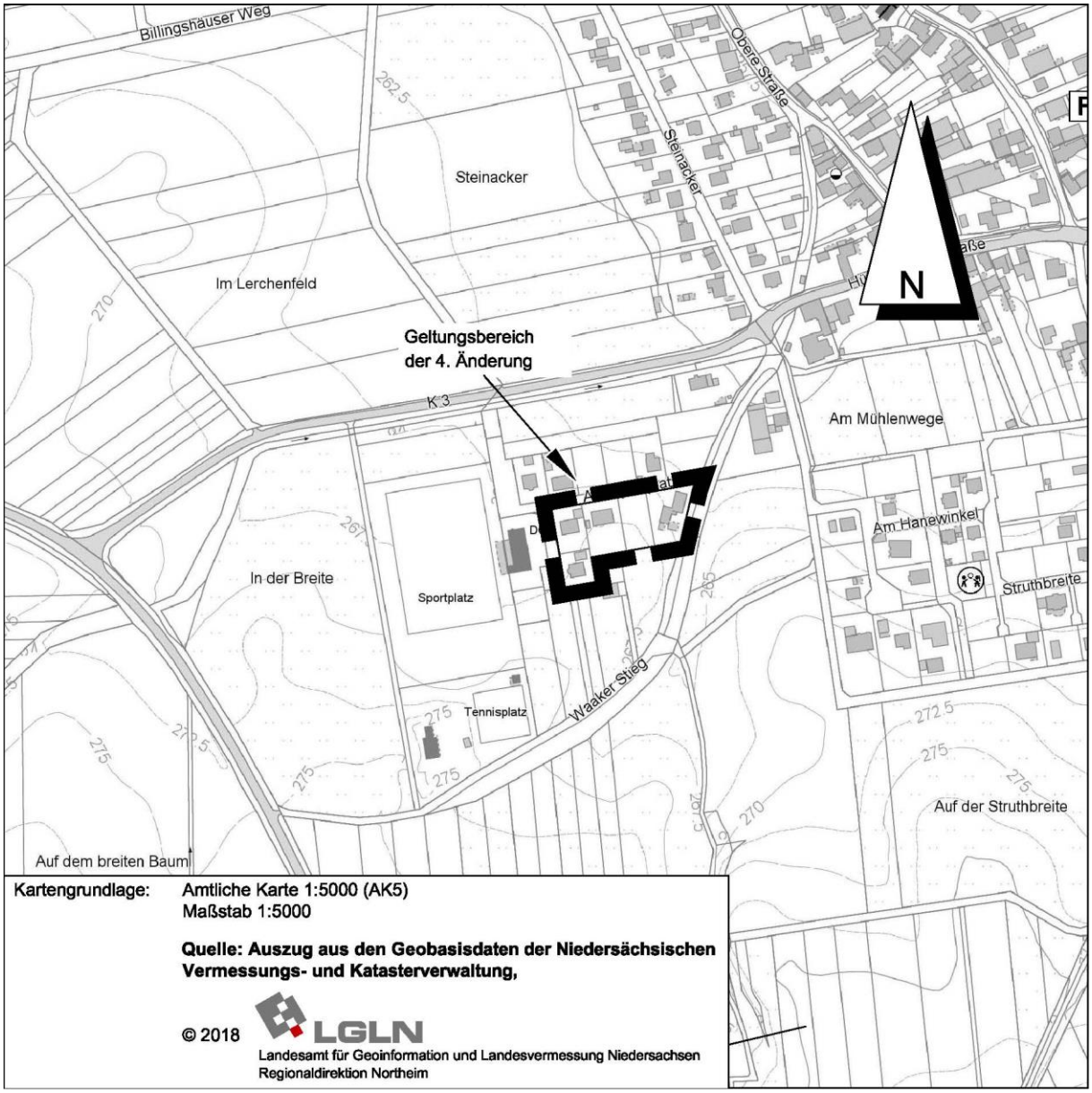
Stand der Planung	gemäß §§ 13a i.V.m 3 (2), 4 (2) BauGB		
28.5.2018			

GEMEINDE EBERGÖTZEN

ORTSCHAFT HOLZERODE

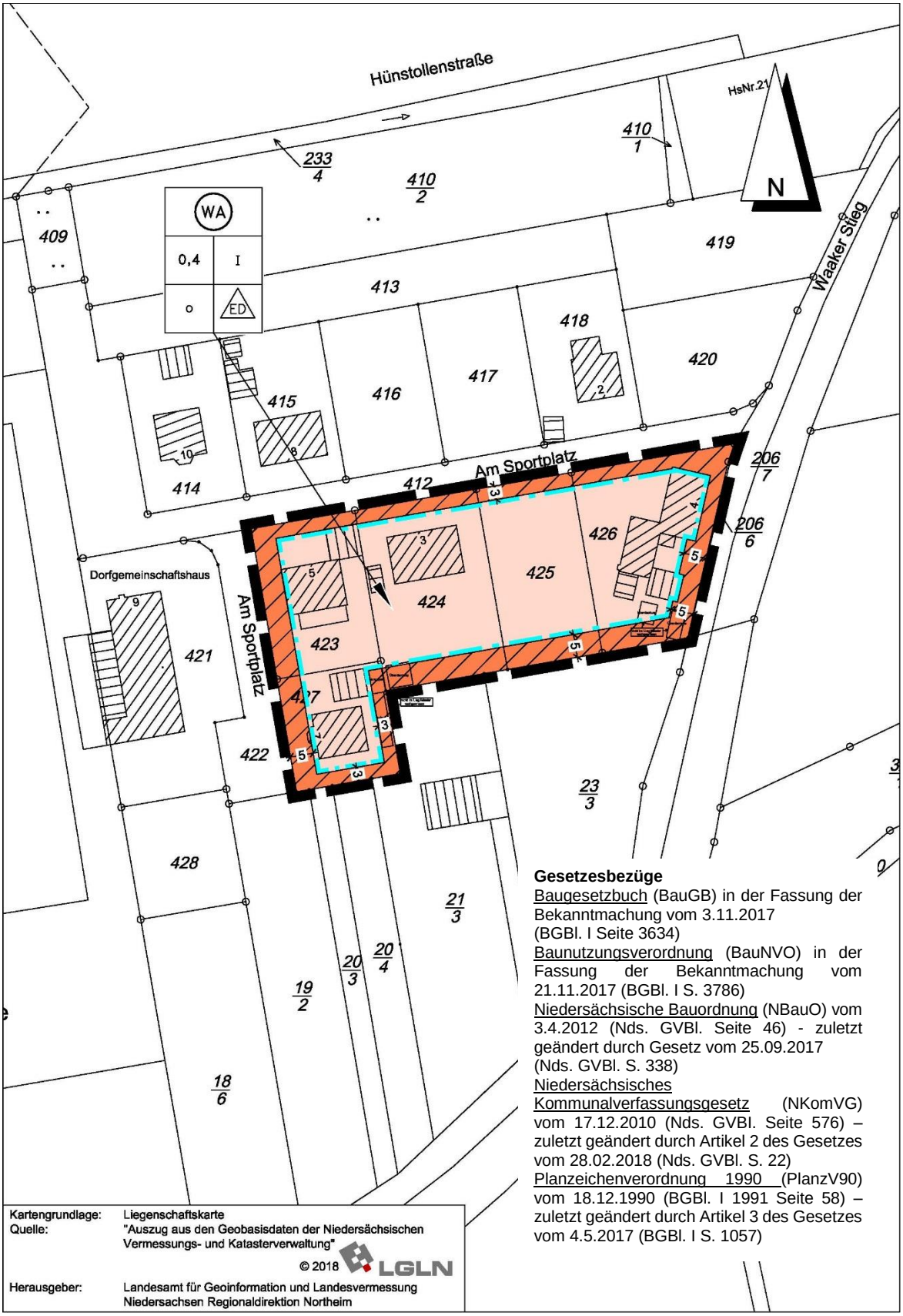
BEBAUUNGSPLAN NR. 014 „AM SPORTPLATZ“, 4. ÄNDERUNG

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT



BÜRO KELLER LOTHRINGER STRAßE 15 30559 HANNOVER

Bebauungsplan Nr. 014 „Am Sportplatz“, 4. Änderung, M 1 : 1.000



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 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) – zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds. GVBl. S. 22)

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)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

I als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

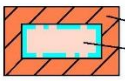
○ offene Bauweise

offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig

Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

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



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Städtebauliche Festsetzung

Die Höhe der Erdgeschoßebene (OK Keller-Rohdecke) wird auf max. 1,50 m über OK fertiggestellter Straße festgesetzt.

B) Örtliche Bauvorschrift

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

1. Dachausbau

   1) Es sind nur Sattel - und Walmdächer zulässig,

   2) Bei untergeordneten baulichen Anlagen (Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO) sind auch Flachdächer zugelassen.

   3) Die zulässige Dachneigung beträgt 35° – 45°.

   4) Als Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune Dachpfannen, im Farbton nach der Farbtonkarte RAL Nr. 2001 bis 2002, Nr. 3000 über 3002 bis 3003 zulässig.

2. Gebäudehöhe

   1) Die Firsthöhe (Maß zwischen dem oberen Firstpunkt und der unter A der textlichen Festsetzungen bestimmten Erdgeschossebene) darf senkrecht gemessen nicht mehr als 9,00 m betragen,

   2) Die Traufhöhe (Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand/Dachfläche und der unter A der textlichen. Festsetzungen bestimmten Erdgeschossebene) darf senkrecht gemessen nicht mehr als 4,50 m betragen.

3. Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieses Abschnittes B Ziffer 1 und 2 der Örtlichen Bauvorschriften entspricht.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) 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 Ebergötzen diesen Bebauungsplan Nr. 014, „Am Sportplatz“, 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Ebergötzen, den

Siegel

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ebergötzen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Ebergötzen, den

Siegel

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemeinde Ebergötzen
Gemarkung: Holzerode
Flur: 6 Flurstück: 423 bis 427

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

© 2018 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 14.5.2018).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Göttingen, den

Siegel

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Mai 2018

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

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ebergötzen hat dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ebergötzen, den

Siegel

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ebergötzen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 4. Änderung 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 Entwurf der 4. Änderung 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.

Ebergötzen, den

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ebergötzen hat den Bebauungsplan, 4. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ebergötzen, den

Siegel

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 4. Änderung, ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Ebergötzen, 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 der 4. Änderung 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 der 4. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Ebergötzen, den

Siegel

Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Ebergötzen hat die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 „Am Sportplatz“ in der Ortschaft Holzerode beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Südwesten Holzerodes südlich der Straße „Am Sportplatz“. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnungsplanung

Nach den zeichnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) in der Fassung der Änderung und Ergänzung 2010 (RROP) für für den Landkreis Göttingen werden für die Ortschaft Holzerode keine besonderen Ziele und Grundsätze vorgesehen. Die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanung stehen der Regionalen Raumordnungsplanung nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ebergötzen stellt innerhalb seiner aktuellen Fassung für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Wohnbaufläche dar. Die Änderung kann somit aus ihm entwickelt werden.

2.3 Bebauungsplan (bisherige Planfassung)

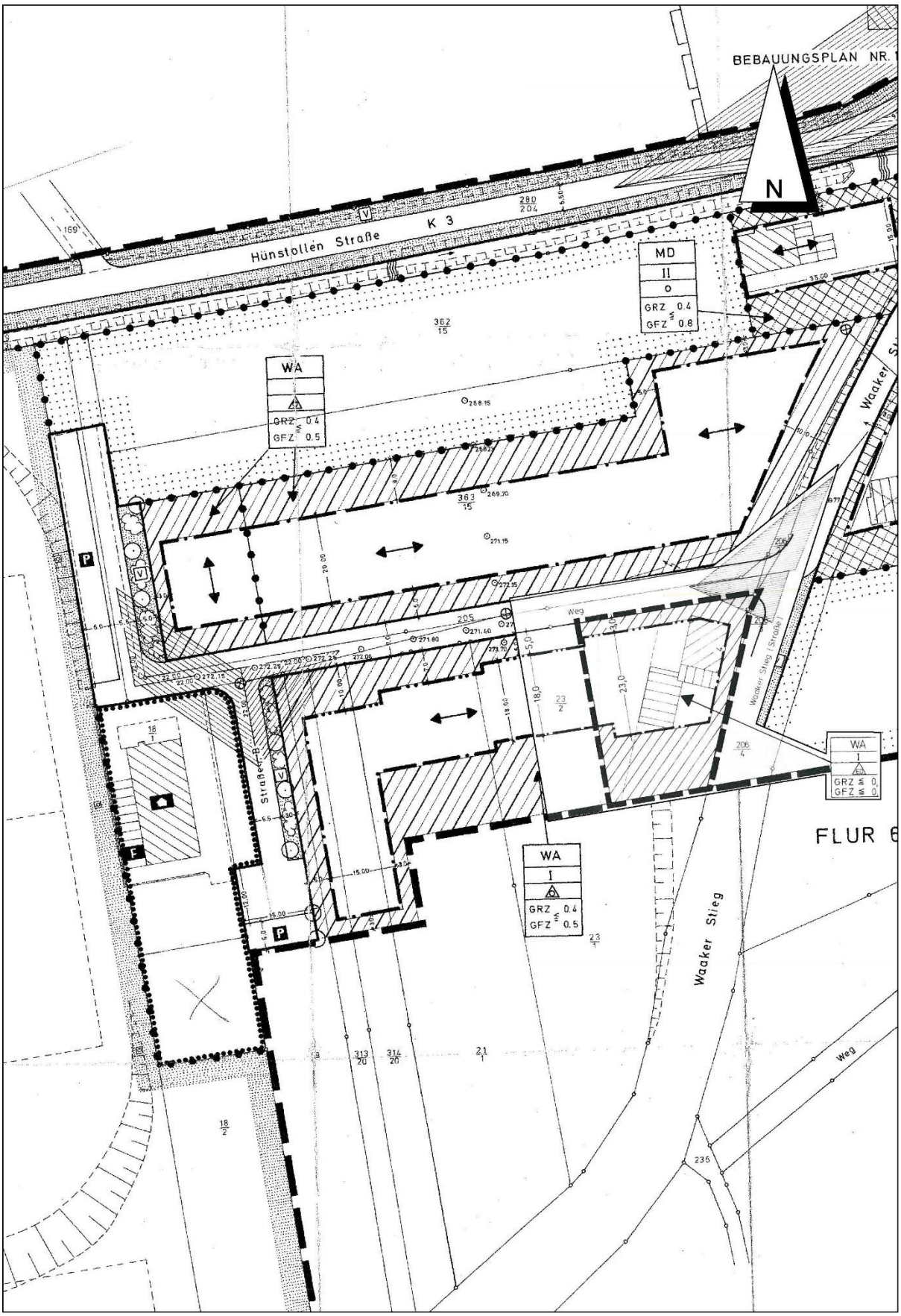
Der ursprüngliche Bebauungsplan von 1982 sieht ein Allgemeines Wohngebiet vor, das bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden darf. Die überbaubare Fläche in abgetreppter, relativ schmaler Form beinhaltet eine Baulinie im Norden, an die herangebaut werden muss. Die Hauptfirstrichtung verläuft parallel zur nördlich angrenzenden Straße „Am Sportplatz“. So genannte Sichtdreiecksflächen sind von baulichen Anlagen, Umzäunungen und Bepflanzungen, die höher als 0,80 m über Fahrbahnoberkante sind, freizuhalten. Es werden Örtliche Bauvorschriften über Dachformen und –farben sowie über Bauhöhen bestimmt.

In der 1. Änderung wurde die überbaubare Fläche für das östlichste Grundstück der 4. Änderung nach Süden erweitert und die Festsetzung der Hauptfirstrichtung gestrichen.

Die 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes betrifft jeweils nicht den Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung.

Der ursprüngliche Bebauungsplan mit eingearbeiteter 1. Änderung wird im Folgenden dargestellt.

Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 014 „Am Sportplatz“ mit eingearbeiteter 1. Änderung
M 1 : 1.000



2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Das Gebiet ist weitgehend mit Wohnhäusern bebaut, deren Freiflächen als Hausgärten angelegt sind.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch diese Bebauungsplanänderung soll die überbaubare Fläche erweitert werden, um die zulässigen baulichen Anlagen flexibler auf den Grundstücken verteilen zu können. Im Osten des Änderungsbereiches befindet sich ein vorhandenes Gebäude bislang außerhalb der überbaubaren Fläche, so dass hier genehmigungspflichtige Veränderungen unzulässig waren. Durch die Erweiterung der überbaubaren Flächen wird keine dichtere Bebauung ermöglicht, weil das Maß der baulichen Nutzung unverändert bleibt. Allerdings wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet, weil nach der heute anzuwendenden Fassung der Baunutzungsverordnung die Flächen von Dach- oder Untergeschossen, die keine Vollgeschosse sind, nicht in die Berechnung der zulässigen Geschossfläche einzubeziehen sind. Bei eingeschossiger Bauweise ergibt somit eine höhere Geschossflächen- als Grundflächenzahl keinen Sinn mehr.

In diesem Zuge soll auch auf die bisherige Festsetzung einer nördlichen Baulinie, an die zwingend herangebaut werden musste, verzichtet werden, da aus heutiger Sicht das Heranzwingen der Gebäude an eine bestimmte Stelle innerhalb der Grundstücke nicht mehr als erforderlich beurteilt wird.

Die Hauptfirstrichtung wird nicht mehr festgesetzt, weil es aus heutiger Sicht nicht mehr erforderlich ist, in die Gestaltungsfreiheit des Bauherrn einzugreifen.

Die zulässige Traufhöhe wird heraufgesetzt, um eine bessere Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke zu ermöglichen.

So genannte Sichtdreiecken werden nicht mehr berücksichtigt, weil dies innerhalb von Gemeindestraßen nicht notwendig ist.

Belange des Klimaschutzes sind durch den Änderungsinhalt nicht betroffen.

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 4. Änderung des Bebauungsplanes kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

3.2 Sonstige Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich der Örtlichen Bauvorschrift sind durch die vorliegende Änderung nicht betroffen und gelten weiterhin.

4. Zur Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches ist bereits sichergestellt und durch die Planänderung nicht betroffen.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014

„Am Sportplatz“

vom bis einschließlich

gemäß § (2) BauGB öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Gemeinde Ebergötzen beschlossen.

Ebergötzen, den

Siegel

Bürgermeister