

BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

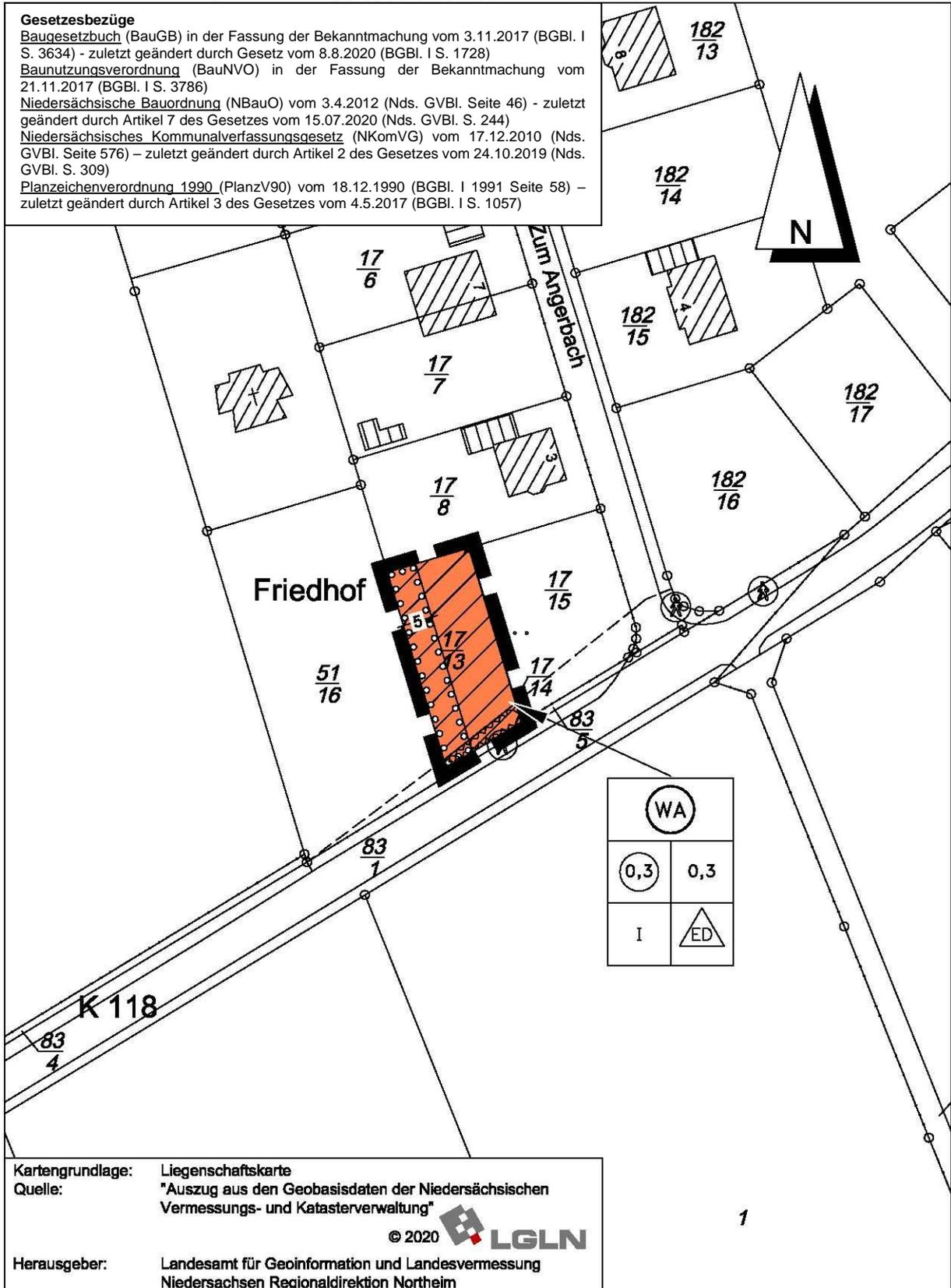
Stand der Planung	gemäß §§ 13a i.V.m 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
9.7.2020			

GEMEINDE KREBECK

BEBAUUNGSPLAN RENSHAUSEN NR. 8 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT „AM KIRCHBERG“, 2. ÄNDERUNG



Bebauungsplan Renshausen Nr. 8 und Örtliche Bauvorschrift „Am Kirchberg“, 2. Änderung, 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

0,3

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

I

als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



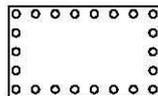
offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung der Flächen, die von der
Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Änderung des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen in einer Höhe von über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 10 und Nr. 25 BauGB).
2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind auf dem 5,00 m breiten Pflanzstreifen für je angefangene 15 m Pflanzstreifenlänge ein einheimischer hochwerdende Laubbaum (I. oder II. Größenordnung oder Obstbaume als Hochstamm) und 5 einheimische Großsträucher anzupflanzen, ihrem Wuchscharakter entsprechend zu pflegen und zu erhalten. Die Gehölze sind bei Verlust schnellstmöglich zu ersetzen.
3. Im Allgemeinen Wohngebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB je angefangene 500 m² Baugrundstück ein hochwerdender einheimischer Laubbaum (I. oder II. Größenordnung oder Obstbäume als Hochstamm) anzupflanzen und zu erhalten.
4. Für die Versiegelung von Flächen im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatG Ausgleichsmaßnahmen in folgendem Umfang vorzunehmen. Je 10 m² überbauter oder versiegelter Fläche ist ein Ausgleich von 2,79 WE, WE = Werteinheit, vorzunehmen. Für die Versiegelung mit breittufigen Pflastersteinen ist ein Abzug je 10 m² von 0,5 WE zulässig.

Die Wertigkeit für den Ausgleich durch Neuanpflanzungen oder Herstellung von Flächen wird wie folgt festgesetzt:

Baum I. Größenordnung	=	90 WE
Baum II. Größenordnung	=	68 WE
Obstbaum Hochstamm	=	50 WE
Großstrauch	=	28 WE
Kleinstrauch	=	7 WE
Sukzessionsfläche ohne Bepflanzung	=	1,4 WE (m ²)
Gartenfläche	=	1,2 WE (m ²)

Die Textlichen Festsetzungen Nr. 2 und 3 sind auf diese Festsetzung anrechenbar.

5. Im Allgemeinen Wohngebiet ist Niederschlagswasser grundsätzlich zu versickern. Erst wenn durch ein Bodengutachten nachgewiesen wird, dass eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, darf je 1.000 m² Grundstücksfläche 1,5 l/sek Grund- und Oberflächenwasser an den Regenwasserkanal abgegeben werden. Die Zwischenwerte sind zu interpolieren. Das durch die Versiegelung der Grundstücke mehr anfallende Grund- und Oberflächenwasser muss auf dem Grundstück zurückgehalten werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
6. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein zusätzliches Vollgeschoss als Untergeschoss als Ausnahme zulässig, wenn ein Teil der Räume durch den Geländeverlauf so weit oberhalb der Erdoberfläche liegt, dass nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen eine Nutzung als Aufenthaltsräume zulässig ist. In diesen Fällen darf die Geschossflächenzahl auf 0,5 erhöht werden.

7. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Kirchberg“ ersetzt für ihren Geltungsbereich den ursprünglichen Bebauungsplan. Für sie ist die BauNVO 1990 in der aktuell geltenden Fassung anzuwenden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO))

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Renshausen Nr. 8 "Am Kirchberg".

§ 2 Dachformen

Es sind nur Satteldächer, Walmdächer und zweihüftige Pultdächer zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn die Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzüberdachungen.

§ 3 Dachneigung

Die Dachneigung darf 30° nicht unterschreiten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn die Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzüberdachungen.

§ 4 Dachfarben

Dächer müssen in roter, oranger oder brauner Farbe gedeckt werden. Die Farben sind durch das RAL - Farbreister bestimmt. Den Farbrahen bildet die Übersichtskarte RAL F 2 zum Farbreister RAL 840 HR mit folgenden Farben:

Aus der - Farbreihe Rot - Orange oder Braun die Farben

RAL 2001 und RAL 2002

RAL 3000 bis RAL 3003

RAL 8004 und RAL 8012

Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzüberdachungen.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der § 2 bis 4 dieser Örtlichen Bauvorschrift 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 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 jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Krebeck die 2. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes Renshausen Nr. 8 „Am Kirchberg“, bestehend aus der vorstehenden Planzeichnung, der textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Gieboldehausen, den 14.1.2021

Siegel

gez. Ahrenhold
Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Krebeck hat in seiner Sitzung am 18.12.2019 die Aufstellung der 2. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes Renshausen Nr. 8 „Am Kirchberg“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.4.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Gieboldehausen, den 14.1.2021

Siegel

gez. Ahrenhold
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

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

© Jahr 2020



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim

Die Planunterlage (AZ: 055-A-20/2020) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 06.01.2020).

Göttingen, den 4.12.2020

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim - Katasteramt Göttingen

gez. Brandt

Siegel

Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Januar 2020

BÜRO KELLER

Büro für städtebauliche Planung

30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

i.A. gez. Lang

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Krebeck hat dem Entwurf der 2. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes Renshausen Nr. 8 „Am Kirchberg“ mit Begründung am 7.4.2020 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.4.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes Renshausen Nr. 8 „Am Kirchberg“ mit Begründung hat vom 30.4.2020 bis 2.6.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gieboldehausen, den 14.1.2021

Siegel

gez. Ahrenhold
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Krebeck hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 2. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes Renshausen Nr. 8 „Am Kirchberg“ 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Renshausen Nr. 8 „Am Kirchberg“ 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.

Krebeck, den

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Krebeck hat die 2. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes Renshausen Nr. 8 „Am Kirchberg“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.8.2020 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gieboldehausen, den 14.1.2021

Siegel

gez. Ahrenhold
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes Renshausen Nr. 8 „Am Kirchberg“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.1.2021 im Amtsblatt für den Landkreis Göttingen bekanntgemacht worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Renshausen Nr. 8 „Am Kirchberg“ ist damit am 14.1.2021 rechtsverbindlich geworden.

Gieboldehausen, den 18.1.2021

Siegel

gez. Ahrenhold
Gemeindedirektor

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 2. Änderung (gemäß § 13a BauGB) 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 2. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes Renshausen Nr. 8 „Am Kirchberg“ schriftlich gegenüber der Gemeinde Krebeck unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Krebeck den

Siegel

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Begründung

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Krebeck hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kirchberg“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 2. Änderung befindet sich im Westen des Ortsteils Renshausen nördlich der Straße „Am Kirchberg“.

Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Übersicht im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionale Raumordnungsplanung

Ziele und Grundsätze des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2010 für den früheren Landkreis Göttingen sind durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen, deren Mitgliedsgemeinde Krebeck ist, stellt für die vorliegende Bebauungsplanänderung eine Wohnbaufläche dar. Er wird durch den Inhalt dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen und wird im Folgenden auszugsweise dargestellt.

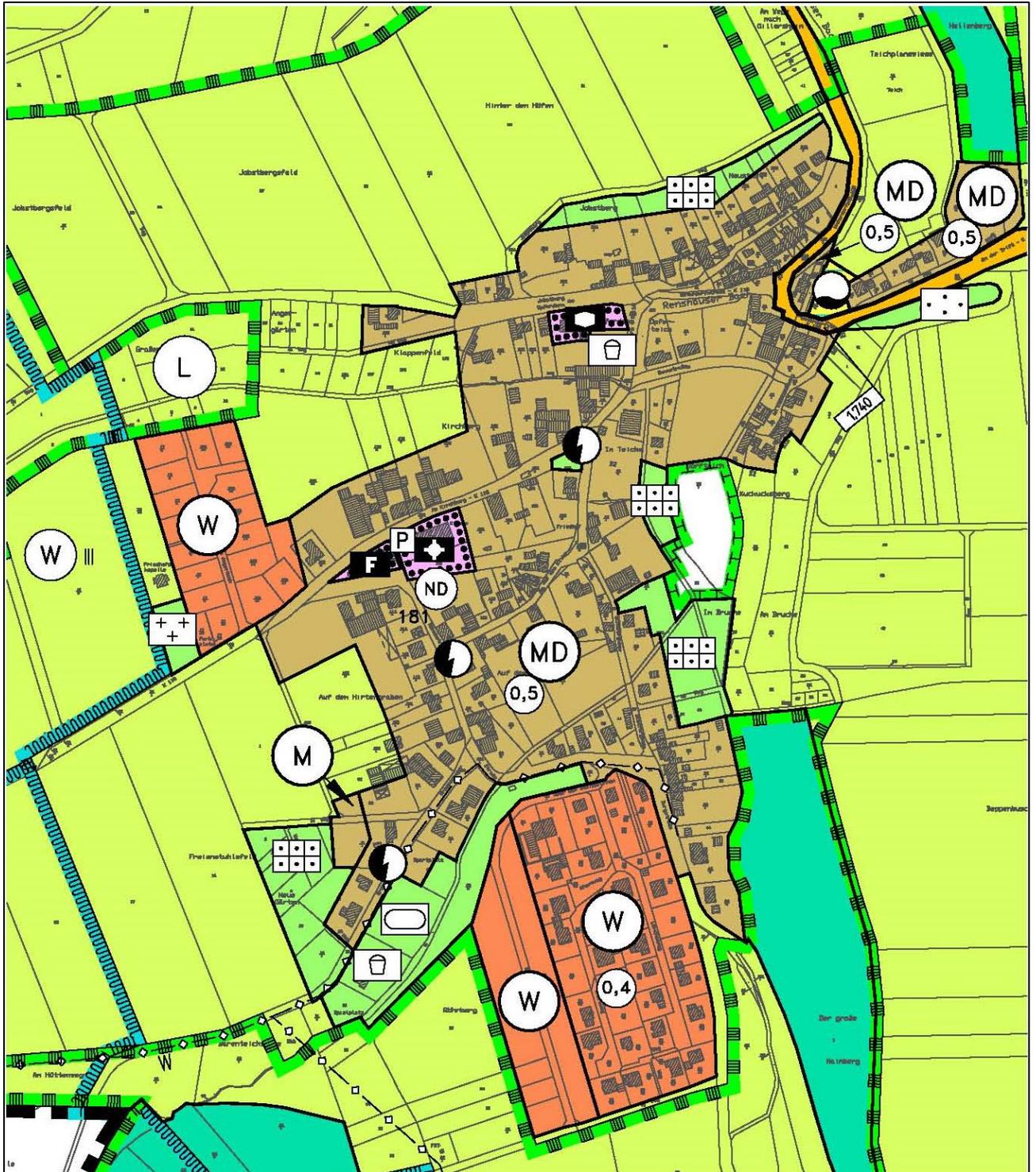
2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzte bislang eine Verkehrsfläche für einen Parkplatz fest. In der Nachbarschaft wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das bei einer Grund- und Geschossflächenzahl von jeweils 0,3 eingeschossig bebaut werden darf; allerdings darf die Geschossflächenzahl auf 0,5 erhöht werden, wenn aufgrund des Geländeverlaufs ein ausreichend bemessenes Untergeschoss entstehen kann. Im Westen ist im Allgemeinen Wohngebiet eine Anpflanzfläche zur Gestaltung des Ortsrandes vorgesehen; eine weitere Mindestpflanzung je Flächeneinheit wird bestimmt. Weiterhin sind in der Planung Festsetzungen zum Eingriffsausgleich und zur Oberflächenentwässerung enthalten. Eine Örtliche Bauvorschrift trifft Bestimmungen zu Dachformen, -neigungen und -farben. Ein Ausschnitt aus dem Ursprungsplan wird im Folgenden dargestellt.

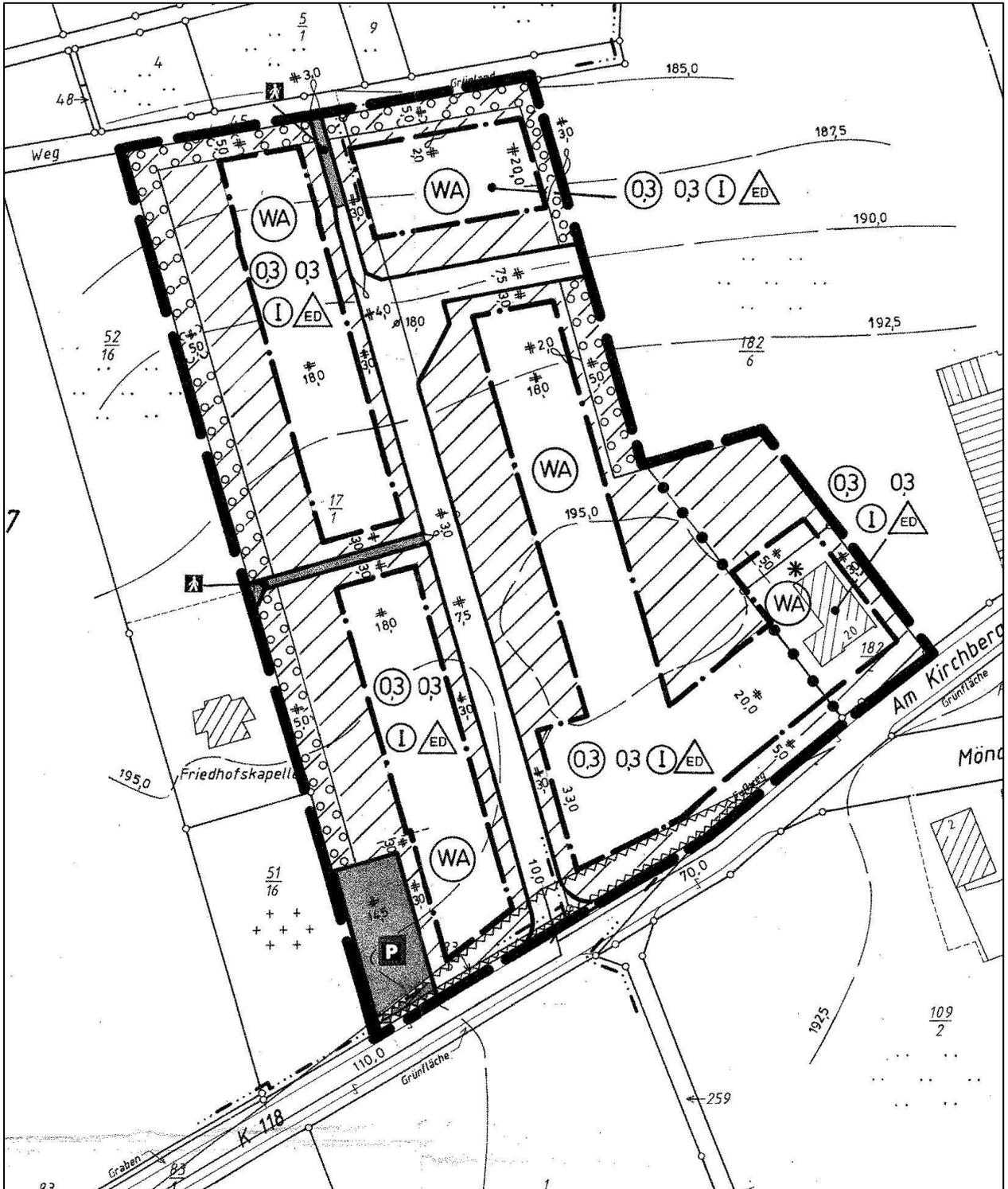
2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Änderungsbereich ist bislang nicht als Parkplatz ausgebaut worden. Er stellt sich derzeit als begrünte Fläche ohne weiteren Gehölzbewuchs dar.

Ausschnitte aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes, M 1:5.000



Bebauungsplan Renshausen Nr. 8 „Am Kirchberg“, verkleinert aus M 1.1.000



3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

Ein Ausbau des Parkplatzes wird nicht mehr angestrebt, da mit den im Zusammenhang mit einem Rückbau der Friedhofsfläche und den dann dort zu schaffenden Parkplätzen sowie dem in diesem Jahr vorgesehenen Endausbau der Erschließungsstraße innerhalb des Baugebietes einschließlich dort vorgesehener Parkplätze ausreichend Parkraum geschaffen werden kann.

Die bislang für den Parkplatz vorgesehene Verkehrsfläche ist nicht entsprechend ausgebaut worden und steht daher Friedhofsbesuchern nicht zum Parken zur Verfügung. Das hat in der Vergangenheit nicht zu Parkproblemen bei Beerdigungen oder Trauerfeiern, geführt. An der Kirche, in der Straße „Zum Angerbach“ sowie vor dem Friedhof stehen ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung Die tatsächlich zur Verfügung stehende Anzahl an Parkmöglichkeiten für Friedhofsbesucher wird sich durch die vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht vermindert. Auch der Landkreis Göttingen hat bestätigt, dass ihm Erkenntnisse über Parkprobleme im Zusammenhang mit der Friedhofsnutzung in Renshausen, die sich negativ auf die Verkehrssicherheit auf der Kreisstraße 118 ausgewirkt haben, ist, nicht vorliegen. Im Ergebnis werden somit vom Landkreis aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht keine Einwände gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans erhoben.

Die bisherige Parkplatzfläche soll daher in das benachbarte Allgemeine Wohngebiet einbezogen und damit in privates Eigentum überführt werden. Damit kann einem konkreten Bauwunsch, der derzeit an anderer Stelle in Renshausen nicht erfüllt werden kann, eines Renshausener Bürgers entsprochen werden. Allerdings ist dabei eine Bebauung im Änderungsbereich selbst nicht vorgesehen. Deswegen wird auch keine überbaubare Fläche festgesetzt. Es handelt sich lediglich um eine Einbeziehung in das östlich angrenzende Baugrundstück und damit dessen faktische Vergrößerung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich der Örtlichen Bauvorschrift, die für das benachbarte Allgemeine Wohngebiet gelten, werden unverändert übernommen, so dass sich für den Gesamtbereich eine einheitliche Nutzbarkeit ergibt.

Belange des Klimaschutzes werden durch die Änderung nicht beeinträchtigt. Es wird im Gegenteil eine vollflächig versiegelbare Verkehrsfläche in ein nur teilweise versiegelbares Wohnbaugebiet umgewandelt.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Satz 2 BauGB überschreiten würde, festgesetzt wird. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Ziele des Artenschutzes, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten. Die Bebauungsplanänderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

4. Zur Verwirklichung der 2. Änderung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind nicht bekannt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung 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 innerhalb des Änderungsbereiches nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches kann im Zusammenhang mit dem benachbarten Allgemeinen Wohngebiet gesichert werden und durch den Inhalt der vorliegenden Änderung nicht in wesentlichem Maß betroffen.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit 2. Änderung des Bebauungsplanes

„Am Kirchberg“

vom 30.4.2020 bis einschließlich 2.6.2020

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Gemeinde Krebeck beschlossen.

Gieboldehausen, den 18.1.2021

Siegel

gez. Ahrenhold
Gemeindedirektor