

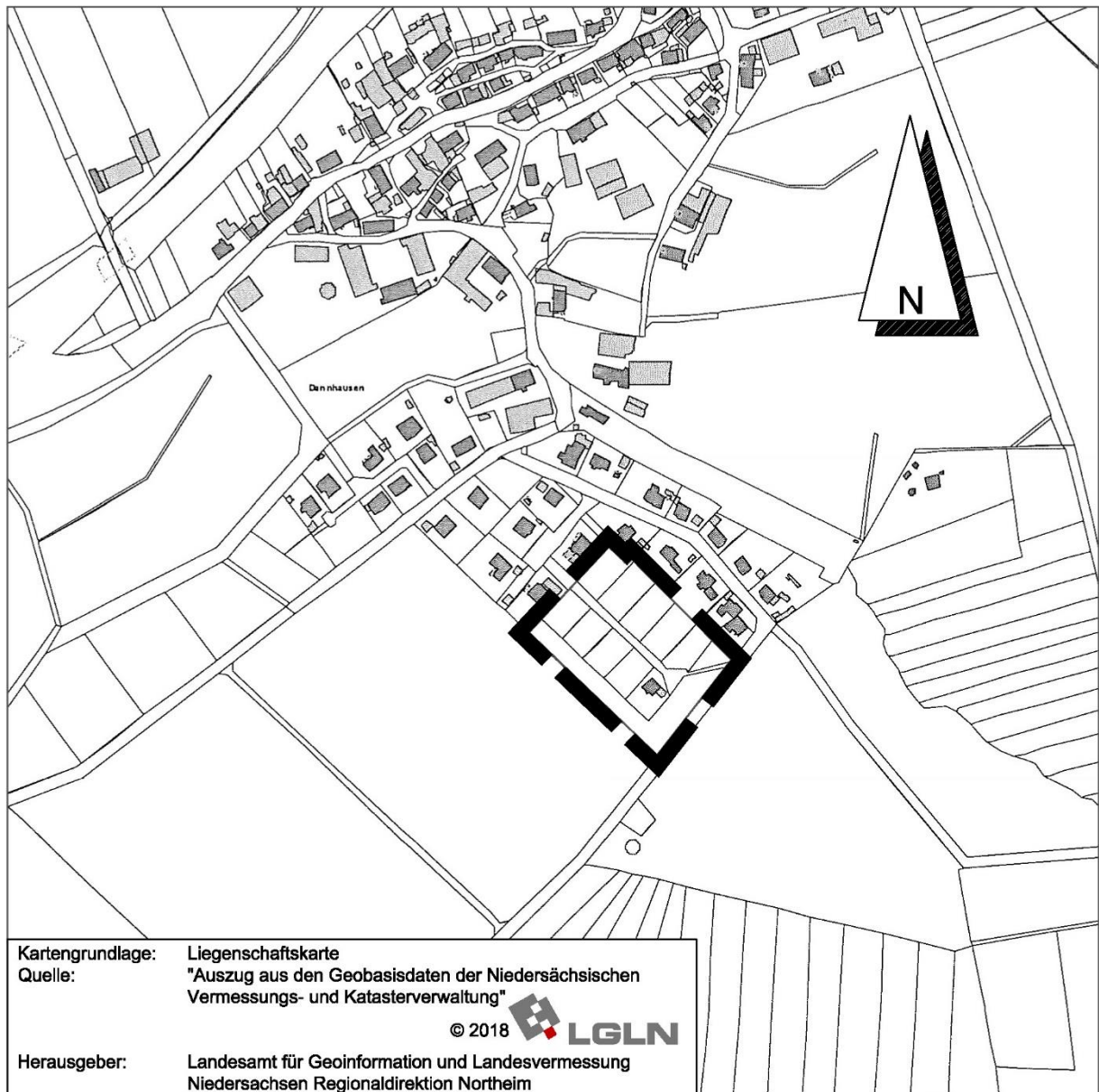
URSCHRIFT

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß §§ 13a i.V.m. 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
5.9.2019			

STADT BAD GANDERSHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. DA 2 „VOR DER METHE - SÜD“, 1. ÄNDERUNG



Bebauungsplan Nr. Da 2 „Vor der Methe - Süd“, 1. Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit **II** festgesetzt (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)
2. Die bisherige Textliche Festsetzung Nr. 9.2.1 „Die Neigung der Dächer muss zwischen 28° und 45° betragen.“ wird wie folgt gefasst: „Die Neigung der Dächer muss mindestens 18° betragen.“ (gemäß § 84 NBauO)
3. Die maximale Firsthöhe beträgt 11,50 m über der Oberkante des jeweils nächstgelegenen Punktes der fertig ausgebauten Verkehrsfläche (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 (1) BauNVO).

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)

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)

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) 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 Stadt Bad Gandersheim diesen Bebauungsplan Nr. Da 2 „Vor der Methe - Süd“, 1. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB), bestehend aus den Textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bad Gandersheim, den 27.9.2019

Siegel

Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Gandersheim hat in seiner Sitzung am 19.4.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Gandersheim, den 27.9.2019

Siegel

Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:5000
Gemarkung: Dannhausen

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

© 2018



Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im August 2018

BÜRO KELLER

Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 52 96 82

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Gandersheim hat dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § Abs. 2 BauGB am 20.6.2019 beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.6.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 22.7.2019 bis einschließlich 22.8.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Gandersheim, den 27.9.2019

Siegel

Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. 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 1. 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.

Bad Gandersheim, den

Siegel

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Gandersheim hat die 1. Änderung des Bebauungsplan 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.

Bad Gandersheim, den 27.9.2019

Siegel

Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 2.10.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 2.10.2019 rechtsverbindlich geworden.

Bad Gandersheim, den 2.10.2019

Siegel

Bürgermeisterin

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 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 1. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Bad Gandersheim, den

Siegel

Bürgermeisterin

Begründung

1. Aufstellung der Bebauungsplanänderung

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Gandersheim hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Da 2 „Vor der Methe - Süd“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich dieser Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. Er befindet sich im Süden des Ortsteil Dannhausen um die Straße „Dannhäuser Methe“. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Gandersheim stellt den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung als Wohnbaufläche mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar. Die Bebauungsplanänderung kann somit aus ihm entwickelt werden.

2.3 Bebauungsplan

In seiner bisherigen Fassung setzt der Bebauungsplan Nr. Da 2 „Vor der Methe - Süd“ unter anderem ein Allgemeines Wohngebiet fest, das bei einer Grundflächenzahl von 0,4 eingeschossig mit geneigten Dächern bebaut werden darf.

Im Folgenden wird der ursprüngliche Bebauungsplan, verkleinert aus dem Maßstab 1:1.000 dargestellt.

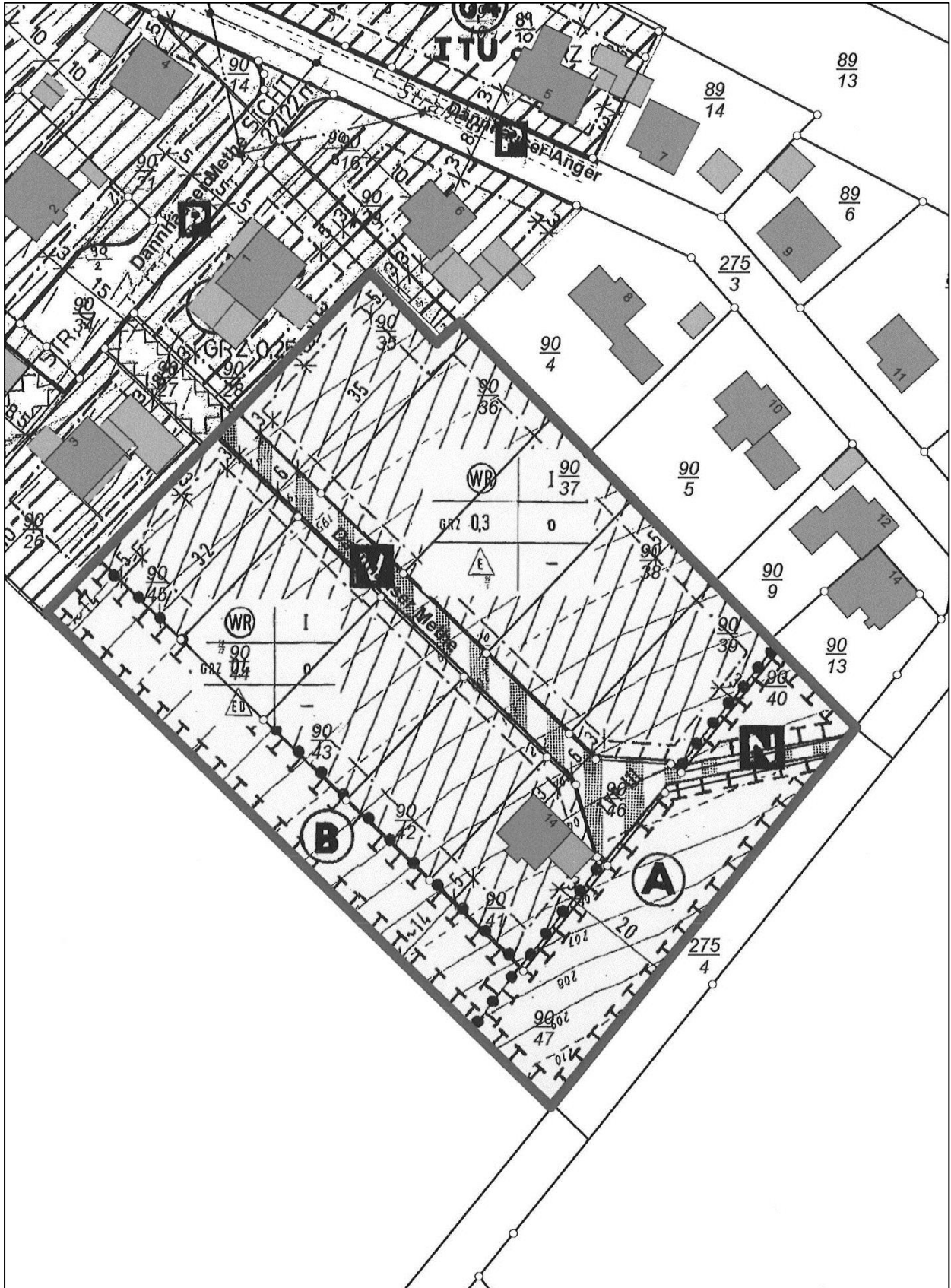
2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Es handelt sich hier um einen Bereich, der zum Teil noch landwirtschaftlich, zum Teil seiner planungsrechtlichen Bestimmung entsprechend baulich genutzt wird. Die Freibereiche der geplanten Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen. Die randlichen Bereiche sind den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend als Grünbereiche angelegt.

2.5 Wasserschutz

Der Landkreis Northeim weist darauf hin, dass der Planbereich in dem festgesetzten Wasserschutzgebiet Seboldshausen in der Schutzzone III liegt. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung seien zu beachten, insbesondere bei der Errichtung von Gebäuden und Abwasserleitungen, sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich.

Bebauungsplan Nr. Da 2 „Vor der Methe - Süd“, verkleinert aus M. 1 : 1000

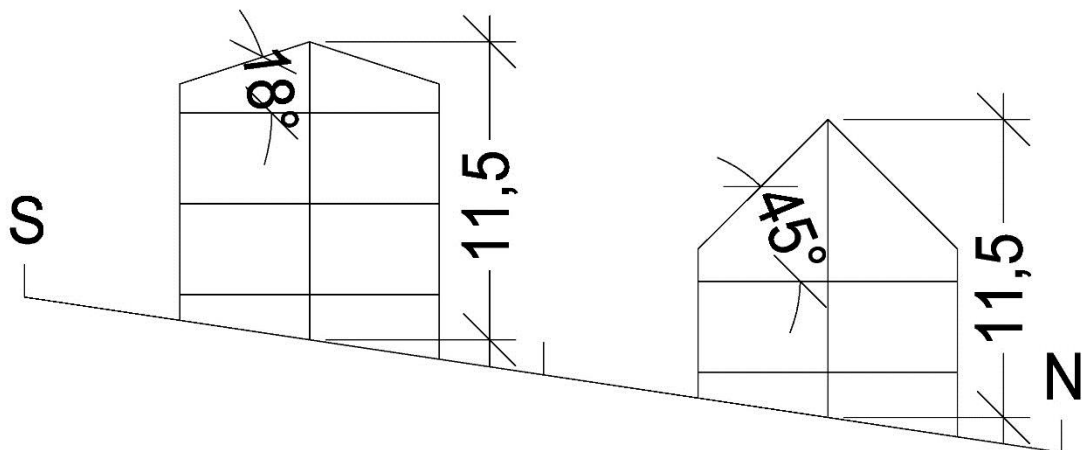


3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch die vorliegende Änderung wird die Festsetzung eines bestimmten Dachneigungsbereiches aufgehoben und die Zahl der zulässigen Geschosse auf II erhöht. Dadurch soll eine höhere Flexibilität bei den Gestaltungsmöglichkeiten der hier zu erwartenden Wohnhäuser zugelassen und damit eine größere Attraktivität des Baugebiets erreicht werden.

Im Gegenzug wird durch die Bestimmung einer Minstdachneigung sowie einer Begrenzung der Firsthöhe erreicht, dass im Vergleich zu dem im Ort üblichen Maß keine zu hoch aufragenden Gebäude entstehen können. Dabei soll jedoch zugunsten einer besseren Ausnutzbarkeit eine Zweigeschossigkeit möglich sein.



Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass in der Summe 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 des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen, die die geplante Nutzung in Frage stellen könnten, sind innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung nicht bekannt.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass derzeit vorliegende Luftbilder nicht vollständig ausgewertet wurden. Es wurde keine Sondierung durchgeführt; die Fläche wurde nicht geräumt. Es bestehe der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist bereits gesichert. Vorhandene Leitungen sind bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Da 2

„Vor der Methe - Süd“

vom 22.7.2019 bis einschließlich 22.8.2019

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Stadt Bad Gandersheim beschlossen.

Bad Gandersheim, den 27.9.2019

Bürgermeisterin