

STADT ALFELD (LEINE)

Bebauungsplan Nr. 1 „Wegelange“ (1. Änderung), OT Wispenstein

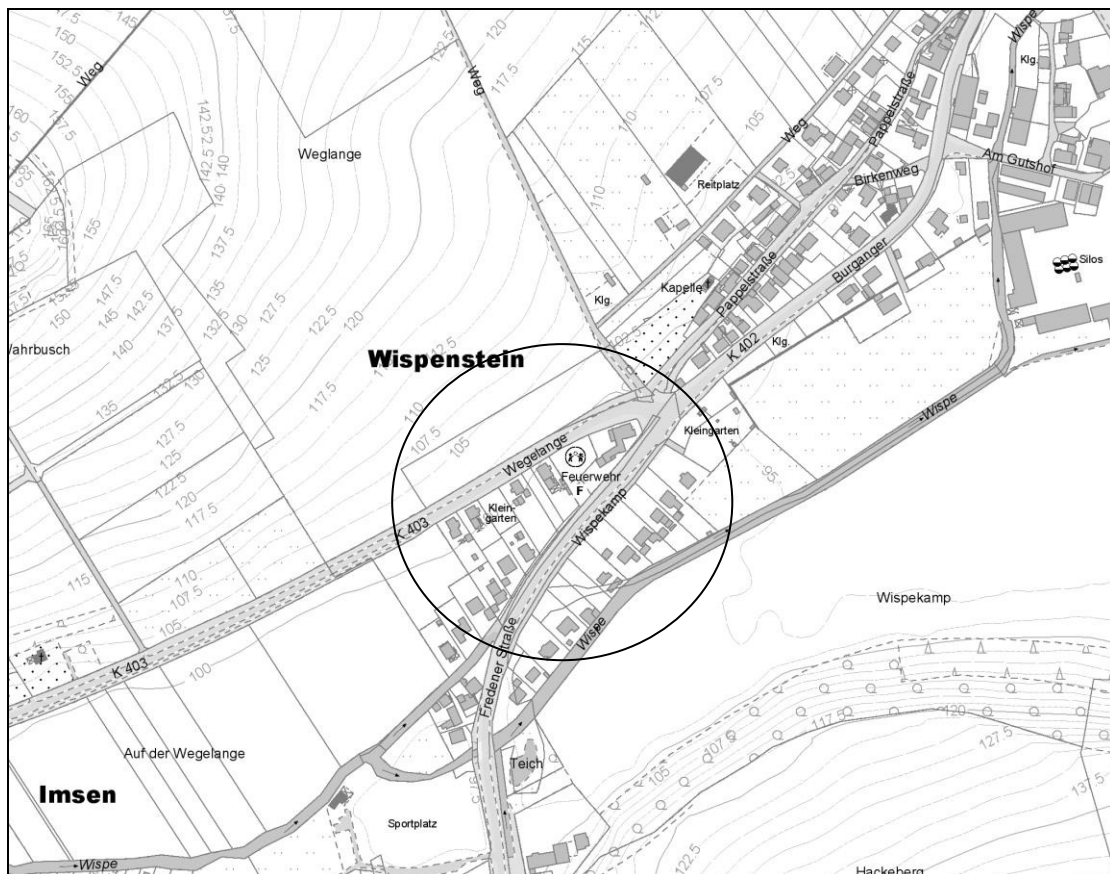
Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Alfeld (Leine) diese 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wegelange“ bestehend aus der Planzeichnung, den nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften, den textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen.

Alfeld (Leine),

(Siegel)

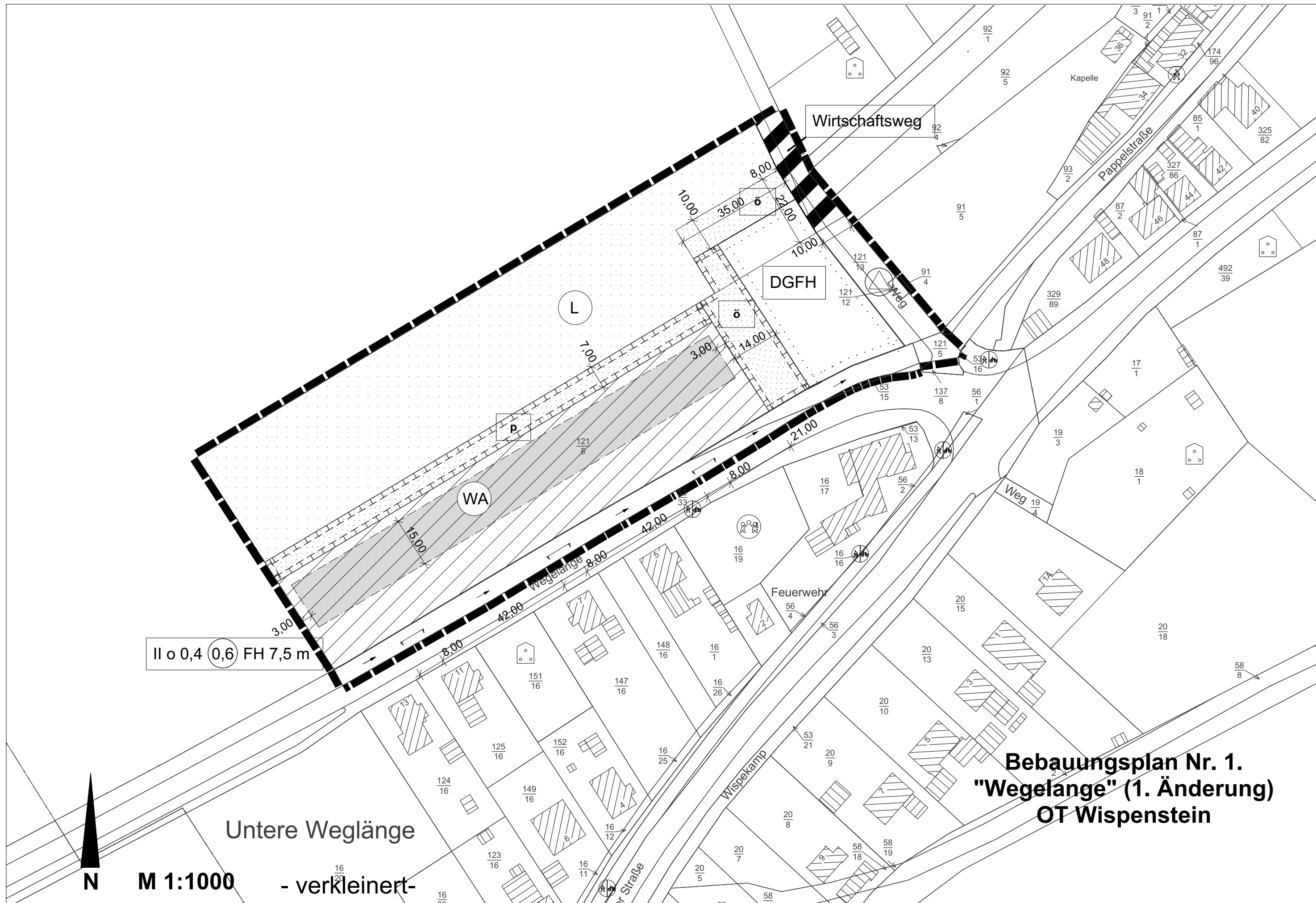
-Der Bürgermeister-



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Katasteramt Alfeld (Leine)
Diese amtliche Karte und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind geschützt durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) in der jeweils gültigen Fassung. Die Verwertung für nichtteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis des LGLN zulässig.

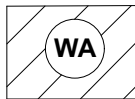
© 2015 LGLN

Stand der Planung: Satzungsbeschluss (November 2016)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,6

Geschoßflächenzahl

FH 7,5 m

Firsthöhe als Höchstgrenze

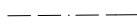
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o

offene Bauweise (§ 22 BauNVO)



Überbaubare Flächen



Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)



Zweckbestimmung:
Dorfgemeinschaftshaus und Feuerwehrrätehaus

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer
Zweckbestimmung:
Wirtschaftsweg

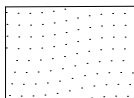


Straßenbegrenzungslinie
auch gegenüber
Verkehrsfläche besonderer
Zweckbestimmung



Ein- bzw. Ausfahrtsbereich

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Grünflächen

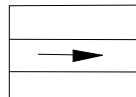
ö

öffentlich

p

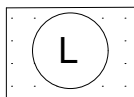
privat

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



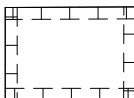
Wasserlauf (Graben)

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes



Umformerstation

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gilt innerhalb des Bebauungsplans Nr. 1 Wegelange (1. Änderung).

§ 2 Dachneigung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25 bis 45 Grad zulässig. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen.

§ 3 Dachfarbe

Zur Dacheindeckung der Wohngebäude sind ausschließlich rote bis rotbraune Dachpfannen/-ziegel ohne Glanzeffekt zulässig. Als Glanzeffekt gilt die in der technischen Produktbeschreibung enthaltene Aussage (hochglänzend, glänzend und seidenglänzend).

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr/in oder Unternehmer/in Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß §§ 60 und 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften der §§ 1 bis 3 dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.

Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO

Textliche Festsetzungen

1. Grundflächenberechnung (§ 19 BauNVO)

Die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist bei der Berechnung der Grundflächenzahl ausgeschlossen

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

- 2.1. Auf den festgesetzten Grünflächen sind Nebenanlagen und Garagen unzulässig.
- 2.2. Auf den mit  gekennzeichneten Flächen sind Anpflanzungen von standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Ein entsprechender Pflanzplan (ö) bzw. eine Pflanzliste (p) liegt der Begründung bei. Die Laubgehölze sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 2.3. Zusätzlich ist je Wohnbaugrundstück mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Wegelange“ (1. Änderung), OT Wispenstein, mit Umweltbericht

1. Aufstellungsbeschluss

„Der Verwaltungsausschuss der Stadt Alfeld (Leine) hat in seiner Sitzung am 16.12.2014 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Wegelange“ beschlossen.

2. Planbereich

Der Planbereich liegt im Westen der Ortslage von Wispenstein. Im Süden grenzt unmittelbar die K 403 Richtung Imsen und Delligsen an, im Osten liegt der Friedhof von Wispenstein. Im Norden und Westen schließt eine Ackerfläche an.

Der Planbereich umfasst rd. 1,8 ha. Er besteht aus den Flurstücken 121/8, 121/12, 121/13 (Weg), 121/5 (Flur 1) und 53/15 (Flur 2) sowie Teilflächen aus den Flurstücken 121/11, 137/8 (Flur 1) und Flurstück 53/55 (Flur 2).

Der Änderungsbereich entspricht exakt dem Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans (s. Anlage 2).

3. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Wegelange“ ist seit August 2003 rechtskräftig. Er setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest, welches durch eine Stichstraße erschlossen werden sollte. Eine Umsetzung ist nicht erfolgt.

Die beiden Ortsteile Imsen und Wispenstein benötigen dringend eine Versammlungsmöglichkeit sowie ein den technischen Anforderungen angemessenes Feuerwehrgebäude. Da die Ortsteile künftig im Bereich der Infrastruktur sowie auf politischer Ebene über das bereits vorhandene Maß hinaus zusammen wachsen werden, wurde bereits bei der Erarbeitung des Dorferneuerungsplans ein gemeinsames Dorfgemeinschafts- und Feuerwehrhauses angedacht. Hierfür ist die Änderung des östlichen Teilbereichs notwendig. Das im rechtskräftigen Plan festgesetzte Regenwasserrückhaltebecken sowie ein Teil der Wohnbauflächen werden daher in Flächen für „Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Feuerwehr- und Dorfgemeinschaftshaus“ geändert. Die Stichstraße soll nicht mehr realisiert werden, die entsprechenden Teilfläche aus Flurstück 121/11 wird daher ihrer Nutzung entsprechend als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

4. Erschließung

Die Zufahrt zu der Gemeinbedarfsfläche erfolgt über die städtische Wegeparzelle 121/13. Die Wohnbaufläche wird durch drei Zu- und Abfahrtsbereich mit jeweils 8,0 m Breite erschlossen. Es ist angedacht, dass sechs Baugrundstücke entstehen, von denen jeweils zwei eine gemeinsame Zufahrt von der Kreisstraße erhalten. Da im Seitenstreifen der Kreisstraße ein Graben verläuft ist die Anlage von drei Grabenüberfahrten notwendig. Entsprechende Genehmigungen sind vorab beim Landkreis Hildesheim als Unterer Wasserbehörde sowie als Grundstückseigentümer einzuholen.

Die letzte Zufahrt und die beiden darüber zu erschließenden Wohnbaugrundstücke liegen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt (OD). Gem. NStrG müsste daher im Bereich der freien Strecke eine 20 m tiefe Bauverbotszone eingehalten werden und eine Sondernutzungserlaubnis für die Zufahrt eingeholt werden.

Da auf der gegenüberliegenden Seite der K403 bereits seit Jahrzehnten eine Bebauung für diesen Teil der freien Strecke besteht, wird eine Verlegung der OD Wispenstein um 40 m Richtung Imsen angestrebt. Ein entsprechendes Verfahren wurde beim Landkreis Hildesheim als Träger der Straßenbaulaust eingeleitet.

Im Seitenstreifen der Kreisstraße (Flst. 53/55) befindet sich ein 20-kV-Kabelaufgangsmast für die Freileitung Richtung Imsen. Da dieser auf Höhe der südwestlichen Grundstücksgrenze des gegenüberliegenden Grundstücks „Wegelage 7“ liegt, ist kein Konflikt mit einer der Zufahrten zum Baugebiet im Planbereich gegeben.

Der im Arbeitsblatt W405 des DVGW genannte Richtwert für den Löschwasserbedarf im Allgemeinen Wohngebiet mit weniger als drei Vollgeschossen und einer GFZ unter 0,6 beträgt bei kleinem Löschwasserbedarf 48 m²/h. Dieser ist für eine Löschzeit von 2 Stunden vorzuhalten.

Das Dorfgemeinschafts- und Feuerwehrgebäude wird auf einer Gemeinbedarfsfläche errichtet und ist keinem der Baugebietstypen der BauNVO zuzuordnen. Vorgesehen ist ein zweigeschossiges Gebäude, welches auf beiden Ebenen jeweils einen barrierefreien Zugang erhält. Man könnte es von der Bauweise etwa einem Gewerbeobjekt gleichstellen, womit es lt. Arbeitsblatt die gleichen Kriterien wie das oben beschriebene Wohngebiet erfüllen muss.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über das Trinkwassernetz. Im Abstand von 14 m, 22m und 60 m zur Wohnbaufläche sind drei Hydranten vorhanden. Zusätzlich kann im Schadensfall der Erstangriff mit städtischen Tanklöschfahrzeugen gewährleistet werden.

Da gegenüber den bestehenden Baurechten in etwa eine Halbierung der bebaubaren Grundstücke erfolgt, ist nach jetzigem Kenntnisstand von einer ausreichenden Grundversorgung auszugehen.

Schmutz- und Regenwasserkanäle sind in der Kreisstraße bereits vorhanden, sie müssen jedoch jeweils um ca. 50 m verlängert werden. Dieses wird zeitnah erfolgen.

Zur Verzögerung der Regenabflüsse werden Staukanäle als dezentrale Maßnahme gewählt. Auf der Gemeinbedarfsfläche wird entlang der nördlichen Grenze zusätzlich ein Abfangkanal errichtet, welcher in den Graben der städtischen Wegeparzelle 121/13 mündet.

5. Planinhalte

Die Änderungsplanung reduziert die Fläche mit Baurechten etwa um die Hälfte, da die Straßenfläche sowie die zweite Zeile der Bebauung entfallen. Hier erfolgt eine Aufgabe der bestehenden Baurechte und eine Festsetzung als landwirtschaftliche Flächen entsprechend der tatsächlichen Nutzung. Im südlichen Teil bleibt das Allgemeine Wohngebiet bis auf die Gemeinbedarfsfläche bestehen.

Für das allgemeine Wohngebiet bleiben die Maße der baulichen Nutzung nahezu identisch, lediglich die GRZ wird auf 0,4 hochgesetzt, dafür wird jedoch die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1).

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften und der textlichen Festsetzungen werden in die 1. Änderung übernommen, soweit sie durch die geänderten Planinhalte noch eine Grundlage haben.

Folgende Nutzungen sind im Planbereich geplant bzw. teilweise vorhanden:

5.715 m²	Wohnbaugrundstücke
4.700 m ²	Allgemeines Wohngebiet (WA)
	2.28
	6 m ² überbaubare Fläche (GRZ 0,4)
	2.41
	4 m ² Freifläche
1.015 m ²	Fläche für Ausgleichsmaßnahmen
2.440 m²	DGFH-Grundstück
	1.40
	0 m ² Baufläche
	1.00
	0 m ² Grünfläche
	650 m ² Flächen für Ausgleichsmaßnahmen
	350 m ² Grünfläche
325 m²	Straßenfläche (im Bestand)
1.400 m²	Straßenseitenraum mit Graben
	Überfahrte
	144 m ² n
850 m²	Wegefläche (bislang unbefestigt)
	400 m ² Wirtschaftsweg (unverändert)
	450 m ² Wegeparzelle 121/13
	130 m ² Graben, unverändert
	320 m ² Weg
7.400 m²	landwirtschaftliche Fläche

Durch die örtlichen Bauvorschriften werden die Dachneigung und –farbe reglementiert. Dies ist dem dörflichen Charakter und der Dorfrandlage mit dem Übergang in die freie Landschaft geschuldet.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch den Bauleitplan werden Eingriffe in den Naturhaushalt möglich, die zu kompensieren sind. Ein Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung (s. Anlage 3).

7. Altlasten

Innerhalb des Planbereichs sind keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt.

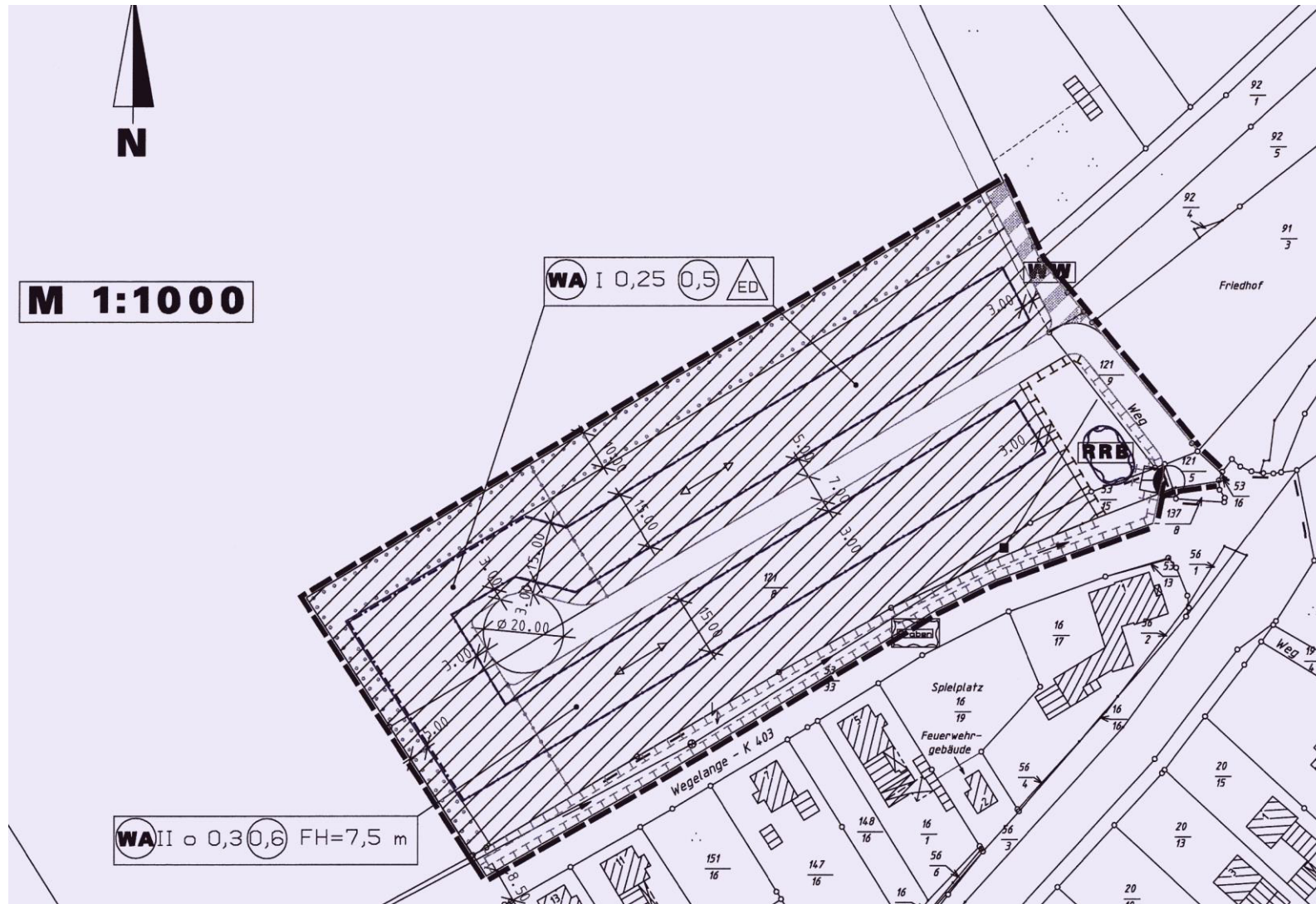
Anlage 1



Quelle:
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
(c) 2010 Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Anlage 2

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1 „Wegelange“



Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Daten über geschützte Arten in diesem Bereich liegen nicht vor.

Der Planbereich ist identisch mit jenem des z.Zt. rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Wegelage“. Es bestehen somit Baurechte für den gesamten Bereich. Eine Standortdiskussion ist daher entbehrlich. Durch die Reduzierung der Bauflächen (Entfallen der zweiten Baureihe) und Beibehaltung der Höhe der baulichen Anlagen sind keine weiterreichenden Eingriffe möglich.

Entsprechend der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde ist vorrangig eine Kompensation für die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild notwendig.

Die bebaubaren Flächen ergeben sich aus der Tabelle unter Punkt 5. Dort sind die verschiedenen Nutzungen mit ihren maximal möglichen Versiegelungen aufgelistet. Von den 18.130 m² Fläche im gesamten Planbereich werden rd. 7.400 m² nicht bebaut und der tatsächlichen Nutzung „Landwirtschaft“ entsprechend festgesetzt.

Es verbleiben rd. 10.700 m² auf welche die Eingriffsregelung anzuwenden ist. Anstatt der ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung werden hier bauliche Anlagen mit ihren Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Landwirtschaft möglich.

Insgesamt 4.150 m² werden erstmals befestigt bzw. können entsprechend der Festsetzungen bebaut werden. Dem stehen 4.429 m² neu entstehende Grünflächen/gärtnerisch genutzte Freiflächen gegenüber, wovon 1.665 m² „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt werden.

Für das 2.440 m² große DGFH-Grundstück sind 1.400 m² (57%) als Baufläche vorgesehen.

Durch das Büro Brokof und Voigts wurde das anliegende Pflanzkonzept mit standortheimischen Laubgehölzen erstellt. Dem Plan ist zu entnehmen, dass nur die Hälfte tatsächlich bebaut werden soll und deutlich mehr als jene in die Berechnung eingestellten 1.000 m² Grünfläche tatsächlich umgesetzt werden. Hier sind 650 m² als öffentliche Ausgleichsmaßnahmenfläche festgesetzt.

Die sechs Wohnbaugrundstücke umfassen insgesamt 5.700 m². Durch die Festsetzung der GRZ mit Ausschluss einer Überschreitungsmöglichkeit verbleiben auf jeden Fall 60% bzw. 3.430 m² Freifläche. Davon sind gut 1.000 m² als Fläche für private Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, zusätzlich ist pro Baugrundstück außerhalb dieser Fläche jeweils ein standortheimischer Laubbaum anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten (s. textliche Festsetzung Nr. 2.3)

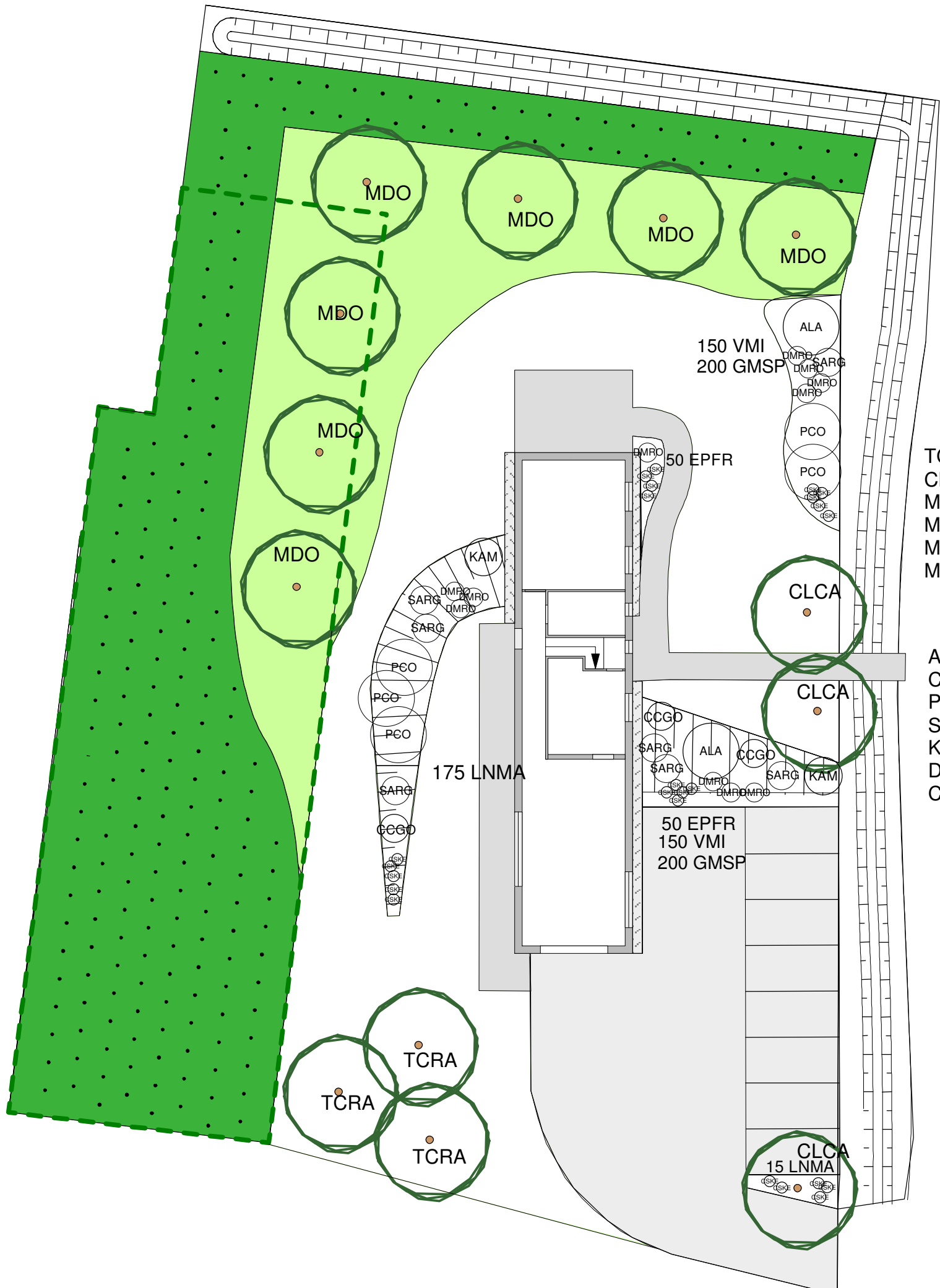
In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist eine dreireihige Hecke von den jeweiligen Bauherren anzulegen. Die Wahl der Sträucher hat anhand der in Anlage 4 der Begründung festgelegten Pflanzenliste zu erfolgen.

Entsprechend der voranstehenden Ausführungen kann die Kompensation der maximal möglichen Eingriffe innerhalb des Baugebietes erfolgen. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Stadt Alfeld (Leine)
-Planungsamt-

04.11.2016

ANLAGE 3.1 zum Umweltbericht BP Wegelange (1. Änd.)



Standortheimische Pflanzung (220 Stk)

20 Stk	Corylus avellana (Hasel)	Str 2xv 60-100 cm
40 Stk	Cornus sanguineum (Hartriegel)	Str 2xv 60-100 cm
40 Stk	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	Str 2xv 60-100 cm
30 Stk	Ligustrum vulgare (Liguster)	Str 2xv 60-100 cm
40 Stk	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	Str 2xv 60-100 cm
20 Stk	Viburnum opulus (Schneeball)	Str 2xv 60-100 cm
15 Stk	Rosa canina (Hundsrose)	Str 2xv 60-100 cm
5 Stk	Carpinus betulus (Hainbuche)	I Hei 2xv 80-100 cm
5 Stk	Acer campestre (Feldahorn)	I Hei 2xv 80-100 cm
5 Stk	Sorbus aucuparia (Eberesche)	I Hei 2xv 80-100 cm

Bäume

TCRA	3 Stk	Tilia cordata "Rancho" (Winterlinde)	H 3xv m B. 12-14 cm
CLCA	3 Stk	Crataegus lavallei "Carrierei" (Apfeldorn)	H 3xv m B 12-14 cm
MDO	2 Stk	Malus domestica Sorte " Ingrid Marie"	H 3xv o B 10-12 cm
MDO	2 Stk	Malus domestica Sorte " Roter Boskoop"	H 3xv o B 10-12 cm
MDO	2 Stk	Malus domestica Sorte " Cox Orange"	H 3xv o B 10-12 cm
MDO	1 Stk	Malus domestica Sorte " James Grieve"	H 3xv o B 10-12 cm

Solitäre

ALA	2 Stk	Amelanchier lamarckii (Felsenbirne)	Sol 3xv m B 150-200 cm
CCGO	3 Stk	Chanomeles hybr. "Crimson & Gold (Scheinquitte)	Sol 3xv CO 100-125 cm
PCO	5 Stk	Philadelphus coronarius (Bauernjasmin)	Sol 3xv m B 150-175 cm
SARG	7 Stk	Spiraea arguta (Spierstrauch)	Sol 3xv m B 100-125 cm
KAM	2 Stk	Kolkwitzia amabilis (Perlmutterstrauch)	Sol 3xv m B 100- 125 cm
DMRO	11 Stk	Deutzia "Mont Rose (Deutzie)	Sol 3xv m B 80-100 cm
CSKE	20 Stk	Cornus stolonifera "Kelsey" (Niedr. Hartriegel)	Co 40-60 cm

Bodendecker

GMSP	400 Stk	Geranium mac. "Spessart"	m Tb
EPFR	100 Stk	Epimedium perralderianum "Frohnleiten"	m Tb
VMI	300 Stk	Vinca minor	m Tb
LNMA	175 Stk	Lonicera nitida "Maigrün" (Heckenmyrte)	m Tb 40-60 cm

-verkleinert-

Entwurfsbearbeitung: Brokof & Voigts Lindenplatz 1 38373 Frellstedt Tel. 05355-98911		Datum	
	bearbeitet	02.02.2016	
	geändert	28.04.2016	Änderung Bepflanzung
Stadt Alfeld Marktplatz 12 31061 Alfeld		Unterlage Blatt Nr. 1 Bepflanzungsplan	
Dorfgemeinschaftshaus u. Feuerwehr Wispenstein		Maßstab: 1: 250	
Überprüft / Genehmigt: Alfeld, den 2016 Stadt Alfeld			

Anlage 4

Pflanzenliste

für die privaten Flächen Grünflächen mit der Festsetzung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“

Anlage einer dreireihigen Hecke. Dabei ist ein Meter Grenzabstand zum landwirtschaftlich genutzten Flurstück im Nordwesten einzuhalten. Der Abstand der Pflanzen untereinander beträgt 1.50 m.

		Qualität
Acer Campestre	Feldahorn	60-100 cm
Carpinus Betulus	Hainbuche	
Cornus Sanguinea	Roter Hartriegel	
Corylus Avellana	Haselnuss	
Euonymus Europeaea	Pfaffenhütchen	
Ligustrum Vulgare	Zaunriegel	
Lonicera Xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	
Rosa Canina	Heckenrose	
Sorbus Aucuparia	Eberesche	
Viburnum Opulus	Gemeiner Schneeball	