

Verfahrensvermerke

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Stadt Alfeld (Leine) diese 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Königsruh“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Alfeld (Leine), den

.....
Bürgermeister (Beushausen) (Siegel)

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Alfeld (Leine) hat in seiner Sitzung am 28.08.2018 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Königsruh“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Alfeld (Leine), den

.....
Bürgermeister (Beushausen)

Planunterlage
Kartengrundlage: **Liegenschaftskarte**
Gemarkung: **Alfeld** Flur: **9**
Maßstab: **1 : 1.000**

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

© 2020 LGLN
Landamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hannover-Harper

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: L4-066/2020, Stand vom 27.05.2020).
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.

....., den (Ort) (Datum)

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hamaeln-Hannover
Katasteramt Alfeld

..... (Unterschrift)

Planverfasser
Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Königsruh“ wurde ausgearbeitet vom LandschaftsArchitekturbüro Georg von Luckwald, Hameln.

Hameln, den 09.10.2020

.....
Planverfasser (von Luckwald) (Siegel)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Alfeld (Leine) hat in seiner Sitzung am 27.10.2020 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht und im Internet eingestellt.
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung sowie die Umweltinformationen und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 16.11.2020 bis 16.12.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Alfeld (Leine), den

.....
Bürgermeister (Beushausen)

Verfahrensvermerke - Fortsetzung

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Alfeld hat die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Königsruh“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Alfeld (Leine), den

.....
Bürgermeister (Beushausen)

Inkrafttreten
Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Königsruh“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Alfeld (Leine), den

.....
Bürgermeister (Beushausen)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Königsruh“ ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht / geltend gemacht worden.

Alfeld (Leine), den

.....
Bürgermeisterin

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig).

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbungs- betrieb, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)
Höhenbezugspunkt für die Festlegung der zulässigen Oberkante (OK) baulicher Anlagen ist das maßgebliche Gelände. Als maßgeblich ist das durch Höhenvermessung nach Fertigstellung der städtischen Grunderschließung (Planstraße ggf. als Baustraße und ggf. Geländevorprofilierung) festgestellte Gelände festgesetzt. Dieses Geländemaß wird den Bauherren als wesentliche Grundlage in digitaler Form zur Verfügung gestellt. Die festgesetzte Höhe der Oberkante wird gemessen in der Gebäudemitte über dem maßgeblichen Gelände (s. Darstellung unter den Hinweisen).

Überschreitungen der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) um maximal 1,5 m können als Ausnahme für Schornsteine, technische Aufbauten, Aufzugschächte und Treppenhäuser, zugelassen werden, wenn deren Anteil auf insgesamt maximal 10 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche beschränkt ist.

Als Oberkante wird der höchste Punkt der baulichen Anlage bezeichnet.

§ 2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Nebenanlagen, Garagen (§ 23 BauNVO)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze werden bauliche Anlagen gemäß Landesrecht ausgeschrieben. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen, befestigte Zufahrten / Zugänge und der Ver- und Entsorgung dienende Anlagen.

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

3.1 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
Je Baugrundstück ist eine Zufahrt zulässig, die mit einer maximalen Breite von 5 m an die öffentliche Verkehrsfläche anschließt.

§ 4 Maßnahmen zur Vermeidung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)
Zwischen der Oberkante der Bodenplatte bzw. der Kellerdecke und der angrenzenden Geländeoberkante ist ein Mindestabstand (Höhe) von 0,15 m einzuhalten, auf einer Breite von mind. 0,30 m um das Gebäude. Gebäudezugänge sind z. B. durch gegenläufige Anrampung und / oder Stufen vor eindringendem Wasser zu schützen.

Textliche Festsetzungen - Fortsetzung

§ 5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken
Auf jedem Baugrundstück innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist mindestens ein mittel- bis großkroniger, hochstämmiger Laubbaum (Pflanzqualität: Stammumfang mind. 14/16 cm) zu pflanzen. Alternativ kann ein mindestens mittelstämmiger Obstbaum gepflanzt werden.

Die Baumpflanzung ist spätestens in der ersten Herbst-Pflanzperiode nach Fertigstellung des Gebäudes auf dem jeweils zugehörigen Baugrundstück durchzuführen.

Die Baumpflanzung ist fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind gleichartig und in der angegebenen Qualität in der nächsten Herbst-Pflanzperiode zu ersetzen.

Hinweise

1. Planungsrechtliche Beurteilung
Für den Bebauungsplan gelten

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

2. Bodenschutz
Boden ist u. a. gemäß Bundesbodenschutzgesetz (§ 7 Vorsorgepflicht), Baugesetzbuch (§ 302 Mutterbodenschutz) sowie den DIN 18915 (Bodenarbeiten), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu schützen.

Für den Umgang mit Boden gilt insbesondere:

- Oberboden muss von dauerhaft zu befestigenden Flächen, von Bodenabtragsflächen und von Bodenauftragsflächen abgetragen und gesichert werden. Bei Auftragsflächen ist zu prüfen, inwieweit ein Auftragen von zusätzlichem Oberboden unschädlich möglich ist. Nach dem Auftragen sollte die Oberbodenschicht nicht mehr als 40 cm betragen. Beim Abtrag ist das Bodengefüge zu schonen, z. B. durch den Einsatz nicht schiebender Geräte.
- Oberboden ist getrennt von sonstigem Aushub zu transportieren, zu lagern und zu sichern. Oberbodenmieten dürfen nicht verdichtet und nicht befahren werden oder als Lagerflächen genutzt werden. Sie sollen nicht höher als 1,8 m sein.
- Vor dem Andecken von Oberboden ist eine Lockerung des Unterbodens vorzunehmen.

3. Baugrund
Gründung
Die gründungstechnischen Erfordernisse für geplante Bauvorhaben sind im Rahmen einer spezifischen Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Im Rahmen einer orientierenden Untersuchung (pelzer 2020) wurden bindige Hanglehme und Füllleihen festgestellt, die bei dynamischer Beanspruchung und Vernässung eine sehr schlechte Verarbeitungs- und Tragfähigkeit aufweisen. Lokal kann die Gründungssole auch im Niveau des Festgestelltes liegen. Aufgrund der Hanglage sowie zu erwartender Stauansätze wird bei der Gebäudegründung eine Abdichtung gegen drückendes Wasser erforderlich sein. Pauschale Aussagen zur Tragfähigkeit können aufgrund der Heterogenität im Gründungsniveau nicht gemacht werden.
Das orientierende Baugrundgutachten kann bei der Stadt Alfeld (Leine) eingesehen werden.

Erdfallgefährdung
Der Planbereich ist formal der Erdfallgefährdungskategorie 3 zugeordnet. Löslichen Gesteine stehen in einer Tiefe an, in der mit großer Wahrscheinlichkeit Auslaugung stattfindet (reguläre Auslaugung). Damit sind im Gebiet die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Da im Planungsbereich und in der näheren Umgebung bis 300 m Entfernung jedoch bisher keine Erdfälle bekannt sind, besteht nur ein relativ geringes Risiko. Konstruktive Sicherungsmaßnahmen von Bauwerken bezüglich der Erdfallgefährdung werden empfohlen. Ziel der konstruktiven Sicherungsmaßnahmen sollte sein, Gebäude so zu bemessen und auszuführen, dass beim Eintreten eines Erdfalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährdet können. Es ist nicht Ziel der Sicherungsmaßnahmen, Schäden am Bauwerk zu verhindern.
Für vereinfachte konstruktive Bemessungen auf Grundlage der Erdfallgefährdungskategorie kann die als Anhang 4 zum Bebauungsplan beigefügte Tabelle verwendet werden.
Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung gemäß den normativen Vorgaben der geotechnischen Erkundung zu prüfen und festzulegen.

4. Versicherung
Aus ökologischer Sicht soll die Versiegelung auf den Grundstücken so gering wie möglich gehalten werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 9 Abs. 4 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) private Stellplätze und Zufahrten überwiegend wasserdurchlässig, d. h. beispielsweise mit einem Fugenanteil von mehr als 50 % zu befestigen sind, sofern die Versicherung des Niederschlagswassers nicht auf andere Weise möglich wird.

5. Unbebaute Flächen
Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein. Mit Steinen, Holzhackschnitteln, Rindenmulch und / oder Folien bedeckte Flächen, auf denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Pflanzendeckungsgrad von weniger als 70 %, z.B. „Schottergärten“), sind somit nicht zulässig.

6. Denkmalschutz
Sollten bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- und/oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Keramikscherben, Steingeräte, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDsSchG) auch in geringer Menge anzeigepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden.

10. Einsichtnahme in Vorschriften
Die mit den Festsetzungen in Bezug genommenen Vorschriften (DIN-Normen etc.) können während der Öffnungszeiten / Dienstzeiten dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

11. Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen
Der vorliegende Bebauungsplan überplant Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 37 „Königsruh“ (inkl. 1. bis 2. Änderung) und Nr. 43 „Im Wambeck“. Er verdrängt die dort getroffenen Festsetzungen.

Hinweise - Fortsetzung

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDsSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7. Leitungsschutz
Bei geplanten Baumpflanzungen im Bereich von vorhandenen oder geplanten Leitungen ist das Merkblatt DWA-M 162 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" zu berücksichtigen. Dabei sollte als aktive Schutzmaßnahme ein Abstand vom Außendurchmesser der Leitung bis zur Stammachse der Bäume von z. B. 2,50 m eingehalten werden. Darüber hinaus können in Einzelfällen passive Schutzmaßnahmen, wie z. B. Einbau von Mantelrohren, Platten oder Folien erforderlich werden.

8. Maßnahmen zum Artenschutz
Die Freilegung von Baufeldern (Abschieben von Vegetation und Oberboden) ist außerhalb der regelmäßigen Brutzeit durchzuführen. Als regelmäßige Brutzeit ist der Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres anzusehen. Mit Beachten dieses Bauzeitverbots werden Verstöße gegen das Zugriffsverbot nach § 44 BNatSchG vermieden.

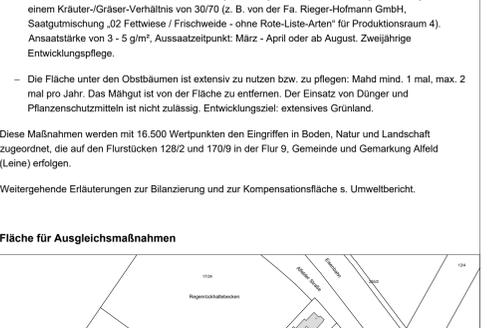
9. Ausgleichsmaßnahmen (Kompensationsfläche Förhste)
Die Kompensation für die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfolgt durch die Anlage einer Streuobstwiese auf einer Teilfläche des städtischen Flurstücks 17/25, Flur 4, Gemarkung Förhste, Stadt Alfeld (Leine).

Auf der rd. 8.850 m² großen Teilfläche sind im März 2020 erste Obstbaumpflanzungen umgesetzt worden, weitere folgen im Herbst/Winter 2020/21 (frosterfreie Witterung). Der Fanggraben wurde ebenfalls bereits angelegt. Die Fläche ist bzw. wird wie folgt angelegt und entwickelt:

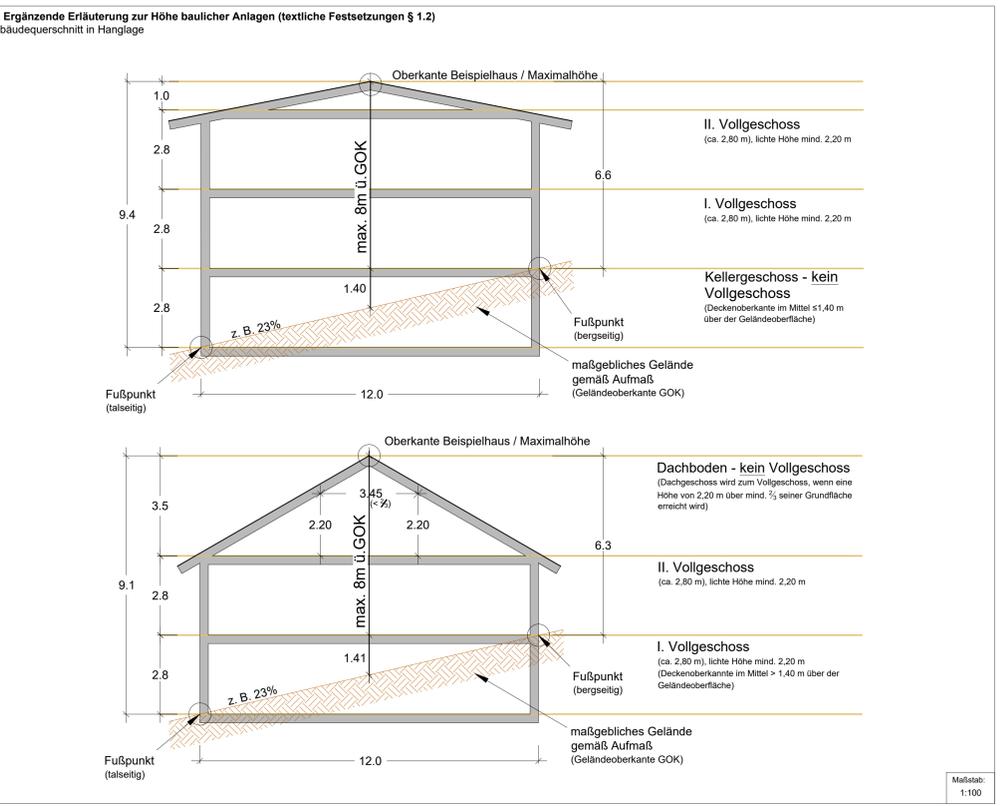
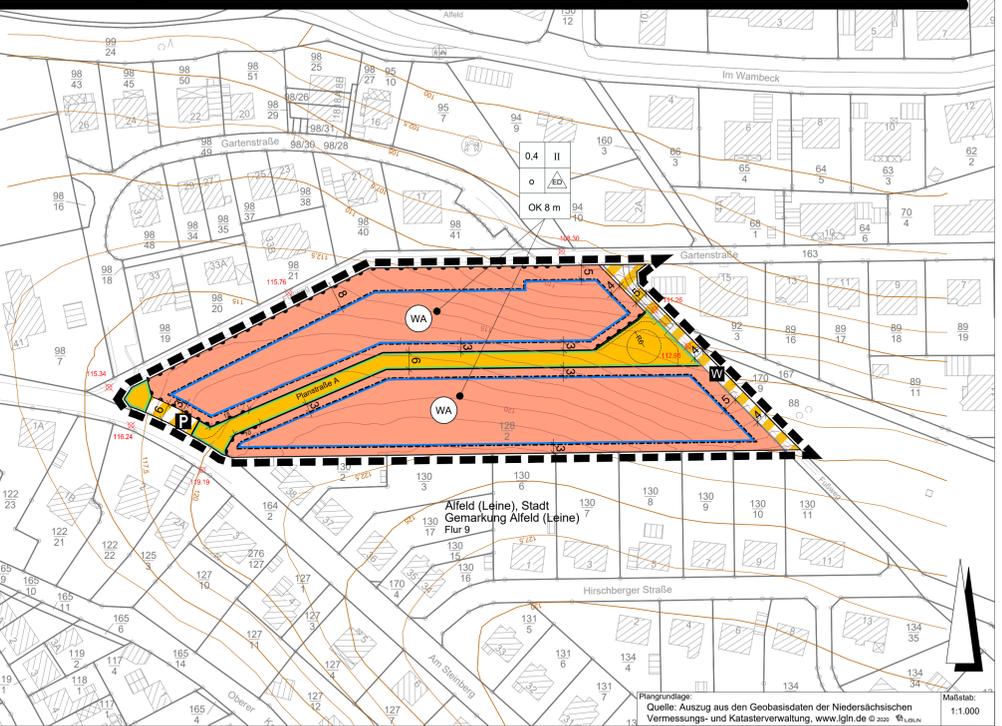
- Fanggraben mit beidseitiger Böschung auf rd. 940 m², Breite 11 m (inkl. Unterhaltungstreifen). Die Fläche bleibt der freien Vegetationsentwicklung überlassen (keine Ansaat) und darf maximal 1-mal pro Jahr gemäht werden.
- Anlage einer Streuobstwiese auf der verbleibenden, zweigeteilten Fläche (insgesamt rd. 7.910 m²). Hierfür sind mind. 45 Obstbaum-Hochstämme von mind. 4 Obstbaumarten und insgesamt mind. 10 Obstbaumarten mit einem Stammumfang (STU) von mind. 12/14 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Pflanz- bzw. Dreibecksicherung, Stammschutz, Schutzhälle gegen Wildverbiss, Pflegeschritt, etc.).
- Abstand der Bäume zueinander mindestens 10 m und maximal 15 m, Abstand zu benachbarten Grundstücken (Acker, Wohngrundstücke, Regenrückhaltebecken) sowie zur Fläche Fanggraben: 5 m.
- Innerhalb der ersten 5 Jahre nach Pflanzung ist im Rahmen der Pflege insbesondere auch ein fachgerechter Entwicklungs- und Erhaltungsschnitt der Obstbäume durchzuführen.
- Ansaat der Streuobstweidenflächen mit Saatgut aus regionaler Herkunft, Saatgutmischung mit einem Kräuter-/Gräser-Verhältnis von 30/70 (z. B. von der Fa. Rieger-Hofmann GmbH, Saatgutmischung „02 Fettwiese / Frischwiese - ohne Rote-Liste-Arten“ für Produktionsraum 4), Ansaatstärke von 3 - 5 g/m², Aussaatzeitpunkt: März - April oder ab August. Zweijährige Entwicklungspflege.

12. Ergänzende Erläuterung zur Höhe baulicher Anlagen (textliche Festsetzungen § 1.2)
Gebäudequerschnitt in Hanglage

Diese Maßnahmen werden mit 16.500 Wertpunkten den Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft zugeordnet, die auf den Flurstücken 128/2 und 170/9 in der Flur 9, Gemeinde und Gemarkung Alfeld (Leine) erfolgen.
Weitergehende Erläuterungen zur Bilanzierung und zur Kompensationsfläche s. Umweltbericht.



Anlage 2 zur Vorlage 463/XVIII



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 - 11 BauNutzungsverordnung - BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß

II Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

OK Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter, gemessen in der Gebäudemitte über dem maßgeblichen Gelände, Höchstmaß

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

o offene Bauweise

ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

W Wirtschaftsweg, öffentlich

P Parkfläche, öffentlich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flächen für Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26)

6. Sonstige nachrichtliche Darstellungen - ohne Festsetzungscharakter

Höhenfestpunkt (Nagel) in Meter über Normalhöhennull (NHN)

Höhenlinien in Meter über Normalhöhennull (NHN) gemäß Bestandsaufnahme Ingenieurbüro Richter, 31139 Hildesheim (Stand: 06/2020)

Beabsichtigte Aufteilung der Straßenverkehrsfläche

Maßangaben in Metern (m)

Landkreis Hildesheim
Stadt Alfeld (Leine)
Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 37 „Königsruh“, 3. Änderung

Satzungsexemplar (Januar 2021)

Planverfasser:
LandschaftsArchitekturbüro Georg von Luckwald
Landschaftsarchitekt BDIA
Stadtplaner SRL
Gul Halpensen Nr. 5, 31187 Hameln, Tel.: 05151 / 67466, www.luckwald.de

Stadt Alfeld (Leine)
Marktplatz 1
31061 Alfeld (Leine)