

## PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), in der derzeit gültigen Fassung, und der §§ 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), in der derzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Elze die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellte 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Hanlah-Nord-D", Ortsteil Elze, mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 06.05.2020 rechtsverbindlich geworden.

Elze, den 15.04.2020  
(LS)

gez. Pfeiffer  
(Bürgermeister)

## VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERK

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte ALK Gemarkung Elze, Flur 3  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Mai 2019 - Az.: 192007).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hildesheim, den 30.03.2020

Dipl.-Ing. Marco Jankowski  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Immengarten 15  
31134 Hildesheim

gez. Marco Jankowski

## Planverfasser

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Hanlah-Nord-D" wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro SRL Weber • Spinozastraße 1 • 30625 Hannover

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Elze hat in seiner Sitzung am 01.10.2019 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Elze, den 15.04.2020

(LS)

gez. Pfeiffer  
(Bürgermeister)

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Elze hat in seiner Sitzung am 01.10.2019 dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 mit örtlicher Bauvorschrift einschließlich der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 mit örtlicher Bauvorschrift einschließlich der Begründung hat vom 13.11.2019 bis einschließlich 13.12.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Elze, den 15.04.2020

(LS)

gez. Pfeiffer  
(Bürgermeister)

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Elze hat in seiner Sitzung am 04.03.2020 die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 mit örtlicher Bauvorschrift, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Elze, den 15.04.2020

(LS)

gez. Pfeiffer  
(Bürgermeister)

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06.05.2020 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim Nr. 22 bekanntgemacht worden.

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 06.05.2020 rechtsverbindlich geworden.

Elze, den 07.05.2020

(LS)

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 mit örtlicher Bauvorschrift sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans, von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Elze, den

(Bürgermeister)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Als Beherbergungsbetriebe sind nur kleine zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO u. § 4 BauNVO)

### 2. Maß der Nutzung, Bauweise

**2.1** Die **Sockelhöhe** der Gebäude, als Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKF) liegen (s. § 9 Abs. 2 BauGB). Die Traufhöhe ist bestimmt durch die zukünftigen Gebäudekante mit dem natürlich gewachsenen Gelände (im Mittel) eine maximale Höhe von 0,80 m haben (§ 9 Abs. 2 BauGB).

**2.2** Die **Traufhöhe eingeschossiger Gebäude** darf maximal 3,75 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKF) liegen (§ 9 Abs. 2 BauGB). Die Traufhöhe ist bestimmt durch die äußere Schrittlinie zwischen Außenwand und Außenkante Dachhaut, an den Traufseiten gemessen. Dies gilt auch für Staffelfestgeschosse, nicht jedoch für Zwerchhäuser, die nicht mehr als einen Meter aus der Ebene des aufgehenden Mauerwerks der Traufseite des Gebäudes herausragen sowie für Dachgauben, sofern sie (Zwerchhäuser wie Dachgauben) je Dachseite nicht länger als ein Drittel der jeweiligen Dachlänge sind. (§ 9 Abs. 3 BauGB und § 16 und § 18 BauNVO)

**2.3** Die **Traufhöhe zweigeschossiger Gebäude** darf maximal 5,70 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKF) liegen (§ 9 Abs. 2 BauGB). Die Traufhöhe ist bestimmt durch die äußere Schrittlinie zwischen Außenwand und Außenkante Dachhaut, an den Traufseiten gemessen. Dies gilt auch für Staffelfestgeschosse, nicht jedoch für Zwerchhäuser, die nicht mehr als einen Meter aus der Ebene des aufgehenden Mauerwerks der Traufseite des Gebäudes herausragen sowie für Dachgauben, sofern sie (Zwerchhäuser wie Dachgauben) je Dachseite nicht länger als ein Drittel der jeweiligen Dachlänge sind. (§ 9 Abs. 3 BauGB und § 16 und § 18 BauNVO)

**2.4** Die **Firsthöhen** der Gebäude dürfen maximal 12 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKF) liegen (§ 9 Abs. 2 BauGB).

### 3. Zufahrten

In den Allgemeinen Wohngebieten ist pro Wohngrundstück eine Grundstückszufahrt in einer Breite bis zu 5 m zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

### 4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

**4.1** Auf den privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten (s. Pflanzlisten 1 und 2) in einem Pflanzabstand von 1 x 1 m zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Verwendung von nichtheimischen Blütensträuchern ist in Anteilen bis zu 20 % zulässig. Mit Ausnahme von transparenten Einfriedungen (wie z.B. Maschendrahtzäunen und Stabgitterzäunen) ist innerhalb der Fläche die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).

### 4.2. Baumpflanzungen auf den Wohngrundstücken

Auf den Grundstücken der Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder Laubb Baum wahlweise entsprechend den Pflanzlisten 1 und 2 anzupflanzen.

**4.3** Die **öffentlichen Grünflächen** und der **Spielanger** sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Es sind mindestens folgende Elemente erforderlich:

- Gruppenweise und linienhafte Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten (s. Pflanzlisten 1 und 2)
- Anlage von Mulden und deren Aufweitungen zur oberflächlichen Ableitung und Teilversickerung/Verdunstung von Flächenablaufwasser
- Wegeanlagen und -verbindungen in offenerporiger Befestigung und mit Pflasterung wenn erforderlich
- Verbleibende Freiflächen sind mit Landschaftsrasen (RSM 7.1.1) einzusäen
- Im Spielanger: weitläufige Anlage einzelner Spielangebote in Rasenfläche

**4.4** Der **Spielplatz** ist mit Ausnahme der Zuwegungen mit einer Hecke aus standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten entsprechend der Pflanzliste 1 im Pflanzabstand von 1 x 1 m zu umgeben. Die mindeste Pflanzqualität beträgt: 2x verpflanzt, 60 cm bis 100 cm hoch. Die Verwendung von fremdländischen Blütensträuchern ist in Anteilen bis zu 20 % zulässig. Von der Verwendung als giftig bekannter Pflanzarten ist abzusehen.

**4.5** Im **öffentlichen Straßenraum (Planstraßen 7)** sind auf der Nordseite 3 standortgerechte, heimische großkronige Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Im **öffentlichen Straßenraum (Planstraßen 6a und 9)** sind einseitig oder wechselseitig im Abstand von durchschnittlich 20 m standortgerechte, heimische groß- bis mittelkronige Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Standortgerechte, heimische Baumarten sind entsprechend den Pflanzlisten 1 und 2 auszuwählen. Die genauen Standorte der Bäume werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

**4.6** Innerhalb der **Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parken** (Planstraße 7) sind mindestens 2 standortgerechte, heimische mittelkronige Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen.

**4.7** Die **anzupflanzenden Gehölze der textlichen Festsetzungen Nr. 4.1 bis 4.6** sind in der Folge dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen. Gehölze und ihr Schirmbereich dürfen nicht beeinträchtigt werden. Sie sind im Zuge von Bauarbeiten gem. DIN 18920 zu sichern und zu schützen. Die Anpflanzungsmaßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind spätestens in der nächsten, auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen.

**5.** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine **Entnahme von Grundwasser** aus den anstehenden Muschelkalk-Gesteinsschichten nicht zulässig.

### 6. Schallschutz

**6.1** Innerhalb des Plangebietes gelten die Lärmpegelbereiche II und III. Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen sind mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß R<sub>w,ges</sub> entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu gewährleisten:

Tabelle 1: Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpiegel [in dB(A)]	Raumarten	
		A	B
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30

In der Tabelle verwendete Anmerkungen:

A: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches  
B: Büroräume und ähnliches

**6.2** Ausnahmen auf Grundlage eines schalltechnischen Nachweises können zugelassen werden. Auf den der Bundesstraße 1 (B1) abgewandten Gebäudeseiten (Westseiten) im Lärmpegelbereich III (LPB III) kann vom Lärmpegelbereich II (LPB II) ausgegangen werden.

## LISTE DER GEHÖLZARTEN

Pflanzliste 1	
Bäume:	Fagus sylvatica
Rotbuche	Carpinus betulus
Hainbuche	Quercus robur
Stieleiche	Tilia cordata
Winterlinde	Prunus avium
Vogelkirsche	Fraxinus excelsior
Esche	Ulmus laevis
Fleatterulme	Acer campestre
Feldahorn	

Laubsträucher:	
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Rote Hartriegel	Cornus sanguinea*
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus*
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Purgier-Kreuzdorn	Rhamnus catharticus*

\*giftig, daher nicht für Kinderspielplätze geeignet

Als Qualitäten der Gehölze für die Pflanzliste wird festgesetzt:

- Hochstämme, StU mind. 16 - 18 cm oder Solitär, mehrstämmig, 300 - 350 cm
- Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

### Pflanzliste 2

Obstbäume:	
Apfel:	Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Boskoop, Winterrambour, Nordhäuser Ontario, Goldparmäne, Bohnapfel, Klarapfel
Birnen:	Neue Poiteau, Güte Graue, Gelleris Butterbirne, Köstliche von Charneaux
Zwetschen:	Hauszweitsche, Wangenheim's Frühzweitsche, Grüne Reneklade, Nancy Mirabelle
Süßkirschen:	Schneiders späte Knorpelkirsche, Büttner's Rote Knorpel, Kassins Frühe
Walnuss:	Juglans regia (in Sorten)

Als Qualität der Gehölze für die Pflanzliste wird festgesetzt: - Hochstämme, StU mind. 14 - 16 cm

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT über Gestaltung

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

### § 1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt innerhalb des Geltungsbereichs der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Hanlah-Nord-D".

### § 2 Dächer (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

#### § 2.1 Dachneigung

Zulässig sind nur geneigte Dächer mit den in der Planzeichnung festgesetzten Neigungen. Begrünte Dächer (Grasdächer) dürfen abweichend davon eine Neigung von minimal 20° haben. Untergesdnele Gebäudeteile (z.B. Wintergärten) der Hauptbaukörper sind von den Festsetzungen zur Dachneigung ausgenommen.

Garagen, offene Kleingaragen (Carports) und Nebenanlagen gemäß den §§ 12 und 14 BauNVO sind von den Festsetzungen zur Dachneigung ausgenommen.

#### § 2.2 Dachdeckung und Dachfarben

Geneigte Dächer sind in roten und rotbraunen Farbtönen einzudecken, die sich im Rahmen der nachfolgenden Farbtöne des Farbregisters RAL 840 HR befinden: Farbtöne Rot: 2001, 2002, 3000 - 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, und 8012. Zwischenräume sind zulässig. Von den Festsetzungen zur Dachfarbe ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik-, Kollektoranlagen u.a.). Von den Festsetzungen der Dachfarbe sind Dachflächen ausgenommen, soweit sie 10° Dachneigung nicht überschreiten. Glänzend glasierte Dachziegel und Dachsteine sind unzulässig. Materialien, die andere vortauschen, sind unzulässig.

### § 3 Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind die Einfriedungen nur in einer Höhe bis zu 1 m über der Straßenoberfläche zulässig, oder es ist gänzlich darauf zu verzichten. Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen dürfen abweichend davon eine Höhe von 1,20 m aufweisen.

### § 4 Einstellplätze für PKW (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind pro Wohneinheit mindestens 2 Einstellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen. Für Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten sind mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Baugrundstück anzulegen.

### § 5 Vorgärten (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Der nicht überbaute Grundstückstreifen, der zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten Linie der Vorderfront der Gebäude liegt, ist als Vorgarten zu gestalten. Die Vorgärten müssen mit Ausnahmen der Zuwegungen, zulässigen Stellplatzanlagen, Fahrradstellanlagen, Müllsammelanlagen und Zufahrten dauerhaft angelegte, bepflanzte Grünflächen sein. Die Grünflächen müssen mindestens 30% der Vorgartenfläche betragen.

### § 5 Ordnungswidrigkeiten (§ 80 Abs. 3 NBauO)

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO), wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 60 NBauO nicht genehmigungspflichtig sind, sofern sie gegen Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

### § 6 Inkrafttreten

Diese örtliche Bauvorschrift tritt mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim in Kraft.

## HINWEISE

### Archäologische Denkmalpflege:

Der § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ist zu beachten. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen) und Steinkonzentrationen; auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hildesheim sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie -, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover, unverzüglich gemeldet werden.

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

Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

Lehder Feld

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)  
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)  
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309)  
- Niedersächsische Bauordnung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 § 18