

Gemeinde Waake

Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Radolfshausen
Landkreis Göttingen



Waake, 09.04.2015

An die Mitglieder des
Rates der Gemeinde Waake

Sehr geehrte Ratsmitglieder,
ich lade ich Sie ein zur

**16. Sitzung des Rates der Gemeinde Waake in der Wahlperiode 2011 - 2016 am Donnerstag, 23.04.2015,
19:30 Uhr, im Gemeindehaus, Hacketalstraße 5 a, 37136 Waake**

(Im Rahmen von Ausschusssitzungen bereits übersandte Vorlagen sind nicht erneut beigelegt.)

Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der anwesenden Ratsmitglieder
3. Feststellung der Beschlussfähigkeit
4. Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge
5. Genehmigung des Protokolls der 15. Sitzung des Rates vom 17.03.2015
6. Mitteilungen des Bürgermeisters
7. Bebauungsplan Nr. 013 und örtliche Bauvorschrift „Am Anger“ - 1. Änderung [11/2015]
8. Einwohnerfragestunde:
Zuhörer haben die Gelegenheit Fragen an den Rat und die Verwaltung zu richten.
Fragen, die den persönlichen Bereich betreffen, sind nicht zugelassen.
9. Behandlung von Anfragen
10. Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen

gez. Johann-Karl Vietor
Bürgermeister

Gemeinde Waake

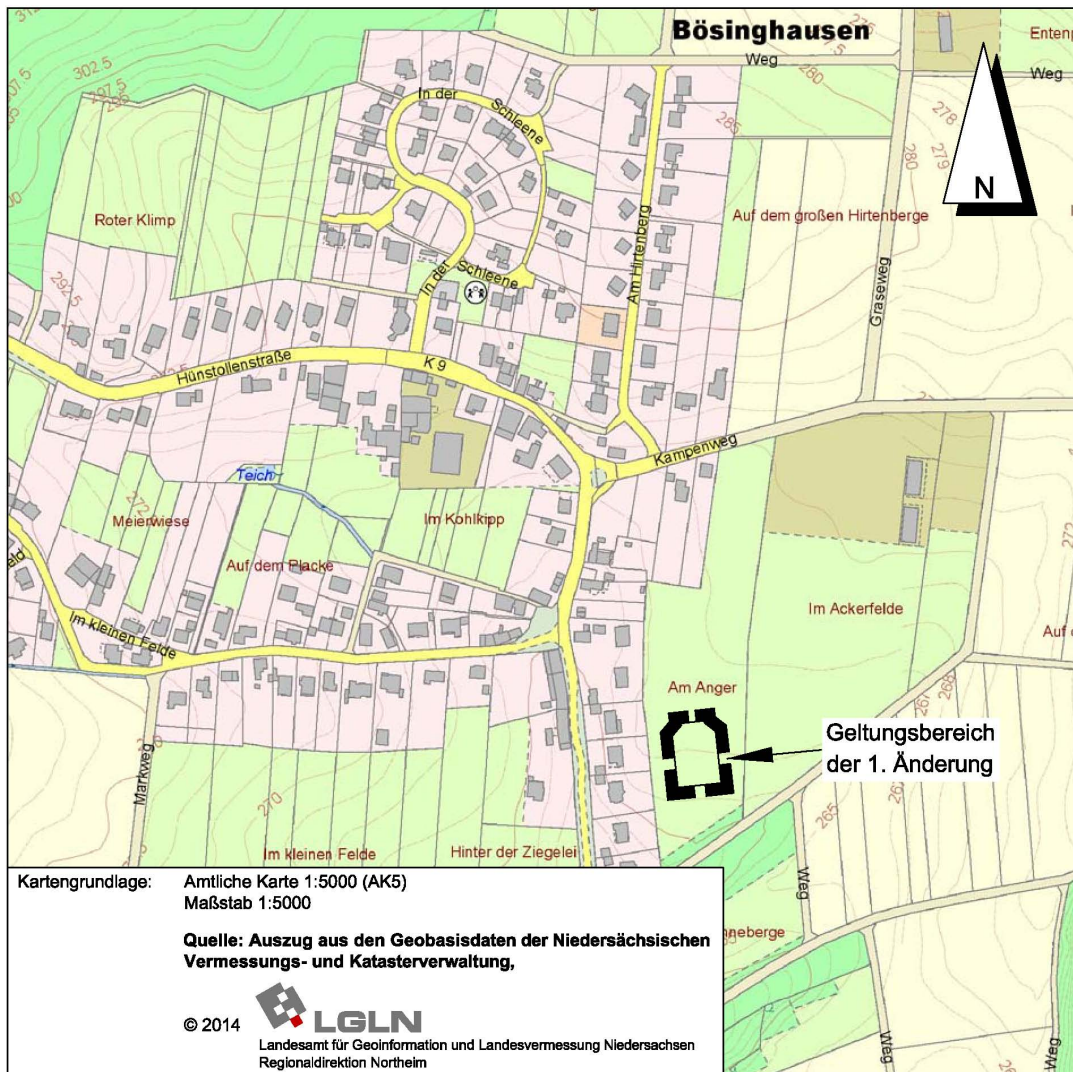
-Der Bürgermeister- Sitzungsvorlage Nr. 11/2015

15.04.2015			
Beratende Gremien	Sitzungstag	öffentlich	nicht öffentlich
Bau- und Umweltausschuss		<>	<>
Jugend- Sport- u. Kulturausschuss		<>	<>
Verwaltungsausschuss	23.04.2015	<>	<X>
Gemeinderat	23.04.2015	<X>	<>

Bebauungsplan Nr. 013 „Am Anger“ in Bösinghausen - 1. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 013 „Am Anger“ im Ortsteil Bösinghausen wurde am 13.02.2014 aufgrund § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 sowie § 10 Abs. 1 BauGB vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) sowie der §§ 10 und 58 NKomVG vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung als Satzung beschlossen.

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 013 befindet sich im Osten Waakes östlich der Hünstollenstraße und wird wie auf der nachfolgenden Karte im Maßstab 1:5.000 dargestellt begrenzt.



Innerhalb dieser Bebauungsplanänderung soll die Stichstraße, die das Baugebiet von Norden her erschließt, verkürzt werden. Damit soll eine andere Aufteilung der Baugrundstücke ermöglicht werden. Durch die

Verkürzung wird die Flächeninanspruchnahme für eine vollversiegelnde Verkehrsfläche verringert, die Erschließung wird damit günstiger und das Baugebiet insgesamt wirtschaftlicher zu verwirklichen sein.

Ich empfehle dem Rat, wie folgt zu beschließen:

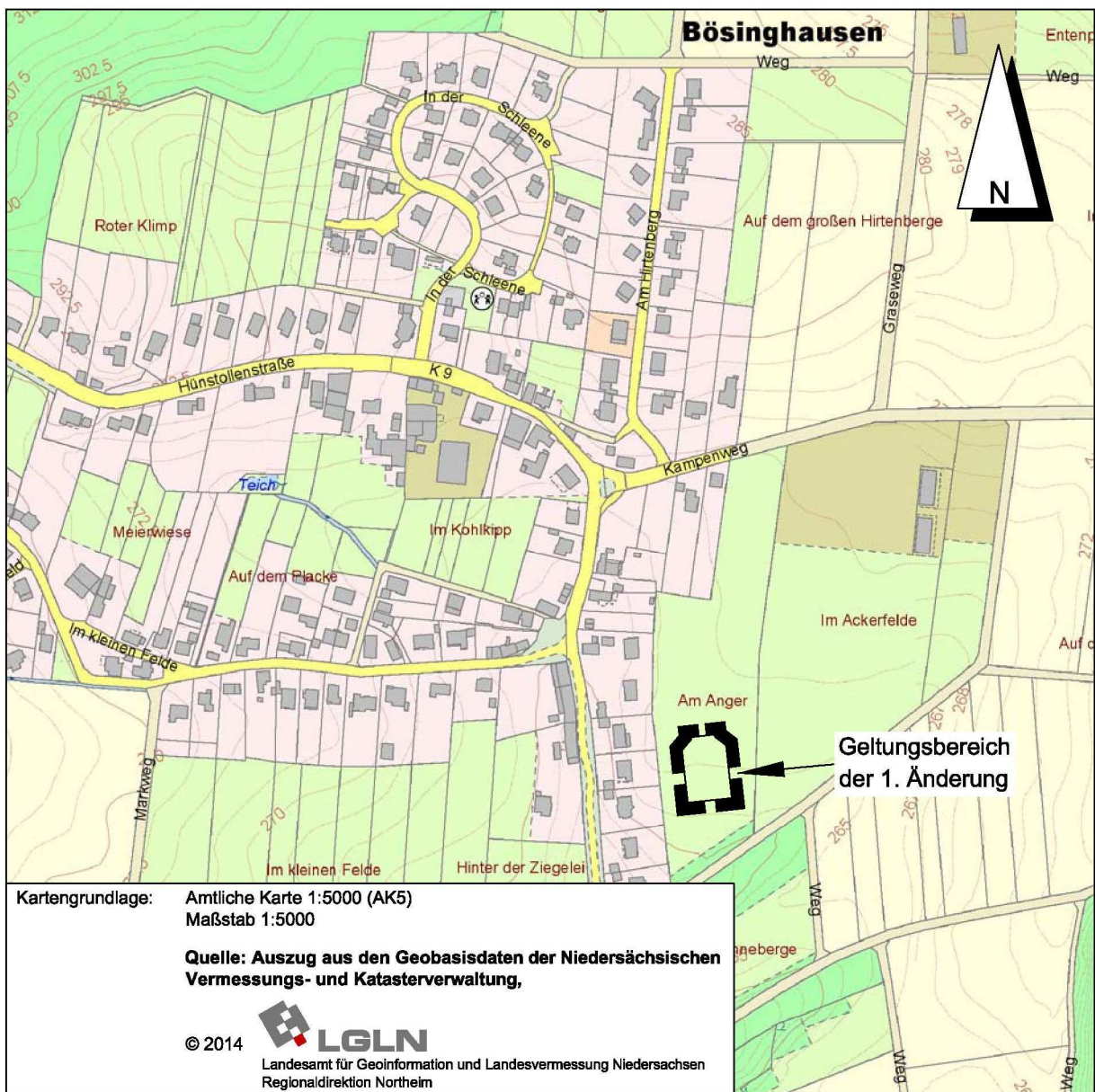
1. Der Rat der Gemeinde Waake beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 013 und Örtliche Bauvorschrift „Am Anger“ für den in der angefügten Karte dargestellten Bereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.
2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1). Der betroffenen Öffentlichkeit wird im Rahmen der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie den Behörden und Trägern öffentlicher Belange durch die Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
3. Dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 013 und Örtliche Bauvorschrift „Am Anger“ mit Begründung wird zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

gez. Johann-Karl Vietor
Bürgermeister

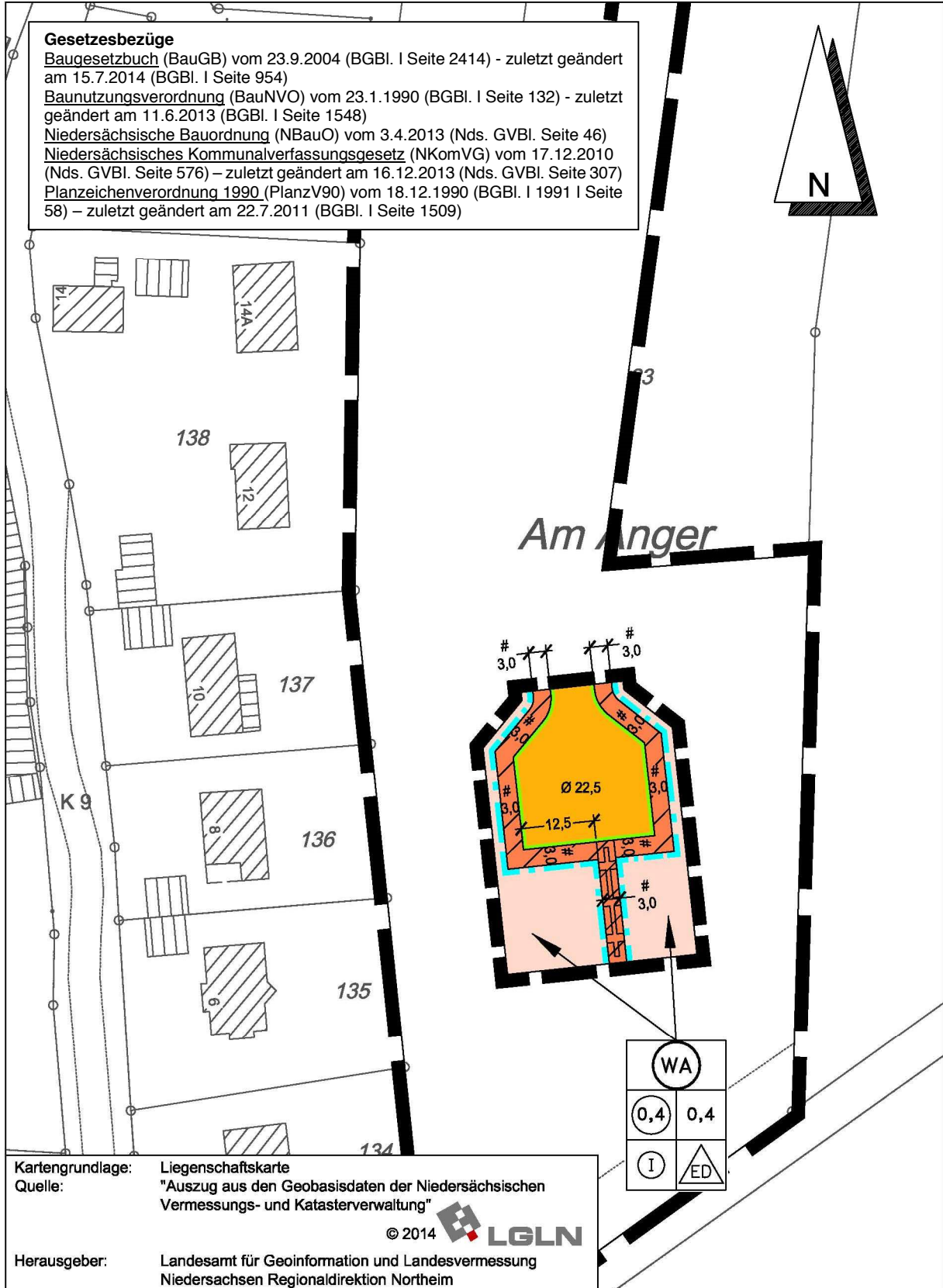
BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB		
22.1.2015			

GEMEINDE WAAKE - OT BÖSINGHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 013 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT „AM ANGER“
1. ÄNDERUNG



Bebauungsplan Nr. 013 und Örtliche Bauvorschrift „Am Anger“, 1. Änderung



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)

0,4

Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,4

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

I

zwingend

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

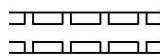


Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

SONSTIGE PLANZEICHEN



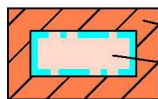
Mit Leitungsrechten zugunsten der Ver-
sorgungsträger zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Änderung des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, sind unzulässig (gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO).
2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wird die Oberflächenwasserrückhaltung nachfolgend geregelt.
Die maximal zulässige Abflussmenge wird auf 1,5 l/s je 1.000 m² versiegelter Fläche begrenzt. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zwischenzuspeichern (z. B. durch Mulden, Gartenteiche, Leerlaufzisternen) und über einen Abflussbegrenzer an den Regenwasserkanal abzugeben.
Das erforderliche Rückhaltevolumen beträgt 1,5 m³ je 100 m² versiegelter Fläche und ist über den Entwässerungsantrag nachzuweisen.
Die Nutzung des Niederschlagswassers ist im Rahmen der gemeindlichen Satzung möglich. Das gewünschte Volumen ist jedoch zusätzlich zum Rückhaltevolumen zu schaffen, da dieses nach dem Leerlaufen wieder als Speicher zur Verfügung stehen muss.
Für die öffentliche Verkehrsfläche ist entsprechend dem Versiegelungsgrad der Spitzenablauf durch geeignete Rückhaltemaßnahmen soweit zu reduzieren, wie er dem Wert des unbefestigten Geländes entspricht.
3. Je angefangene 400 m² Baugrundstücksgröße ist mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum als Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang mindestens 12 - 14 cm, wovon mindestens ein Baum pro Grundstück als Obstbaum vorzusehen ist, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 013 „Am Anger“ der Gemeinde Waake.

§ 2 Dachneigung

Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 30° - 45° zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile mit einer Länge von bis zu 20 % der Gesamtdachfirstlänge, Nebenanlagen, Carports, Flachdachgaragen und Wintergärten sind hiervon ausgenommen. Für begrünte Dächer gilt eine Mindestneigung von 15°.

§ 3 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind nur als Holzlattenzäune, Laubholzhecken, Buschgruppen, Natursteinmauern oder als Zäune in Verbindung mit einer Bepflanzung (Hecke, Berankung) zulässig.

§ 4 Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig.

§ 5 Einstellplätze

Je Wohneinheit sind mindestens zwei PKW-Einstellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück anzulegen.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

HINWEIS

Unter Bezug auf § 13 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes muss über entsprechende Hinweise und Auflagen sichergestellt werden, dass alle Erdarbeiten für Baumaßnahmen, einschließlich der Erschließungsstraße, im Plangebiet der unteren Denkmalschutzbehörde/Kreisarchäologie mindestens zwei Wochen vorher angezeigt werden (Tel. 0551/525-504, 525-701 oder Email: archaeologie@landkreisgoettingen.de), damit eine archäologische Baustellenbetreuung organisiert werden kann.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) 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 Waake diesen Bebauungsplan Nr. 013 „Am Anger“, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung beschlossen.

Waake, den

Siegel

Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Waake, den

Siegel

Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte - L4-313/2014
Maßstab: 1:1000
Gemarkung. Bösinghausen Flur: 4

Quelle:

Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 4.12.2014). 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.

Göttingen, den

Regionaldirektion Northeim – Katasteramt Göttingen

Siegel

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Januar 2015



Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten 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 ausgelegt.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Waake, den

Siegel

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Waake hat den Bebauungsplan, 1. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Waake, den

Siegel

Bürgermeisterin

Inkrafttreten

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

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Waake, den

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. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 2. Änderung 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 Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Waake, den

Siegel

Bürgermeisterin

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und am die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

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

Waake, den

Siegel

Bürgermeisterin

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 013 und Örtliche Bauvorschrift „Am Anger“, 1. Änderung

1. Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Waake hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 013 und Örtliche Bauvorschrift „Am Anger“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 1. Änderung befindet sich im Osten Waakes östlich der Hünstollenstraße. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Radolfshausen stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Wohnbaufläche dar. Er ist durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

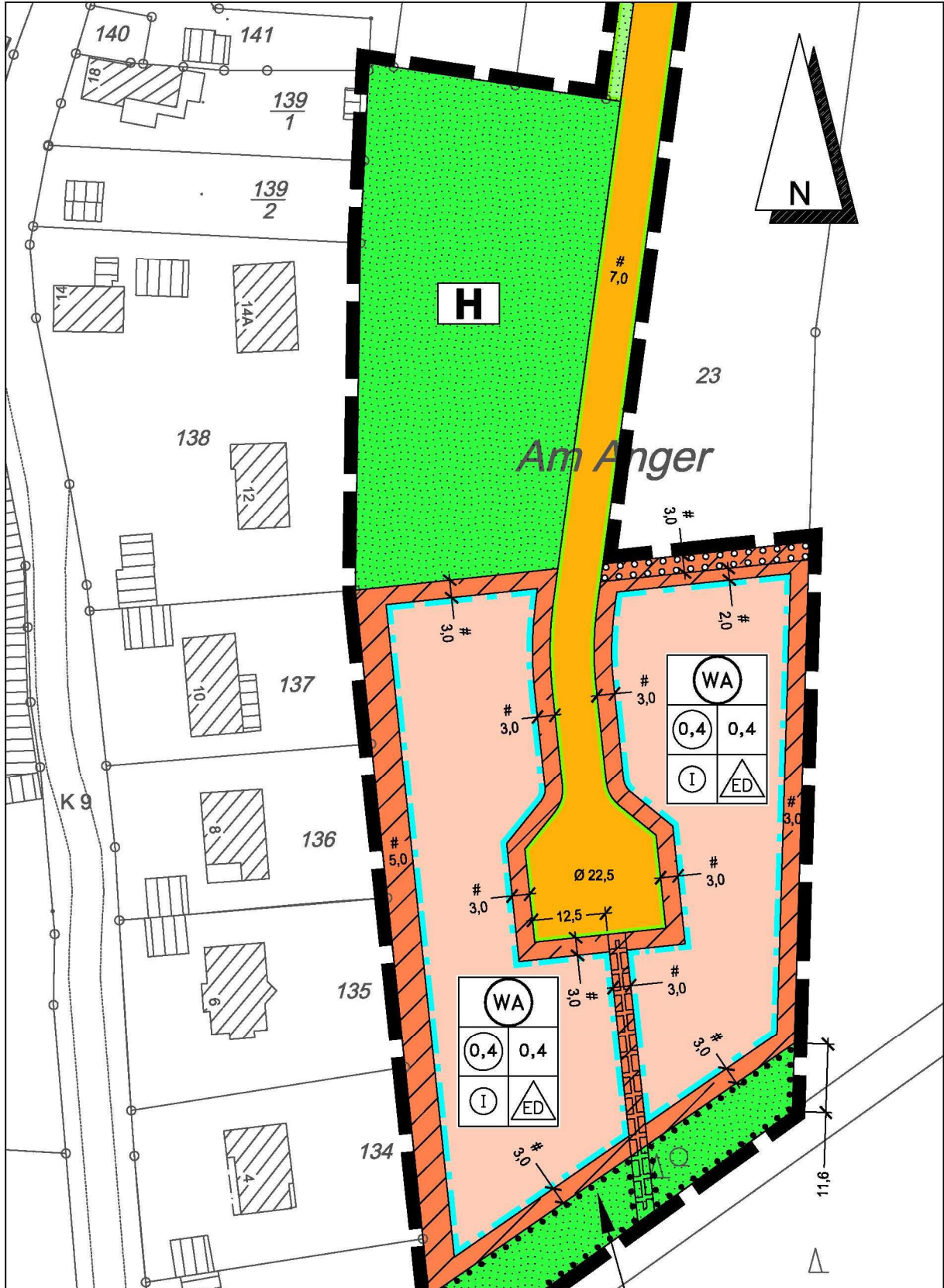
Der Bebauungsplan setzt innerhalb seiner bisherigen Fassung ein Allgemeines Wohngebiet fest, das durch eine Stichstraße mit einem Wendepplatz erschlossen ist. Er beinhaltet weiterhin eine Örtliche Bauvorschrift, die gestalterische Regelungen für das Baugebiet trifft.

Ein Ausschnitt aus dem ursprünglichen Bebauungsplan wird im Folgenden im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Änderungsbereich ist rechtlich als Bauland festgesetzt, wird aber bislang landwirtschaftlich genutzt. Wertvoller Bewuchs ist nicht vorhanden.

Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 013 und Örtliche Bauvorschrift „Am Anger“, M 1 : 1.000



3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Innerhalb dieser Bebauungsplanänderung soll die Stichstraße, die das Baugebiet von Norden her erschließt, verkürzt werden. Damit soll eine andere Aufteilung der Baugrundstücke ermöglicht werden. Durch die Verkürzung wird die Flächeninanspruchnahme für eine vollversiegelnde Verkehrsfläche verringert, die Erschließung wird damit günstiger und das Baugebiet insgesamt wirtschaftlicher zu verwirklichen sein.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der weiteren Nutzbarkeit eines durch Bebauungsplan abgesicherten Bereiches im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB überschreiten würde, festgesetzt wird.

Nationale und europäische Ziele des Umweltschutzes werden durch die Inhalte der Planänderung nicht gefährdet.

Durch die Planänderung wird kein zusätzliches Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Belange des Artenschutzes oder Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten.

Erhebliche negative Umweltauswirkungen der Planung sind somit nicht zu erwarten. Die Bebauungsplanänderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

Belange des Klimaschutzes sind durch diese Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Durch die Verkleinerung der Verkehrsfläche wird der Anteil der zu versiegelnden und damit im Sonnenlicht aufheizenden Fläche innerhalb des Baugebiets geringfügig kleiner. Eine Dachausrichtung innerhalb des Baugebiets zugunsten einer optimalen Nutzung solarer Strahlungsenergie ist möglich.

4. Zur Verwirklichung der 2. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung nicht bekannt.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt und bleibt unverändert.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 013

„Am Anger“

vom

bis einschließlich

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

Waake, den

Siegel

Bürgermeisterin