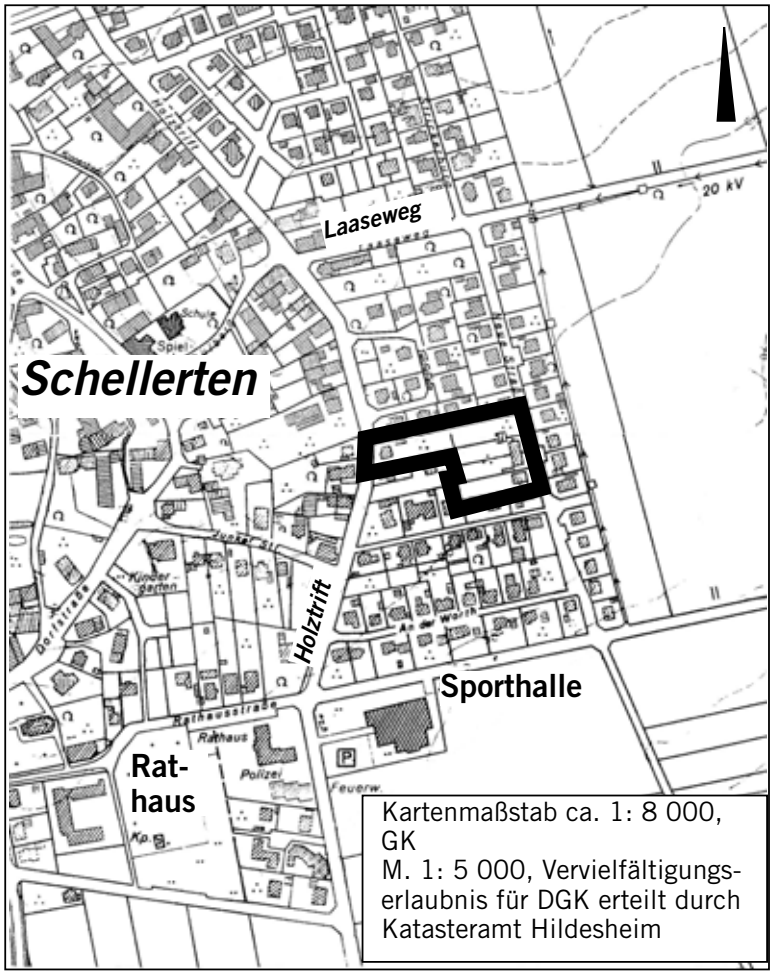


Kartenmaßstab ca. 1: 8 000, GK
M. 1: 5 000, Vervielfältigungserlaubnis für DGK erteilt durch Katasteramt Hildesheim

ORTSCHAFT SCHELLERTEN

GEMEINDE SCHELLERTEN - LANDKREIS HILDESHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 10-02 "KLEINE SEITE A UND B" 3. ÄNDERUNG

GEM. § 13 a BauGB

B E G R Ü N D U N G

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der Urschrift wird hiermit festgestellt.

Schellerten, 04.07.2008

GEMEINDE SCHELLERTEN
Der Bürgermeister

(Axel Witte)

STAND: INKRAFTTRETEN

A B S C H R I F T

Inhalt

Teil A Städtebauliche Begründung 1

A.1.0 Allgemeine Ziele der Planaufstellung, planerische Ausgangslage, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, rechtliche Grundlagen 1

A.2.0 Erläuterungen zu den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10-02 3

A.2.1 Art und Maß der Nutzung 3

A.3.0 Erschließung, Ver- und Entsorgung 3

A.4.0 Bebauungsentwurf 4

A.5.0 Städtebauliche Werte 4

Teil B Belange von Natur und Landschaft 4

B.1.0 Merkmale des Vorhabens 4

B.1.1 Größe des Vorhabens 4

B.1.2 Nutzung und Gestaltung von Natur und Umwelt 4

B.1.2.1 Arten und Biotope 4

B.1.2.2 Boden 5

B.1.2.3 Wasser 5

B.1.2.4 Ortsbild 5

B.2.0 Standort des Vorhabens 5

B.2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes 5

B.2.2 Qualität der Schutzgüter 5

B.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter 5

B.3.0 Merkmale der möglichen Auswirkungen 6

B.3.1 Auswirkungen auf Gebiet und Bevölkerung 6

B.4.0 Verwendete Unterlagen bei der Zusammenstellung der Angaben 6

B.5.0 Zusammenfassung 6

Teil C Hinweise 7

C.1.0 Hinweise aus Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) i.V. mit § 13 Abs. 2 Ziff. 2 und § 13 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB (Beteiligung der Behörden) 7

Teil D Anhang 14

Anlage 1 zur Begründung: Auszug aus den vorhandenen Festsetzungen des Bebauungsplans.....15

Anlage 2 zur Begründung: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde 17

Anlage 3 zur Begründung: Bebauungsentwurf 19

Teil A Städtebauliche Begründung

A.1.0 Allgemeine Ziele der Planaufstellung, planerische Ausgangslage, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, rechtliche Grundlagen

Im Bereich der Ortslage Schellerten ist vor sehr vielen Jahren in der Innenlage zwischen der "Neuen Straße" und der Straße "Holztrift" der Bebauungsplan Nr. 2 (heutige Bezifferung 10-02; die erste Zahl bezeichnet die Ortschaftsziffer - Schellerten nimmt bei der alphabetischen Reihenfolge der Ortschaften im Gemeindegebiet die zehnte Stelle ein - und die folgende Zahl gibt die Bebauungsplan-Nummer an) aufgestellt worden. Wesentliche Zielrichtung war damals, auf den in den Bebauungsplan einbezogenen Flächen Wohnungsbau in Form von Einfamilienhäusern zu realisieren.

Weil in einem Teilabschnitt zwischen der "Neuen Straße" und der Straße "Holztrift" einzelne Grundstücke eine größere Tiefe als andere, benachbarte Grundstücke aufwiesen, wurden später mit einer 2. Änderung des Bebauungsplanes (s. Anlage 1 im Anhang der Begründung) im Bereich der Flurstücke 264/2 und 824/263 zusätzliche Ausbaumöglichkeiten, abgerückt von diesen Straßen, geschaffen.

Im Umfeld dieses damaligen Änderungsvorhabens besteht nun auf dem Flurstück 262/1 eine ähnliche Absicht, auf einem vergleichsweise tiefem Grundstück in abgerückter Lage zu bauen. Dieses soll mit einer dritten Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich eingeräumt werden, in dem auch anderen, benachbarten, vergleichbar gelegenen Grundstücken unter dem Gebot der Gleichbehandlung ebenfalls die Möglichkeit einer ergänzenden Bebauung eröffnet wird.

Das Erfordernis dieser Bebauungsplan-Änderung und der Befürwortung durch die Gemeinde ist dadurch gegeben, dass mit der zusätzlichen Bebauung ein Bereich im Wege der Nachverdichtung zum Ausbau gebracht wird, der sich in einer Innenlage befindet. Es ist eine allgemeine bauleitplanerische Zielsetzung, Flächen in örtlicher Innenlage bevorzugt in Anspruch zu nehmen, bevor Flächen des Außenbereichs für eine Neubebauung herangezogen werden. Dieses dient dem Gebot, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Dieser Zielsetzung folgt die Gemeinde.

Grundstücksbezogene Bebauungsergänzungen sind überwiegend familiär bedingt, indem weitere Haushalte durch heranwachsende Kinder gegründet werden und das Bauvorhaben auf dem Familiengrundstück, soweit es ausbaufähig ist, erfolgen soll. Diese Situation liegt hier vor und wird von der Gemeinde unterstützt.

Für unbeplante Innenbereiche, für Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen sowie für vorhabenbezogene Bebauungspläne der Innenentwicklung, zur Wiedernutzung von Brachflächen, zur Nachverdichtung im Bestand oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung kann die Gemeinde in Abhängigkeit von Schwellenwerten (Größe der Grundfläche bzw. der versiegelten Fläche) im beschleunigten Verfahren Bebauungspläne erstmals aufstellen oder bestehende Bebauungspläne ändern oder ergänzen.

Sind diese Voraussetzungen für den definierten Anwendungsbereich erfüllt, gelten die Begünstigungen des § 13 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 a (3) BauGB zur Verfahrensbeschleunigung und des § 13 (2) BauGB zum Verzicht auf die Umweltprüfung, zum Verzicht auf den Umweltbericht, zum Verzicht auf die zusammenfassende Erklärung.

Innenentwicklungs-Bebauungspläne mit einem Schwellenwert von weniger als 20.000 qm Grundfläche bzw. versiegelter Flächen gelten per gesetzlicher Definition nach § 13 a (2) 4 BauGB nicht als Eingriffe im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB mit der Folge, dass Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe nicht festzusetzen sind. Des weiteren darf unter bestimmten Umständen von einer Umweltprüfung abgesehen werden, z.B. für Bebauungspläne, deren Festsetzungen sich auf weniger als 20.000 qm Grundfläche beschränken. In diesen Fällen entfallen Erfordernisse eines Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft. Auch Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind möglich, wenn eine geordnete städtebauliche Entwicklung weiterhin gewährleistet ist. Der Flächennutzungsplan wird nach § 13 a (2) BauGB im Wege der Berichtigung zeichentechnisch ohne förmliches Verfahren angepasst.

Der § 13 a (1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB unterscheidet 2 Typen von Innenentwicklungs-Bebauungsplänen, für die keine Umweltprüfung durchzuführen bzw. eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist. Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche bzw. versiegelten Fläche von kleiner 20.000 qm sind von der Umweltprüfung und der Eingriffsregelung freigestellt. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung ab 20.000 qm bis kleiner 70.000 qm Grundfläche bzw. versiegelter Fläche ist nach Anlage 2 zum BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf mögliche erhebliche Umweltauswirkungen durchzuführen. Verursacht ein Bebauungsplan der Innenentwicklung erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im "Normalverfahren" mit Umweltbericht notwendig.

Das Planungsvorhaben zwischen der Straßen "Holztrift" und der "Neuen Straße" in Schellerten erfüllt die vorstehend aufgeführten Bedingungen, um einen Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufzustellen. Es ist ein Vorhaben der Innenentwicklung und dient der Nachverdichtung. Mit deutlich weniger als 20.000 qm ausgewiesener Grundfläche ist das Erfordernis einer Umweltprüfung nicht gegeben. Der Bebauungsplan verursacht keine erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft. Es soll auch mit dem Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Keine Anhaltspunkte bestehen infolge der Bebauungsplanaufstellung für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b dieser Ziffer ist ausgeführt, dass bei der Bauleitplanung die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes insbesondere zu berücksichtigen sind. Diese Gebiete sind im Bereich des geplanten Bebauungsplans und in seiner engeren und weiteren Umgebung nicht vorhanden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Bereich und seine Umgebung, in dem die 3. Änderung des Bebauungsplans aufgestellt werden soll, als "Wohngebiet" dargestellt (s. Anlage 2 im Anhang der Begründung). Die im Bebauungsplan für das an der "Neuen Straße" gelegene Flurstück 265/7, für die an der Junkerstraße" gelegenen Flurstücke 819/269, 269/5, 265/8, und 266/5 sowie das an der Straße "Holztrift" gelegenem Flurstück 266/6 festgesetzte Gebietsart "Mischgebiet" hat bereits bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes keine Berücksichtigung mehr gefunden, weil damals festgestellt wurde, dass auf diesen Grundstücken eine ausschließlich auf das Wohnen ausgerichtete Nutzung stattfindet. Mischgebietsartige Strukturen in einer unmittelbaren Verbindung von Wohn- mit Gewerbenutzungen gibt es hier nicht. Für gewerbliche Nutzungen und entsprechend dafür geeignete, neue Gebäude oder auch Anbauten fehlt auf den betreffenden Grundstücken auch der Raum.

Weil sich Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickeln müssen ("Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)) werden die Vorgaben des Flächennutzungsplanes hinsichtlich des einbezogenen Flurstücks 265/7 angewendet.

A.2.0 Erläuterungen zu den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10-02

A.2.1 Art und Maß der Nutzung

Entsprechend den auf Seite 2 ausgeführten Zusammenhängen zwischen vorhandenem Flächennutzungsplan und Bebauungsplan wird die Gebietsart mit "Allgemeinem Wohngebiet" bestimmt. Dieses entspricht bis auf dem Flurstück 265/7 der bisherigen Festsetzung zur Gebietsart. Für das genannte Flurstück soll anstelle der bisherigen Gebietsart "Mischgebiet" nun ebenfalls "Allgemeindes Wohngebiet" festgesetzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie bisher für eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Grund- und Geschossflächenzahl erfolgen als Höchstwerte mit 0,4. Der Wert von 0,4 war bisher nur für die Geschossflächenzahl festgesetzt worden. Mit der Novellierung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 wurde bestimmt, dass die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) unerlässlich ist. Sie wird demzufolge hier neu eingesetzt.

Mit Hinzunahme neuer überbaubarer Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen abgegrenzt sind, werden zusätzliche, rückwärtige Bebauungsmöglichkeiten eingeräumt. Somit ergibt sich eine Gliederung mit straßenbezogenen überbaubaren Flächen, in denen der Bebauungsbestand mit Anbaumöglichkeiten aufgenommen ist sowie davon abgerückte überbaubare Flächen für eine Bebauungsergänzung. Notwendige Freiflächen lassen sich jeweils dem Bestand und möglicher Neubebauung zuordnen.

Bisher an der "Neuen Straße" bzw. an der Straße "Holztrift" getroffene Baulinien werden durch den Gebäudebestand als erfüllt betrachtet und werden daher nicht mehr festgesetzt.

Als Bauweise wird wie bisher die offene Bauweise vorgegeben.

A.3.0 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die in das Plangebiet einbezogenen Flächen sind über die "Neue Straße" bzw. die Straße "Holztrift" öffentlich angeschlossen. Sofern auf den Grundstücken ein weiteres Gebäude errichtet wird, ist die Erschließung über das Grundstück von den öffentlichen Straßen aus zu führen. In Einzelfällen verstellen Einzelgaragen diese Möglichkeit. Sie wären bei einer zusätzlichen Bebauung umzusetzen.

Anfallendes Abwasser und die Ableitung des Regenwassers kann in den Leitungsnetzen, die bereits jetzt schon im Verlauf der "Neue Straße" bzw. der Straße "Holztrift" die häuslichen Abwässer der vorhandenen Bebauung aufnehmen, abgeführt werden.

Die Versorgung neuer Wohngebäude mit Frischwasser ist durch die vorhandenen Leitungen im Bereich der "Neuen Straße" bzw. der "Holztrift" möglich.

Aus diesem Netz und vorhandenen Hydranten ist bereits jetzt schon die Löschwasserversorgung der vorhandenen Bebauung und damit auch der Bebauungsergänzung sichergestellt.

A.4.0 Bebauungsentwurf

Der Änderung des Bebauungsplans ist zur Illustration der beschriebenen Planungsabsichten als Anlage 3 im Anhang der Begründung ein Bebauungsentwurf beigefügt. Der Entwurf stellt hinsichtlich der Bebauungsformen sowie der Lage der Bebauung eine von mehreren Möglichkeiten dar und ist unverbindlich.

A.5.0 Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rd. 4.610 qm. Er ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Teil B Belange von Natur und Landschaft

B.1.0 Merkmale des Vorhabens

B.1.1 Größe des Vorhabens

Die Fläche, die bei diesem Bauvorhaben betrachtet wird, hat eine Größe von rd. 4.610 qm. Einbezogen sind die Flurstücke 262/1, 262/2, 264/9, 264/10 und 265/7 in der Flur 3, Gemarkung Schellerten. Der wirksame Bebauungsplan 10-02 "Kleine Seite A und B" stellt hier Allgemeines Wohngebiet dar. Es ist geplant, auf diesen Grundstücken eine Bebauung in rückwärtigen Zonen der Grundstücke zu ermöglichen.

B.1.2 Nutzung und Gestaltung von Natur und Umwelt

B.1.2.1 Arten und Biotope

Die Flächen im Geltungsbereich werden unterschiedlich genutzt: als Hausgarten (PHZ), Kleingarten - Grabeland (PKG), Rasen (GRA) mit Einzelbäumen (überwiegend Obst), teilweise gibt es Hecken. Der naturschützerische Wert dieser Flächen ist gering, Wertstufe 1 - 2.

Im Norden, Westen und Süden grenzen weitere Haus-, Zier- und Kleingartennutzungen an. Im Osten und im Nordwesten begrenzen innerörtliche Straßen den Bereich (Neue Straße und Holztrift). Die wenigen vorhandenen Gehölzstrukturen werden überwiegend von hohen, schlanken Koniferen (Kiefer, Fichte etc.) gebildet, vereinzelt bestehen auch Laub- bzw. Obstgehölze untergeordneter Größe.

B.1.2.2 Boden

Im Untersuchungsraum standen als Böden ursprünglich Parabraunerden der Lössbörde an. Seit langem besteht eine intensive Nutzung als Haus- und Nutzgarten, die Flächen sind in geringem Maße mit Wohngebäuden und Garagen bebaut. Die Leistungsfähigkeit der Böden ist stark eingeschränkt.

B.1.2.3 Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete sind im Bearbeitungsgebiet oder in der Umgebung nicht festgesetzt. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzung ist mittel.

B.1.2.4 Ortsbild

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Ortslage von Schellerten. Er ist eine innere Teilfläche des wirksamen Bebauungsplanes 10-02 "Kleine Seite A und B". Freie Beziehungen zur offenen Landschaft bestehen nicht.

B.2.0 Standort des Vorhabens

B.2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes

Die im Planbereich liegenden Flächen werden intensiv genutzt als Haus-, Zier- oder Nutzgarten. Eine direkte Erschließung der Grundstücke ist sowohl von der "Neue Straße" als auch von der "Holztrift" gegeben.

B.2.2 Qualität der Schutzgüter

Die natürlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope, Klima sowie Ortsbild haben im Geltungsbereich nur eine geringe Qualität und Wertigkeit. Der naturschützerische Wert der Flächen ist gering.

B.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter

Im Planbereich und in der unmittelbaren Nähe sind nicht vorhanden: Gebiete zugehörig zum europäischen Netz NATURA 2000, FFH-Gebiete, Biosphärenreservat, Naturpark, Natur-, Landschaftsschutzgebiet, geschützte Landschaftsbestandteile, geschützte Biotope gem. § 28a und b NNatG, Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Sachgüter, Bodendenkmale, Altlasten, Altablagerungen.

B.3.0 Merkmale der möglichen Auswirkungen

B.3.1 Auswirkungen auf Gebiet und Bevölkerung

Durch die Bebauung von gartengenutzten Flächen mit maximal fünf Wohnhäusern sind keine nachteiligen Auswirkungen bzgl. Abfall, Emissionen, Umweltverschmutzung oder Unfallrisiken zu erwarten. Die Beeinträchtigungen auf die natürlichen Schutzgüter sind gering (bei Boden) bzw. nicht gegeben (alle anderen Schutzgüter).

B.4.0 Verwendete Unterlagen bei der Zusammenstellung der Angaben

Die benötigten Unterlagen konnten aus verschiedenen Planwerken ermittelt werden:
- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Hildesheim 2001
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Hildesheim 1993
- Interaktive Karten des Nds. Umweltministeriums, 2007
- Flächennutzungsplan Gemeinde Schellerten (Verf. Planungsbüro SRL Weber), 1983
- Bebauungsplan Nr. 10-02 "Kleine Seite A und B", 1965, mit 1. und 2. Änderung
- Nutzungs- und Strukturkartierung (Verf. Planungsbüro SRL Weber), 2007.

B.5.0 Zusammenfassung

In der Ortschaft Schellerten besteht die Absicht, in den rückwärtigen Zonen der Bebauung an der "Neuen Straße" bis zu fünf Wohnhäuser zu bauen. Die bisherige Nutzung des Änderungsbereichs als Haus-, Nutz-, Klein- oder Ziergarten hat nur eine geringe Bedeutung für alle Schutzgüter. Naturschutzbereiche mit europa-, landesweiter, regionaler oder lokaler Bedeutung sowie andere Denkmalschutzflächen oder -objekte bestehen nicht.

Die Bebauung mit neuen Wohnhäusern hat keine Auswirkungen auf die Umgebung, es entstehen keine nachteiligen Beeinträchtigungen.

Teil C Hinweise

C.1.0 Hinweise aus Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB (*öffentliche Auslegung*) i.V. mit § 13 Abs. 2 Ziff. 2 und § 13 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB (*Beteiligung der Behörden)*

Die nachfolgenden Seiten enthalten Hinweise der eingegangenen Stellungnahmen, die beachtet werden.

Gemeinde **Schellerten**
Landkreis **Hildesheim**

Bebauungsplan **Nr. 10-02, 3. Änderung**
Ortschaft **Schellerten**

Hinweise **aus den Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB - *Öffentliche Auslegung* i.V. mit § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB und § 13 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB - *Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange***

Fachbehörde	Stellungnahme	
E.ON Avacon AG, Sarstedt, 11.02.2008	Gegen die Änderung des B-Planes haben wir keine Einwände. Jedoch bitten wir Sie, in der Begründung zum B-Plan mit aufzunehmen, dass die geplanten und vorhandenen Bauten von uns mit Erdgas und Strom versorgt werden können. Sobald der o.g. B-Plan Rechtskraft erlangt hat, bitten wir um Benachrichtigung. Bitte benachrichtigen Sie uns rechtzeitig, wann mit der Erschließung begonnen wird. Bei Tiefbauarbeiten sind die aktuellen Bestandspläne schriftlich in unserem Betrieb Sarstedt anzufordern. Ansprechpartner Leitungsauskunft: Herr Kromer, Jacobistr. 3, 31157 Sarstedt, Tel: 05066-8332482. Soweit im B-Plan die Erschließung von Grundstücken durch Private vorgesehen ist, bitten wir vor Veräußerung der Wege an die Anlieger um Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zum Schutz der von uns vorgesehenen bzw. betriebenen Versorgungseinrichtungen.	

noch: E.ON Avacon AG	Wir teilen mit, dass der Schutz und Bestand unserer Versorgungsleitungen gewährleistet sein muss.	
Landkreis Hildesheim, 12.03.2008	**1. Denkmalschutz** Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale. Belange des Baudenkmalschutzes sind insoweit nicht betroffen. Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege ist allerdings festzustellen, dass in den bisher unbebauten Bereichen des Plangebietes mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechenen ist. Dem Träger einer Baumaßnahme im Plangebiet ist daher gemäß § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) die Auflage zu erteilen, den Beginn von Erdarbeiten mindestens drei Wochen vorher schriftlich bei der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hildesheim sowie beim Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie -, Scharnhorststraße 1, in 30175 Hannover anzuzeigen. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (z.B: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen den Denkmalschutzbehörden, insbesondere dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.	Ein entsprechender Hinweis wird in der Änderung des Bebauungsplans untergebracht.

noch Landkreis Hildesheim	Diese Anzeigepflicht bezieht sich auf Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und auf alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 14 Abs. 2 NDSchG Bodenfunde und Fundstellen bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen sind bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen ist, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eine Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG wird deshalb ausdrücklich verwiesen. **2. Vorbeugender Brandschutz** In brandschutztechnischer Hinsicht wird es für erforderlich gehalten, nachstehende Forderungen zu berücksichtigen: 2.1 Zu allen Baugrundstücken, die mehr als 50 m von einer öffentlichen Straße entfernt sind, müssen gem. § 5 NBauO sowie § 2 DVNBauO i.V.m. der DIN 14090 Zufahrten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge angelegt werden. Die Straßen und Wege, die als Feuerwehrzufahrten zu den Baugrundstücken erforderlich sind, müssen mindestens 3.00 m breit sein, eine lichte Höhe von 3,50 m haben und für 16 t-Fahrzeuge befestigt sein. Die gemäß § 2 Abs. 4 DVNBauO erforderliche Radien sind einzuhalten.	

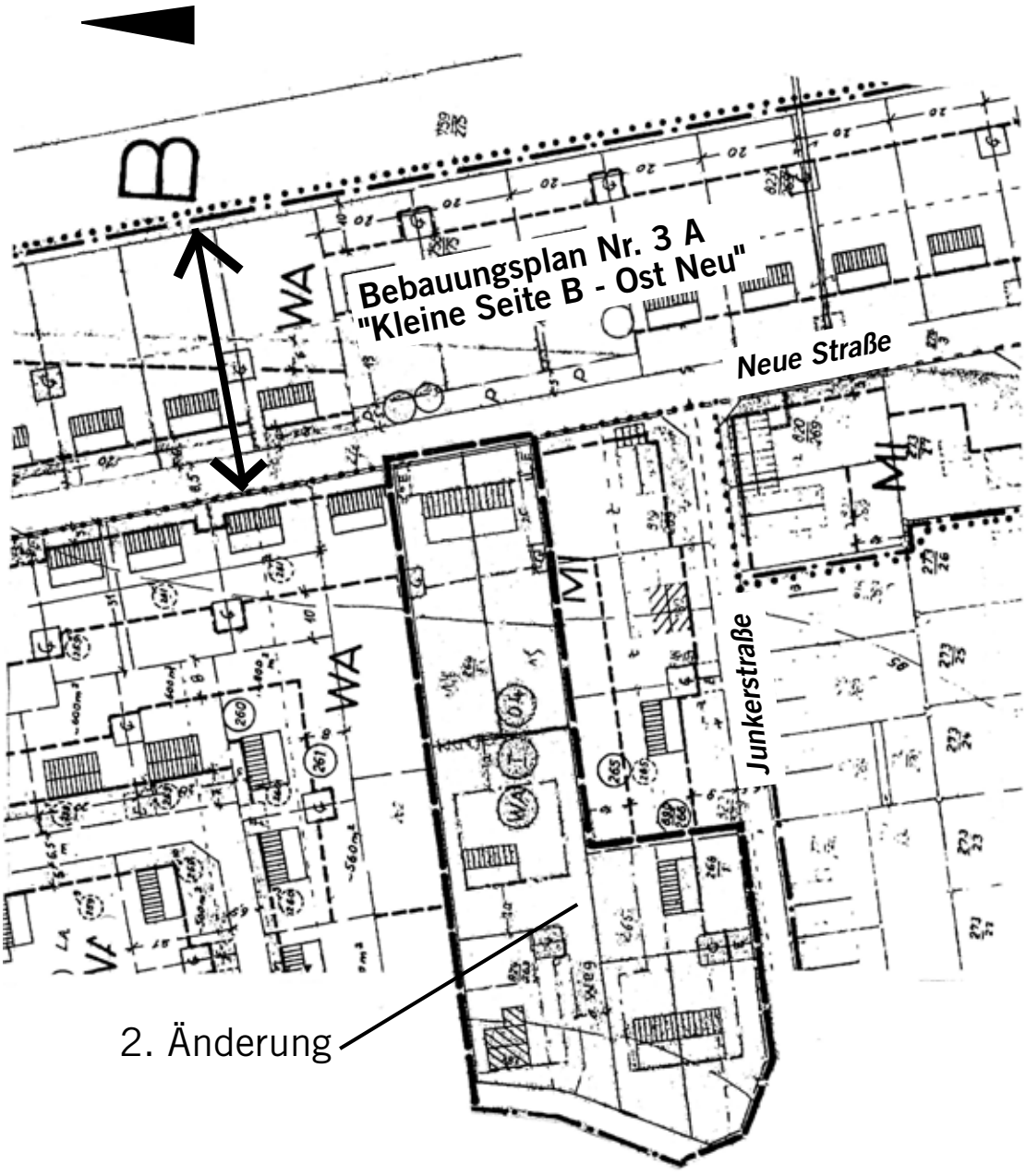
noch Landkreis Hildesheim	Bis zu einer Entfernung von 50 m zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen genügt ein jederzeit frei zugänglicher Zugang mit einer Mindestbreite von 1,25 m und einer lichten Höhe von mindestens 2,00 m.	
	Die erforderlichen Entwicklungsflächen für die Feuerwehr (Haltestellen der Feuerwehrfahrzeuge im Einsatz) sind in den öffentlichen Straßenbereichen mit einzuplanen. Die Flächen müssen mindestens 6,00 m breit, 12,00 m lang und ausreichend befestigt sein.	
	2.2 Zur Löschwasserversorgung des Plangebietes muss für die ausgewiesene Nutzung WA mit einer Geschossflächenzahl von 0,4 bei maximal einem Vollgeschoss im Umkreis von 300 m zu jeder baulichen Anlage für eine Löschzeit von 2 Stunden eine Löschwassermenge von 800 l/min (48 cbm/h) zur Verfügung gestellt werden.	Der Wasserverband Peine als Trger der Wasserversorgung teilt mit, dass die geforderte Löschwassermenge aus dem Leitungsnetz zur Verfügung steht.
	Als Löschwasserentnahmestellen sind in ausreichender Anzahl Löschwasserhydranten anzuordnen.	
	2.3 Bei der Planung und Ausführung der Hydranten sind die "Hydrantenrichtlinien" des Arbeitsblattes W 331 vom DVGW zu beachten.	
	Die baulichen Anlagen dürfen für den Erstangriff nicht weiter als 80 m von einem Hydranten entfernt sein. Jeder Hydrant muss eine Leistung von mindestens 800 l/min aufweisen, wobei der Druck im Hydranten nicht unter 1,5 bar fallen darf.	Dieses ist beim Ausbau zu beachten.

noch Landkreis Hildesheim	Es sind nach Möglichkeit Überflurhydranten entsprechend DIN 3222 zu errichten. Die Standplätze sind so zu wählen, dass eine Beschädigung durch Fahrzeugverkehr nicht erfolgen kann. Dort, wo keine andere Möglichkeit besteht (in Verkehrsflächen), können auch Unterflurhydranten gesetzt werden. Unterflurhydranten sind gemäß DIN 14220 zu kennzeichnen. 2.4 Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung (Anzahl, Art und Lage der Hydranten) und unabhängige Entnahmestellen (Größe und Lage des Löschwasserbehälters) sind dem Fachdienst 502 Bauordnung und Planung vor Ausführungsbeginn vorzulegen. Weiterhin ist vor Beginn der Erschließungsplanung dem Fachdienst 502 Bauordnung und Planung auch der eventuelle Nachweis über vorhanden, unabhängige Löschwasserentnahmestellen vorzulegen.	Dieses ist im Rahmen des Bauantrags oder der Anzeige nachzuweisen.
Wasserverband Peine, 29.02.2008	Unter Berücksichtigung nachfolgender Hinweise und Anregungen bestehen zur o.g. Planänderung keine Bedenken. 1. Die Wasserversorgung neuer Gebäude im Plangebiet ist durch Anschluss an das vom Wasserverband Peine betriebene Trinkwassernetz der Ortschaft Schellerten möglich. 2. Da durch die Änderung des B-Planes eine Hinterliegerbebauung ermöglicht wird, bitten wir, zum Schutz der von uns vorgesehenen Trinkwasser-Hausanschlussleitungen, um Eintragung von beschränkten persönlichen Grunddienstbarkeiten.	

	3. Bezüglich der Bereitstellung von Feuerlöschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung für den ausgewiesenen Geltungsbereich des Plangebietes teilen wir mit, dass maximal die Löschwassermenge von 48 cbm/h für den Brandgrundschutz entsprechend des DVGW-Regelwerkes, Arbeitsblatt W 405, zur Verfügung steht. Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzzustandes sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist. 4. Sollten Baumpflanzungen beabsichtigt sein, so ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.	

Teil D Anhang

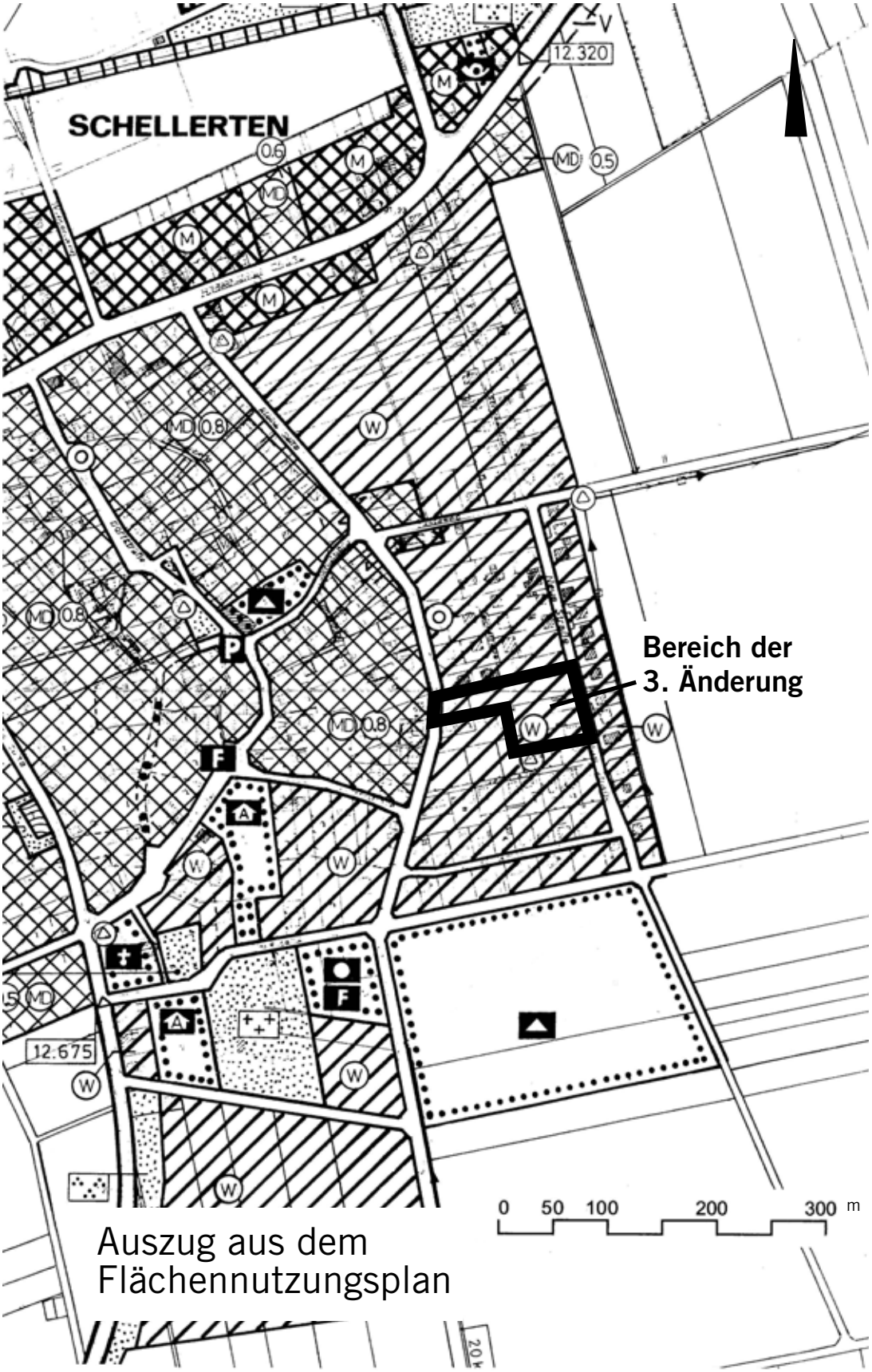
Auf den nächsten Seiten folgen die Anlagen zur Begründung



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 2
"Kleine Seite A und B", Ortschaft Schellerten

0 10 20 40 60 80 m

Anlage 1 zur Begründung: Auszug aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes



Anlage 2 zur Begründung: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Anlage 3 zur Begründung: Bebauungsentwurf

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 12.11.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10-02, 3. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 10-02, 3. Änderung wurde ausgearbeitet vom

Planungsbüro SRL Weber
Spinozastraße 1
30625 Hannover

Offenlegung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 12.11.2007 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10-02, 3. Änderung einschließlich der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10-02, 3. Änderung einschließlich der Begründung haben vom 14.02.2008 bis einschließlich 13.03.2008 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben der Gemeinde vom 11.02.2008 im Sinne von § 13 Abs. 2 Ziff.3 BauGB beteiligt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.06.2008 den Bebauungsplan Nr. 10-02, 3. Änderung, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB, als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Inkrafttreten

Der Satzungbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 10-02, 3. Änderung wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 02.07.2008 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim Nr. 28 bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 10-02, 3. Änderung ist damit am 02.07.2008 rechtsverbindlich geworden.

Schellerten, den 03.07.2008

gez. Axel Witte
Bürgermeister