



ORTSCHAFT SCHELLERTEN LANDKREIS HILDESHEIM
GEMEINDE SCHELLERTEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 02-07
"HOPSFELD"
1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

B E G R Ü N D U N G

BEARBEITUNGSSTAND:

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.0	Planerische Ausgangslage und Planungsanlass	5
2.0	Planverfahren	5
3.0	Erläuterung zu den Festsetzungen im Bereich der 2. vereinfachten Änderung	6
4.0	Städtebauliche Werte	7

Anlagen

1	Auszug aus der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplans Nr. 02-07	11
---	---	----

1.0 Planerische Ausgangslage und Planungsanlass

Die Gemeinde Schellerten hat Ende der 80iger Jahre den Bebauungsplan Nr. 02-07 "Hopsfeld" in der Ortschaft Bettmar aufgestellt. Ziel dieser Bebauungsplan-Aufstellung war es, die Erschließung von fehlenden Bauflächen für den Wohnungsbau vorzubereiten. Die Bebauung dieser Flächen ist mittlerweile ausnahmslos erfolgt.

Zwischenzeitlich hat sich im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02-08 "Hopsfeld II", der unmittelbar östlich angrenzt, eine Veränderung im Bebauungsplan Nr. 02-07 ergeben. Die Festsetzungen im östlichen Randbereich des Geltungsbereichs wurden aufgehoben, die Festsetzungen in diesem Bereich wurden innerhalb des Bebauungsplans Nr. 02-08 neu bestimmt und sind heute Bestandteil dieses Plans.

Anlass einer erneuten Veränderung im Bebauungsplan sind Absichten, nachträglich Anbauten wie Windfänge im Bereichen vorzunehmen, in denen eine Bebauung zur Zeit nicht möglich ist. Gemeint sind die Bereiche jenseits der festgesetzten Baugrenzen, die sogenannten nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Es stellt sich oftmals das Problem, dass Gebäude, die unmittelbar bis an die Baugrenze gebaut wurden, zu späterer Zeit in diese Bereiche hinein mit hauptgebäudebezogenen Anbauten ergänzt werden sollen und diese Anbauten grundriss- und funktionsbedingt auch nur hier erfolgen können. Dieser Fall liegt nun vor.

Nur durch eine Änderung dieser bisherigen Bestimmungen lassen sich die genannten baulichen Ergänzungen verwirklichen.

Das Planungsrecht (Baugesetzbuch/BauGB und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung/BauNVO) lassen im Sinne einer Ausnahmeregelung ein Überschreiten der Baugrenze zu. Allerdings gibt es Bedingungen.

Nach § 31 BauGB können Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang im Bebauungsplan ausdrücklich zugelassen sind.

Nach § 23 Abs. 3 BauGb kann ein Vortreten von Gebäudeteilen (über die Baugrenze hinweg) in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Die Gemeinde befürwortet eine Öffnung der Bestimmungen im Bebauungsplan Nr. 02-07, nach denen untergeordnete bauliche Anlagen geringen Ausmaßes an Hauptgebäuden vorgenommen werden können. Sie betrachtet diese Vorhaben als entwicklungsbedingt und wegen ihres geringen Ausmaßes städtebaulich auch vertretbar. Sie erkennt aus diesen Zusammenhängen heraus ein Erfordernis, planerisch zu handeln und stellt die 1. Änderung auf.

Die eingangs genannte, mittlerweile rechtswirksame Teilaufhebung bleibt bei der Bezifferung der Änderungen unberücksichtigt.

Nachteilige Auswirkungen werden aus den möglichen baulichen Ergänzungen für das Baugebiet nicht erwartet, weil sich die Ergänzungen im Rahmen der Geringfügigkeit halten werden.

2.0 Planverfahren

Weil sich die Grundzüge der Planung durch die genannten Ergänzungen nicht ändern werden (es bleiben die Bestimmungen der Gebietsart, des Maßes der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche erhalten), können Verfahrensvereinfachungen für ein verkürztes Aufstellungsverfahren in Anspruch genommen werden. Das sonst übliche zweistufige Beteiligungsverfahren darf in diesem Fall

zu einem einstufigen Beteiligungsverfahren reduziert werden. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden kann gem. § 13 BauGB abgesehen werden; die Gemeinde nimmt die gesetzlich eingeräumten Vereinfachungen bei der Aufstellung dieser Änderung in Anspruch.

Es werden im Beteiligungsverfahren die Bürger im Rahmen einer Offenlegung an der Planung beteiligt sowie die von der Planung betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange.

Als weitere Voraussetzung bei der Verfahrensvereinfachung wird eingehalten, dass diese Änderung kein Vorhaben beinhaltet, das zu einer Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichtet und auch keine Anhaltspunkte hat, die die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des Baugesetzbuches (BauGB) genannten Schutzgüter beeinträchtigen könnten.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB führt die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsgebiete und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes an.

Eine Umweltprüfung ist für vereinfacht geführte Planungsvorhaben gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

3.0 Erläuterung zu den Festsetzungen im Bereich der 1. vereinfachten Änderung

Wie bereits zum Ausdruck gebracht, bleiben die nachfolgend genannten Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans Nr. 02-07 unverändert; sie sind wegen des inhaltlichen Zusammenhangs und des Verständnisses nachrichtlich in die Änderung aufgenommen:

- die Gebietsart "Allgemeines Wohngebiet"
- das Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse I, Grundflächenzahl 0,3, Geschossflächenzahl 0,4
- offene Bauweise
- die Lage der Baugrenzen und damit die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen
- teilweise die Straßenbegrenzungslinien und damit die Festlegung der Straßenverkehrsflächen.

Die Festsetzungen zum Spielplatzbereich, teilweise zur Straßenverkehrsfläche ("Im Schwarzen Felde"), Festsetzungen zu den öffentlichen Parkplatzflächen und zu Sichtdreiecken gelten weiterhin. Auch die bisher textlich getroffenen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans haben weiter Bestand. Sie sind im Zusammenhang mit der beabsichtigten Änderung ohne Belang.

Es gilt auch weiterhin im Bereich der 1. (vereinfachten) Änderung die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977.

Die 1. (vereinfachte) Änderung beschränkt sich lediglich darauf, dass ausnahmsweise untergeordnete Gebäudeanbauten wie Vordächer, Wintergärten, Windfänge, Terrassen, Erker, Balkone, Veranden, Wintergärten, überdachte Passagen, Außenkamme bis zu einer Grundfläche von 15 qm zugelassen werden.

Die Grundstücksflächen oder -teilflächen, auf denen diese Ergänzungsmöglichkeit nicht umgesetzt werden können, sind der Spielplatz sowie der östliche und nördliche Randbereich des Bebauungsplanes Nr. 02-07. In den genannten Randbereichen ist wegen der Bepflanzungsbindung eine Bebauung grundsätzlich ausgeschlossen (s. auch Anlage 1/ Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan im Anhang der Begründung).

Der Bebauungsplan befindet sich im Einflussbereich der Richtfunktrasse Nr. 104 (s. Anlage 1 der Begründung), die beidseitig einen Schutzbereich von 100 m hat. Innerhalb der Schutzbereich dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden, die eine Höhe von 216 m über NN (Normal Null) überschreiten. Die Geländehöhe im Plangebiet kann mit ca. 96 - 97 m über NN angenommen werden. Nach diesen Bestimmungen wären im Plangebiet Höhen baulicher Anlagen von bis zu 120 m zu erreichen. Die Bestimmungen des Bebauungsplanes zur Eingeschossigkeit lässt die Höhe allerdings nicht erreichen. Somit ist von daher eine störende Einflussnahme ausgeschlossen.

4.0 Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich der 1. Änderung hat insgesamt eine Größe von rd. 9.000 qm. Davon nehmen das "Allgemeine Wohngebiet" rd. 7.300 qm und die einbezogenen Straßenverkehrsflächen rd. 1.700 qm ein.

A N L A G E N

GEMEINDE SCHELLERTEN
ORTSCHAFT BETTMAR
LANDKREIS HILDESHEIM
BEBAUUNGSPLAN NR.02-07
"HOPSFELD"

AUSZUG AUS DER RECHTS-
VERBINDLICHEN FASSUNG

Anschluss Bebauungsplan
Nr. 02-08 "Hopsfeld II"

