

**Satzung der Stadt Neustadt a. Rbge.
über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 426 „Blütenweg“, Stadtteil Empede**

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) i. d. z. Zt. geltenden Fassung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom ~~28.10.2006~~ (Nds. GVBl. I S. ~~473~~) i. d. z. Zt. geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 426 „Blütenweg“ bestehend aus textlicher Festsetzung und Begründung als Satzung beschlossen

Neustadt a. Rbge., den 23. Juli 2007



[Handwritten Signature]
Bürgermeister

**§ 1
Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 426 „Blütenweg“, Flur 6, Gemarkung Empede in der Fassung der Satzung vom 25.03.1993 (1. Änderung).

**§ 2
Zulässigkeit von Überdachungen und Carports außerhalb der durch
Baulinien und Baugrenzen bestimmten überbaubaren Fläche**

Die Änderung umfasst die textliche Festsetzung **I. Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB):

„Außerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen bestimmten überbaubaren Fläche sind Nebenanlagen in Form von Überdachungen und Carports wie folgt zulässig: Sie dürfen eine max. Höhe von 3,20 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Höhe der befestigten Fahrbahn der öffentlichen Verkehrsfläche Blütenweg im Bereich der Mitte des Grundstücks. Überdachungen und Carports sind an mindestens 2 Seiten offen zu gestalten. Der Abstand von 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche Blütenweg ist überall einzuhalten. Die Überdachungen bzw. Carports sind mit einem Flachdach auszuführen. Ausnahmsweise sind geneigte Dächer mit Firsthöhe als höchsten Punkt an der öffentlichen Verkehrsfläche Blütenweg und dem niedrigsten Punkt innerhalb des Grundstücks zulässig. Die Breite der Überdachungen und Carports ist auf 7,00 m Breite beschränkt. Bei Einsatz von regenerativen Energien sind Dachschrägen mit einer Firsthöhe von 4,20 m ausnahmsweise zulässig.

§3 Zeichnerische Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 426 „Blütenweg“ in der Fassung der Satzung vom 25.03.1993 (1. Änderung) gelten weiterhin.

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss (VA) der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.12.2006 die Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 426 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 16.12.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

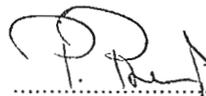
Neustadt a. Rbge., den 23. Juli 2007


Bürgermeister



Die 2.vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 426 und die Begründung wurden ausgearbeitet von **entera** Ingenieurgesellschaft für Planung und Informationstechnologie, Fischerstr. 3, 30167 Hannover.

Hannover, den 22.03.2007


.....

Der VA der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.12.2006 dem Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 in Verb. mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.12.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28.12.2006 bis 29.01.2007 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 23. Juli 2007


Bürgermeister



Der Rat der Stadt hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 426 in seiner Sitzung am 05. Juli 2007 als Satzung beschlossen. Die Begründung hat gem. § 9 Abs. 8 BauGB an dieser Beschlussfassung teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den 23. Juli 2007

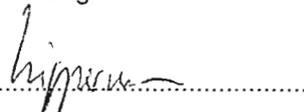

Bürgermeister



Die Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.08.07 im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 36 erfolgt. Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 02.08.07 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 03. Aug. 2007

Der Bürgermeister
Im Auftrag





Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes sind gemäß § 215 BauGB innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieser vereinfachten Änderung nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den

Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....

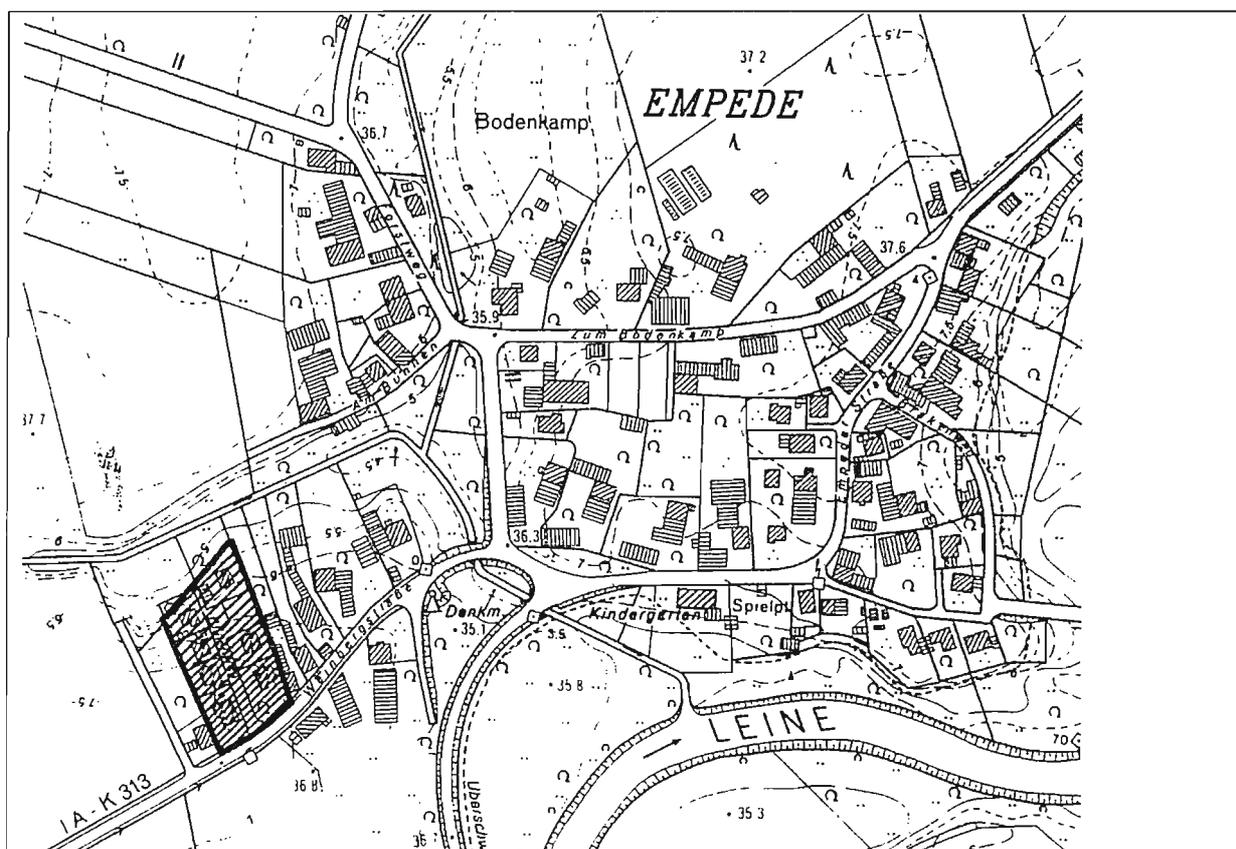
Es gelten die Vorschriften über die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung und von sonstigen Vorschriften einschließlich ihrer Fristen nach dem Baugesetzbuch in der zurzeit geltenden Fassung.

Maßgeblich ist die Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04. 1993 (BGBl. I S. 466)

Stadt Neustadt am Rübenberge
Stadtteil Empede
Region Hannover

Bebauungsplan Nr. 426 „Blütenweg“
2. Vereinfachte Änderung

Begründung



Übersichtsplan M 1:5.000

Ausgearbeitet von:

entera

Ingenieurgesellschaft für Planung
und Informationstechnologie

Fischerstr. 3

30167 Hannover

Tel 0511/167 89-0

Fax 0511/167 89-99

Inhaltsverzeichnis

1) Geltungsbereich.....	1
2) Rechtsgrundlagen	1
3) Verfahren.....	1
4) Lage des Gebietes	1
5) Inhalt des Flächennutzungsplanes.....	1
6) Ausgangslage.....	1
7) Anlass und Ziel der Planung	2
8) Planinhalt.....	2
9) Erschließung	2
10) Ver- und Entsorgung	2
11) Eingriff in Natur und Landschaft.....	3
12) Spielplatzbedarf.....	3
13) Kosten und Realisierung.....	3
14) Anhang	3

Anhang

4 u. 5

1) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 426 „Blütenweg“ entspricht den Grenzen des ursprünglichen B-Planes Nr. 426 „Blütenweg“, 1. Änderung. Er umfasst die Flurstücke 58/14, 58/13, 58/12, 58/11, 58/6, 58/27 (zum Teil), 58/7, 58/8, 58/9 und 58/10 der Flur 6, Gemarkung Empede (siehe auch Anhang).

2) Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)
 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- in der jeweils gültigen Fassung

3) Verfahren

Ein Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 426 „Blütenweg“ wurde am 11.12.2006 vom Verwaltungsausschuss gefasst (2. vereinfachte Änderung).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB bis zum 29.01.2007 aufgefordert worden. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) der 2. Änderung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte vom 28.12.2006 bis 29.01.2007.

In seiner Sitzung am05. Juli 2007..... hat der Rat der Stadt Neustadt am Rbge. diese 2. Änderung des Bebauungsplanes zur Satzung beschlossen.

4) Lage des Gebietes

Der Stadtteil Empede ist ca. 3 km nördlich vom Stadtgebiet der Stadt Neustadt a. Rbge. als übergeordnetem Mittelzentrum gelegen. Er ist zum einen mit der Kernstadt durch die gut ausgebaute Landesstraße L191 mit überregionaler Bedeutung in Nord-Süd-Richtung und zum anderen über die K313 und die B6 verbunden.

5) Inhalt des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan 2000 der Stadt Neustadt a. Rbge. stellt für den hier zu ändernden Geltungsbereich Wohnbauflächen dar. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind somit aus den Darstellungen des FNP 2000 entwickelt.

6) Ausgangslage

Der Bebauungsplan Nr. 426 (ehemals Nr. 2) „Blütenweg“ ist seit dem 16.08.1969 rechtsverbindlich. Am 25.03.1993 erfolgte die 1. vereinfachte Änderung. Die überbaubaren Grundstücksflächen waren in dieser 1. Änderung nach Süden erweitert worden, um auf jeder Straßenseite ein zusätzliche Wohngebäude zu ermöglichen. Hierbei wurden die Baulinien bis auf 3 m an die Erschließungsstraße herangeführt, wodurch eine Torwirkung im Eingangsbereich des Plangebietes entstand. Das Plangebiet ist bis auf ein Grundstück vollständig bebaut.

7) Anlass und Ziel der Planung

Es besteht der Wunsch auf dem Flurstück 58/9 die Zufahrten zu zwei Kellergaragen zu überdachen, um sie als Carport nutzen zu können. Dies ist aufgrund des wirksamen Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig, da die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien begrenzt werden, die gem. § 23 Abs. 2 BauNVO nicht mit Gebäuden oder Gebäudeteilen überschritten werden dürfen. Nebenanlagen und bauliche Anlage, die nach NBauO in den Abstandsflächen zulässig sind, dürfen hier nicht außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Überdachung in dem genannten Bereich zuzulassen, ohne die Wirkung der Bauflucht aufzuheben.

Die Änderung des Bebauungsplanes berührt nicht die Grundzüge der Planung, daher wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

8) Planinhalt

Inhalt der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 426 „Blütenweg“ ist die Hinzufügung Textlicher Festsetzungen um die Möglichkeit Überdachungen und Carports in eingeschränktem Maße im Plangebiet zuzulassen. Die textlichen Festsetzungen beziehen sich auf die Zulässigkeit von Überdachungen und Carports außerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen bestimmten überbaubaren Fläche.

Überdachungen bzw. Carports dürfen jedoch eine maximale Höhe von 3,20 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Höhe der befestigten Fahrbahn der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Mitte des Grundstücks. Außerdem sind die Überdachungen bzw. Carports an mind. 2 Seiten offen zu gestalten und mit einem Flachdach auszuführen.

Ausnahmsweise sind geneigte Dächer mit Firsthöhe als höchsten Punkt an der öffentlichen Verkehrsfläche Blütenweg und dem niedrigsten Punkt innerhalb des Grundstücks zulässig. Das heißt, dass Einfahrten im Untergeschoss liegender Garagen („Tiefgaragen“) ausnahmsweise in gleicher Neigung überdacht werden können.

Der Abstand von 2,0 m zum Blütenweg ist überall einzuhalten. In § 2 Abs. 1 GaVO wird ein Stauraum von 3,00 m Länge zwischen Garagen und der öffentlichen Verkehrsfläche gefordert. Eine Ausnahme ist möglich, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken bestehen. Für die Straße "Blütenweg" ist ein Stauraum von 1,50 bis 2,00 m nicht zu unterschreiten. Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben ist die Ausnahmegenehmigung nach GaVO Bestandteil der Baugenehmigung. Bei genehmigungsfreien Carports ist eine separate Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

Diese Einschränkungen in der Bauausführung gewährleisten weiterhin eine Offenheit der Bebauung zur Straße hin und den Erhalt der Torwirkung im Süden des Blütenweges durch die Hauptgebäude. Durch die Höhenbegrenzung sind die Überdachungen klar den Wohnhäusern untergeordnet. Da die bereits bestehenden Garagen und Carports als Flachdächer ausgeführt sind, wird diese Dachform im B-Plan festgesetzt.

Bei Einsatz von regenerativen Energien sind ausnahmsweise Ausführungen von Dachschrägen mit maximaler Firsthöhe von 4,20 m Höhe für die Überdachungen und Carports zulässig, um zeitgemäß Energien nutzen zu können.

Die Breite der Überdachungen und Carports ist auf 7,00 m pro Grundstück beschränkt, damit die charakteristischen, Straßenbild prägenden „Vorgärten“ zum Blütenweg hin im wesentlichen erhalten bleiben.

9) Erschließung

Zur inneren Erschließung ist die erforderliche Straße bereits vollständig vorhanden und wird im Zuge dieser Planung nicht verändert. Sie ist im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

10) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Gas ist weiterhin durch Anschluss an die Versorgungsnetze gesichert und wird durch die Planung nicht verändert.

Die allgemeine Löschwasserversorgung ist für das Allgemeine Wohngebiet ist gemäß Arbeitsblatt W405 (DVGW, mindestens 810 l/min. für 2 Stunden) durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Plangebiet sichergestellt.

Ein Regenwasserkanal ist in der öffentlichen Verkehrsfläche „Blütenweg“ vorhanden. Er ist sowohl für die Straßenentwässerung als auch zur Entwässerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken mit den vorhandenen Anschlüssen ausreichend dimensioniert.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das städtische Kanalsystem zum Klärwerk.

11) Eingriff in Natur und Landschaft

Die vorliegende vereinfachte Bebauungsplanänderung bereitet keine Eingriffe i. S. d. Naturschutzrechtes vor, da das Plangebiet nahezu vollständig bebaut ist und durch diese Bebauungsplanänderung nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Überdachungen und Carports außerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen bestimmen überbaubaren Fläche geschaffen werden. Es kommt daher zu keiner wesentlichen Veränderung im Verhältnis der überbaubaren Flächen zu den verbleibenden Freiflächen, d. h. Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind nicht zu erwarten.

Es wird daher in diesem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 3 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

12) Spielplatzbedarf

Es gibt gegenüber der Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 426 vom 25.03.1993 keine Änderung bzgl. des Spielplatzbedarfs.

13) Kosten und Realisierung

Es fallen keine Kosten und Maßnahmen im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung für die Stadt Neustadt a. Rbge. an. Der Beginn der ausschließlich privaten Baumaßnahmen ist variabel und kann jederzeit erfolgen.

14)Anhang

Dieser Begründung sind im Anhang zum besseren Verständnis die Zeichnerischen Festsetzungen einschließlich der Planzeichenerklärung des Bebauungsplanes Nr. 426 „Blütenweg“ in der Fassung der 1. vereinfachte Änderung vom 25.03.1993 beigefügt.

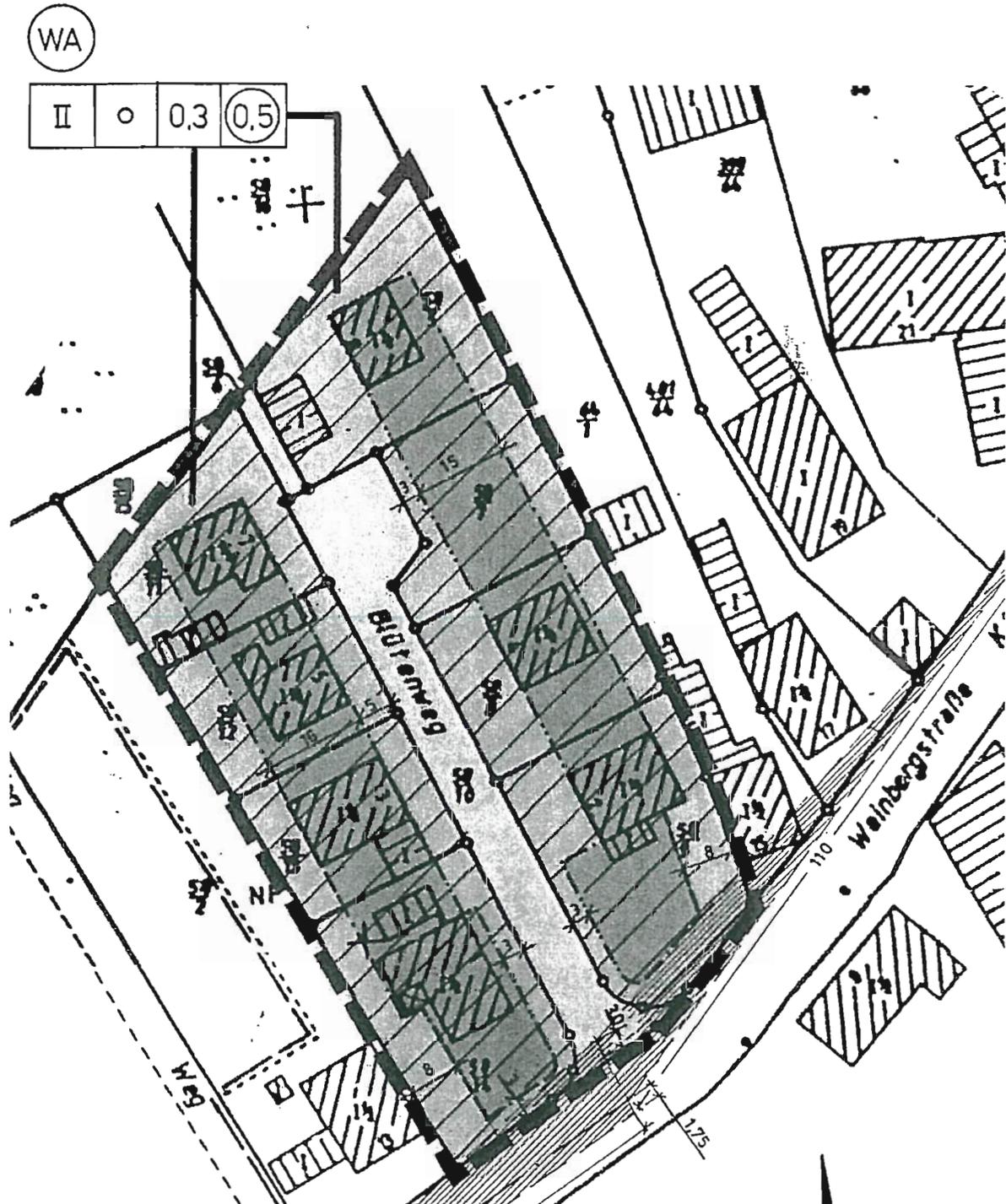
Hannover, den 22. März 2007

Dipl.-Ing. C. Fuchs
Dipl.-Ing. Arch. P. Preuß

Anhang (M 1: 1.000)

Bebauungsplan Nr. 426
1. vereinfachte Änderung

NEU



Anhang

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

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



Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,3 Grundflächenzahl

0,5 Geschosflächenzahl

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

○ Offene Bauweise

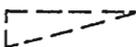
..- - - - - Baulinie

--- Baugrenze

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



Straßenverkehrsfläche



Sichtdreieck



Sichtdreieck gem. §9 Abs.1 Nr.10 BauGB, von der Bebauung freizuhaltende Fläche

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes