

Begründung zur 1. vereinfachten Änderung der gestalterischen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 809 „Vor dem Tore“, Stadtteil Otternhagen, Stadt Neustadt a. Rbge.

Änderung des § 2 (1)

Für den Stadtteil Otternhagen wurde für die im Zusammenhang bebaute Ortslage am 27.02.1992 eine örtliche Gestaltungssatzung erlassen.

Ziel der Gestaltungssatzung ist es, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung innerhalb des im Zusammenhang bebauten städtebaulich wertvollen Dorfgebietes sowie der geplanten Gewerbeflächen zu gewährleisten und den historisch gewachsenen Ortscharakter zu erhalten. Besondere gestalterische Anforderungen werden für den Bereich der Ortsmitte gestellt (Zone I).

Zone II erstreckt sich über das darüber hinausreichende Gebiet der Ortslage. Hier werden nur wenige, jedoch für ein homogenes Ortsbild wirkungsvolle Festsetzungen getroffen. Zur Zone II gehört auch die nördlich der Ortsmitte verlaufende „Max-Planck-Straße“.

Für den Gestaltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 809 „Vor dem Tore“, Stadtteil Otternhagen wurden die Festsetzungen der vorgenannten örtlichen Bauvorschrift inhaltlich übernommen, um die Ziele jener Gestaltungssatzung auch für diesen Bebauungsplan fortführen zu können.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes wurde von Interessenten der Wunsch geäußert, Walmdachhäuser zu errichten. Dieser Wunsch wurde vom Ortsrat Otternhagen unterstützt.

Eine nochmalige Beteiligung des Ortsrates hinsichtlich dieser Frage wird vom Ortsrat nicht für notwendig gehalten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bisher 1 Walmdachhaus errichtet worden. Es liegt westlich außerhalb des Sichtbereichs der Max-Planck-Straße.

Insgesamt sind im Stadtteil Otternhagen ca. 15 Walmdachhäuser vorhanden.

Die ursprüngliche örtliche Gestaltungssatzung der Zone II erfasst die straßenbegleitende Bebauung östlich und westlich der Max-Planck-Straße mit jeweils einer Bautiefe. Eine Änderung der gestalterischen Festsetzungen in diesem Bereich würde die ursprünglichen ortsgestalterischen Beweggründe empfindlich beeinträchtigen. Von einer Änderung dieses Bereiches wird daher Abstand genommen.

Anders verhält es sich bei dem anschließenden westlichen Bereich des Bebauungsplanes. Dieses Teilgebiet ist nicht vergleichbar mit den Funktionen und den Gestaltungsanforderungen an die Ortsmitte (Zone I). Es hat auch keine Auswirkungen auf die straßenbegleitende Bebauung der Max-Planck-Straße. Von einer Störung der Gestaltung und Erhaltung des ursprünglichen Ortsbildes kann daher in diesem Teilbereich durch die Zulassung von Walmdachhäusern nicht ausgegangen werden.

Diese Dachform gehört heute in den meisten Neubaugebieten der Stadt mit zum heutigen Erscheinungsbild von Wohnsiedlungen und reiht sich ebenso in das Siedlungsbild ein wie Häuser mit Krüppelwalm- und Satteldächern.

Die zusätzliche Aufnahme von Walmdächern in § 2 (1) der gestalterischen Festsetzungen wird daher für gerechtfertigt gehalten.

Der Geltungsbereich für diese zusätzliche Festsetzung geht aus dem Übersichtsplan hervor.

Änderung des § 2 (7)

§ 2 (7) widerspricht dem § 2 (1) hinsichtlich des Teilsatzes „sowie die Dachform und Dachneigung von Dachaufbauten“

Dieser Teilsatz muss daher zur Vermeidung von Missverständnissen entfallen; denn in § 2 (7) sind nur Wintergärten gemeint.

Die Änderung des § 2 (7) der gestalterischen Festsetzungen gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 809 „Vor dem Tore“.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch die Änderung der gestalterischen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 809 „Vor dem Tore“ nicht ausgelöst.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Der Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen bei der Durchführung der Maßnahme keine Kosten.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.03.2005 die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 809 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß Paragraph (§) 2 Abs. 1 BauGB am 26.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Neustadt a. Rbge., den 20.07. 2005

.....
Bürgermeister i. V.



Auslegungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14.03.2005 dem Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 in Verb. mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.04.2005 bis 06.05.2005 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 20.07. 2005

.....
Bürgermeister i. V.



Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 07.07.2005 als Satzung beschlossen. Die Begründung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB an dieser Beschlussfassung teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den 20.07. 2005

.....
Bürgermeister i. V.



Rechtskraft

Die entsprechende Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21. Juli 2005 im Amtsblatt der Region Hannover Nr. 29 erfolgt. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 809 ist damit am 21. Juli 2005 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 22. Juli 2005



Der Bürgermeister
Im Auftrage

[Handwritten signature]

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandkommen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes sind gemäß § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den

.....
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Es gelten die Vorschriften über die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung und sonstigen Vorschriften einschließlich ihrer Fristen nach dem BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung. Mängel der Abwägung sind innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den

.....
Bürgermeister

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Dipl.-Ing. Georg Jonck
Büro für
Verkehrswertermittlung,
Bauleitplanung und
städtebauliche Beratung

Am Fahrhorstfelde 10
30629 Hannover

Tel.: (0511) 587193
Fax: (0511) 6409348

Hannover, den 14.07.2005


.....
(Jonck)

Maßgeblich ist die Verordnung über die 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).