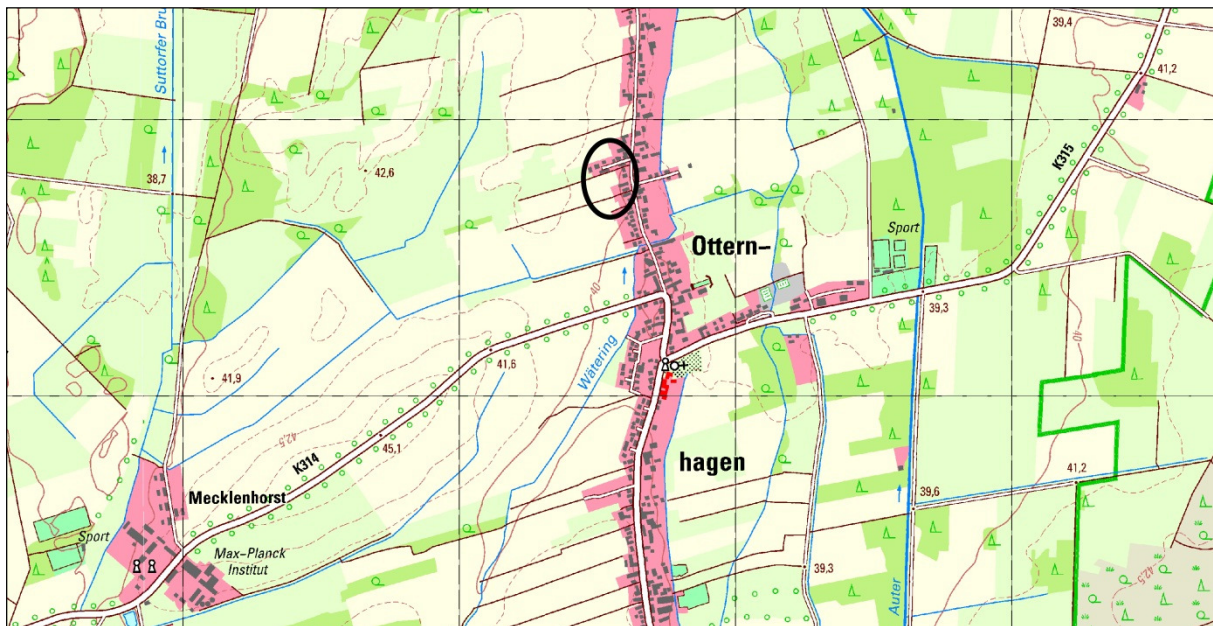



Begründung

Bebauungsplan Nr. 809 „Vor dem Tore“, 2. vereinfachte Änderung

Stadt Neustadt a. Rbge.

Stadtteil Otternhagen



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2013 

Inhaltsverzeichnis

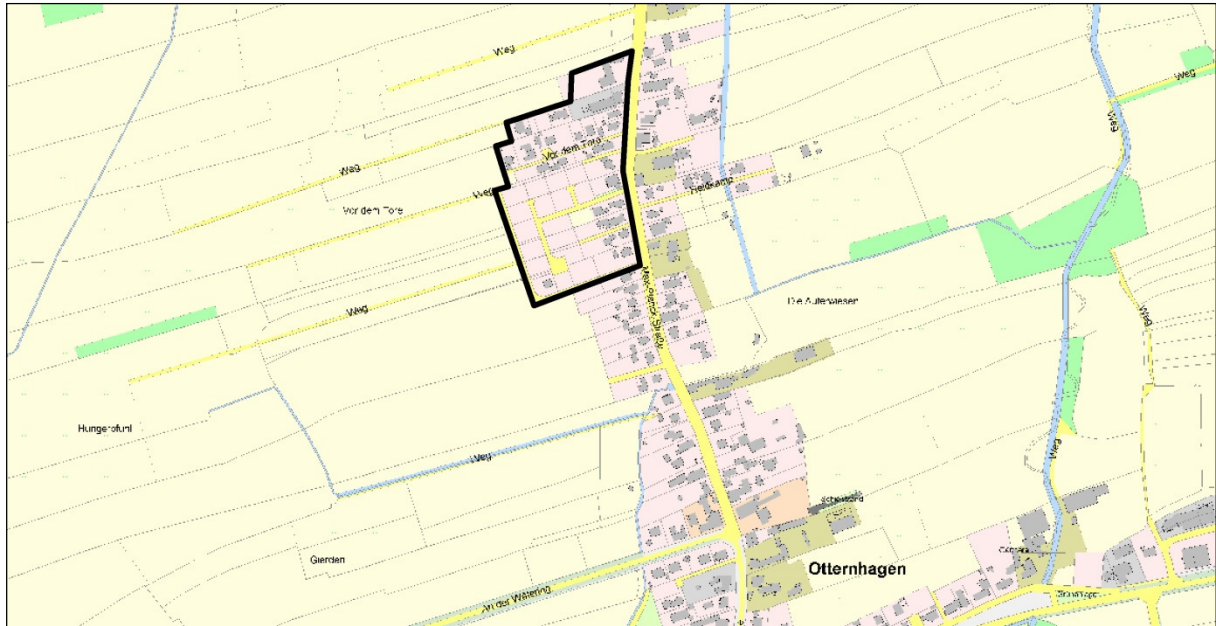
1. Allgemeines.....	3
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	3
1.2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	3
1.3 Ablauf des Planverfahrens und erhebliche Änderungen	4
1.4 Größe des Plangebietes.....	4
2 Rahmenbedingungen für die Änderung des Bebauungsplanes.....	4
2.1 Anpassung an die Raumordnung	4
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
2.3 Bebauungsplan.....	4
2.4 Verfahren	5
3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....	5
3.1 Gestalterische Festsetzungen	5
3.2 Sonstige Festsetzungen	9
4 Grundsätzliche Belange.....	9
4.1 Verkehrliche Erschließung	9
4.2 Ver- und Entsorgung.....	9
4.2.1 Abfallbeseitigung	9
4.2.2 Löschwasser	9
4.2.3 Oberflächenentwässerung und Niederschlagswasserrückhaltung	9
4.3 Immissionen	10
4.4 Altablagerungen	10
4.5 Natur- und Landschaftsschutz / Eingriffsregelung.....	10
5 Durchführung der Planung	10
5.1 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen.....	10
5.2 Kosten für die Gemeinde	10
5.3 Realisierung der Planung	10

1. Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Ortschaft Otternhagen, westlich der „Max-Planck-Straße“ (vgl. Abb. 1). Diese Bebauungsplanänderung umfasst den seit dem 21.07.2005 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 809 (einschließlich der 1. Änderung).

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (verändert), © 2013 LGLN

1.2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet aus dem Jahr 2005 ist teilweise bebaut. Die Stadt Neustadt a. Rbge. hatte seinerzeit für die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Otternhagen eine örtliche Gestaltungssatzung erlassen, die am 27.02.1992 rechtskräftig geworden war. Der Geltungsbereich umfasste auch den östlichen Bestand westlich der „Max-Planck-Straße“, der mit dem Bebauungsplan Nr. 809 zum Teil überplant wurde.

Ziel der Gestaltungssatzung war es u. a., die städtebauliche Ordnung und Entwicklung innerhalb des im Zusammenhang bebauten, städtebaulich wertvollen Dorfgebietes zu gewährleisten und den historisch gewachsenen Ortscharakter zu erhalten. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 809 wurden dabei die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift inhaltlich übernommen, um die Ziele jener Gestaltungssatzung auch für diesen Bebauungsplanbereich fortführen zu können.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist die 1. Änderung der Gestaltungssatzung Otternhagen. Diese ist am 15.04.2010 rechtswirksam geworden und umfasst nur noch den Kernbereich von Otternhagen. Begründung für die Änderung der Gestaltungssatzung war die Tatsache, dass ein erheblicher Teil der Gebäude im Bereich der Zone II, in der auch der Bebauungsplan Nr. 809 lag, die gestalterischen Anforderungen weitgehend nicht (mehr) erfüllt.

Damit ist die Intention für die inhaltliche Übernahme der Festsetzungen der Gestaltungssatzung nicht mehr gegeben.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. verfolgt damit das wesentliche städtebauliche Ziel, die Festsetzungen des Bebauungsplanes an die Festsetzungen und den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Otternhagen anzupassen.

1.3 Ablauf des Planverfahrens und erhebliche Änderungen

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	Beschluss: 17.06.2013 Bekanntmachung:
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	Frist: 24.07. bis 26.08.2013 Bekanntmachung: 15.07.2013
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 15.07.2013 Frist: 24.07. bis 26.08.2013
Satzungsbeschluss gemäß § 6 BauGB	Beschluss:

Erhebliche Planänderungen während des Verfahrens:

- keine

1.4 Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3,5 ha.

2 Rahmenbedingungen für die Änderung des Bebauungsplanes

2.1 Anpassung an die Raumordnung

Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 der Region Hannover als Mittelzentrum dargestellt. Der Stadtteil Otternhagen soll als ländlich strukturierte Siedlung nachgeordnet und behutsam entwickelt werden.

Die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Regionalen Raumordnung.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

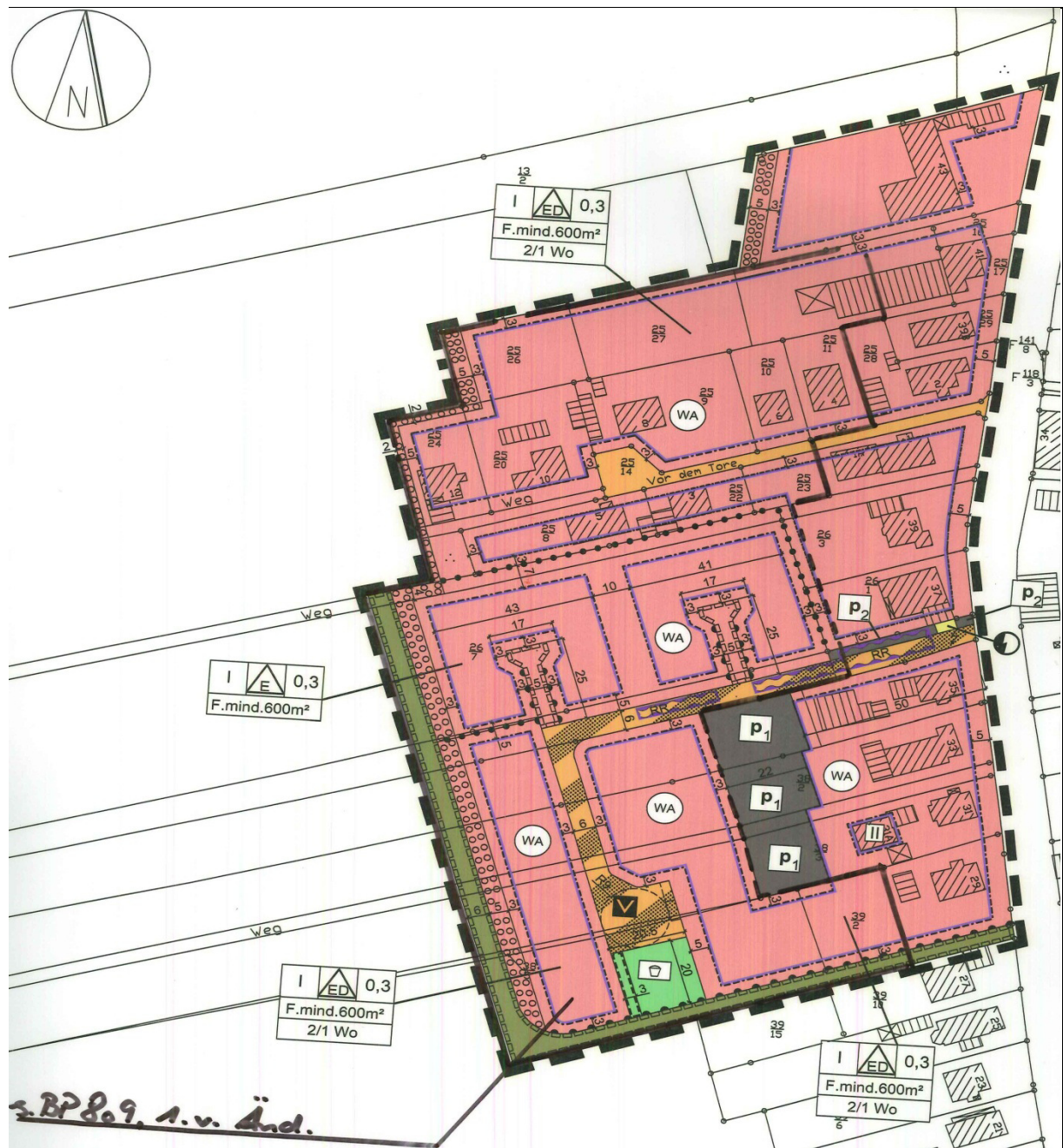
Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. als "Wohnbaufläche" dargestellt. Diese Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB.

Die geordnete städtebauliche Nutzung ist gewährleistet.

2.3 Bebauungsplan

Diese Bebauungsplanänderung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 809 mit der 1. vereinfachten Änderung.

Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 809



2.4 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

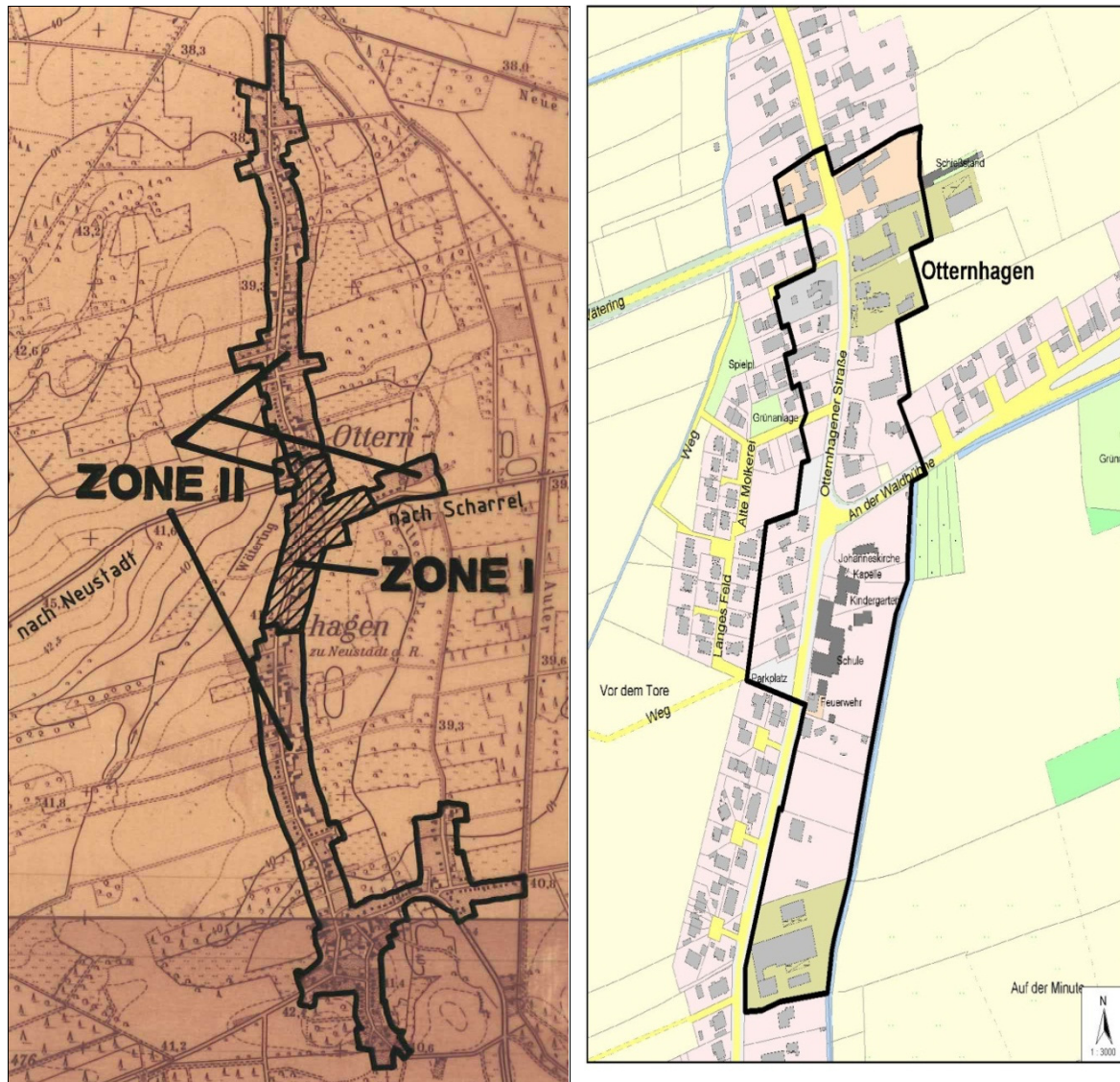
3.1 Gestalterische Festsetzungen

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hatte seinerzeit für die im Zusammenhang bebaute Ortlage von Otternhagen eine örtliche Gestaltungssatzung erlassen, die am 27.02.1992 rechts-

kräftig geworden war. Der Geltungsbereich umfasste auch den östlichen Bestand westlich der „Max-Planck-Straße“, der mit dem Bauordnungsplan Nr. 809 zum Teil überplant wurde.

Ziel der Gestaltungssatzung war es u.a., die städtebauliche Ordnung und Entwicklung innerhalb des im Zusammenhang bebauten, städtebaulich wertvollen Dorfgebietes zu gewährleisten und den historisch gewachsenen Ortscharakter zu erhalten.

Abbildung 3: Alter und neuer Geltungsbereich der Gestaltungssatzung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (verändert), © 2013 LGLN

Für den Geltungsbereich des Bauordnungsplanes Nr. 809 wurden dabei die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift inhaltlich übernommen, um die Ziele jener Gestaltungssatzung auch für diesen Bauordnungsplanbereich fortführen zu können.

Am 15.04.2010 ist die 1. Änderung der Gestaltungssatzung Otternhagen rechtswirksam geworden. Diese umfasst nur noch den Kernbereich von Otternhagen (vgl. Abbildung 3).

Begründung für die Änderung der Gestaltungssatzung war die Tatsache, dass ein erheblicher Teil der Gebäude im Bereich der Zone II, in der auch der Bauordnungsplan Nr. 809 lag, die gestalterischen Anforderungen weitgehend nicht (mehr) erfüllt.

Abbildung 4: Bisherige gestalterische Festsetzungen

§ 1 Gestaltungsanforderungen an Außenwände von Gebäuden

(1) Die Außenwände von landwirtschaftlichen und gewerblichen Gebäuden müssen bis zu einer Höhe von 2 m, bezogen auf die angrenzende Straßenoberkante, in Ziegelmauerwerk, unter Verwendung von roten bis rotbraunen Ziegeln (im Rahmen der im RAL-Farbbregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016) oder mit einem roten bis rotbraunen Farbanstrich (RAL-Farbbregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016) erstellt werden. Oberhalb der Höhe von 2 m sind Verkleidungen mit zementgebundenen Platten oder Metallprofilen und Materialien der Dachdeckung entsprechend den Farbanforderungen in Satz 1 sowie Holzverkleidungen zulässig.

§ 2 Gestaltungsanforderungen an Dächer und Giebel

+ Walmdächer (1. Änderung)

- (1) Als Dachform sind nur Krüppelwalm- oder Satteldächer mit gleichen Dachneigungen beider Hauptdachflächen zulässig. Dachaufbauten dürfen maximal 2/3 der Dachlänge - an der Traufe gemessen - einnehmen, der Mindestabstand von den Giebelwänden muss mind. 2,00 m betragen. Fledermausgauben und Gauben mit ovalen bis runden Wangen sind nicht zulässig.
- (2) Die Dachneigung darf bei Wohngebäuden und sonstigen, nicht unter Abs.3 genannten Hauptgebäuden, nicht weniger als 35° und nicht mehr als 48° betragen.
- (3) Die Dachneigung bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und gewerblichen Betriebsgebäuden darf nicht weniger als 15° und nicht mehr als 48° betragen.
- (4) Als Dachdeckung sind Dachpfannen in roter bis rotbrauner Farbe (im Rahmen der im RAL-Farbbregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016 festgelegten Farben) zulässig.
- (5) Für Gebäude nach Abs. 3 sind als Dachdeckung außerdem rote bis rotbraune zementgebundene asbestfreie Wellplatten oder Metallprofilplatten im Farbbrahmen des Abs. 4 zulässig.
- (6) Für folgende Gebäude und Gebäudeteile sind abweichend von Abs. 1 auch Flachdächer zulässig.
 - a) Garagen
 - b) Nebenanlagen im Bauwuch
 - c) untergeordnete Nebenanlagen (z.B. sonstige Abstellanlagen) außerhalb des Bauwuchs
 - d) Windfangbauten
 - e) Carports
 - f) Trafostationen
- (7) An die Dachform und die Dachdeckung von Wintergärten sowie an die Dachform und Dachneigung von Dachaufbauten werden keine Gestaltungsanforderungen gestellt.
- (8) Bei eingeschossigen Wohngebäuden ist eine Traufhöhe von max. 4,20 m - bezogen auf die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche - zulässig.
Bei zweigeschossigen Gebäuden ist eine Traufhöhe von 6,90 m zulässig.
Die Traufhöhe gibt die Höhe zwischen der äußeren Schnittlinie der Dachhaut mit der äußeren senkrechten Begrenzungslinie an der Traufseite von Gebäuden und der Oberkante der zur Erschließung der einzelnen Grundstücke notwendigen nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsflächen an.
- (9) Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind abweichend von den Gestaltungsanforderungen des § 2 zulässig.
- (10) Einschnitte in Dachflächen und Giebeldreiecken für die Anlage von Loggien sind nur an den zur Straße hin nicht sichtbaren Gebäudeseiten zulässig.

§ 3 Gestaltungsanforderungen an Einfriedungen

Als Einfriedungen sind zur Straße hin nur vertikal und horizontal gegliederte Holzzäune mit oder ohne Sockel und Mauern oder Mauerpfeiler aus roten bis rotbraunen Mauerziegeln (im Rahmen der im RAL-Farbbregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016 festgelegten Farben) sowie standort-heimliche Laubgehölzhecken zugelassen.

§ 4 Gestaltungsanforderungen an Werbeanlagen

- (1) Für jeden Betrieb ist an den Hausfronten zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur eine Werbeanlage zulässig. Diese Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, muss aber einheitlich gestaltet sein. Die Ansichtsfläche darf 1,5 m² nicht überschreiten.
- (2) Durch die Werbeanlagen dürfen bei Fachwerkbauten keine Gefügeteile, Inschriften, Schnitzereien und besondere Fassadendetails (Friese, Schmuckelemente etc.) verdeckt werden.
- (3) Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss und die Brüstungszone des 1. Obergeschosses zu beschränken.
- (4) Bei selbstleuchtenden Werbeanlagen sind wechselndes oder sich bewegendes Licht unzulässig.
- (5) Für Werbeanlagen sind die Farben leuchtorange (RAL 2005), weißaluminium (RAL 9006), graualuminium (RAL 9007), leuchthellorange (RAL 2007) und Reflexfarben (RAL F 7) jeweils nach Farbkarte RAL 840 HRÜ 2 ausgeschlossen.
- (6) Attrappen, Spannbänder, Fahnen über 0,75 m² sowie Plakate dürfen nur für die Dauer zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen (z. B. Saisonschluss-, Aus- oder Räumungsverkäufe) angebracht werden.

§ 5 Abweichungen von den Anforderungen der örtlichen Bauvorschrift

- (1) Erweiterungsbauten, die sich im Rahmen bestehender Gebäude vollziehen, dürfen auch abweichend von den Gestaltungsregeln dieser örtlichen Bauvorschrift entsprechend der Bauart der vorhandenen Anlage und deren Materialverwendung ausgeführt werden.
- (2) Die Verblendung oder die Erneuerung von Außenwänden an bestehenden Gebäuden unterliegt den Anforderungen des §1 dieser Satzung. Als Ausnahme kann Material entsprechend der Bauart der bestehenden Außenwände verwendet werden, wenn nur Teile von Außenwänden betroffen sind und die vorgeschriebene Bauart nach §1 dieser Satzung zu einem unverhältnismäßigen Eingriff führen würde.
- (3) Bei Einfriedungen und Dachdeckungen gelten bei Erweiterungen und Erneuerungen Abs. 1 und 2 entsprechend.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer

- a) mehr als eine Werbeanlage an der Hausfront zur öffentlichen Verkehrsfläche hin anbringt (§ 4 Abs. 1),
- b) besondere Gestaltungsmerkmale an baulichen Anlagen verdeckt (§ 4 Abs. 2),
- c) Werbeanlagen über das Erdgeschoss und die Brüstungszone des 1. Obergeschosses hinaus anbringt (§ 4 Abs. 3),
- d) selbstleuchtende Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht anbringt (§ 4 Abs. 4),
- e) Werbeanlagen anbringt, die nicht den Farbanforderungen des § 4 Abs. 5 entsprechen,
- f) Attrappen, Spannbänder und Fahnen über 0,75 m² sowie Plakate außerhalb zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen anbringt (§ 4 Abs. 6).

Damit ist die Intention für die inhaltliche Übernahme der Festsetzungen der Gestaltungs-satzung nicht mehr gegeben.

Einige Bauherren im Plangebiet haben daher den durchaus nachvollziehbaren Wunsch geäußert, Gestaltungselemente realisieren zu dürfen, die von den ursprünglichen gestalterischen Festsetzungen abweichen. Sowohl angesichts der 1. Änderung der Gestaltungssatzung Otternhagen als auch aufgrund der mittlerweile vorhandenen Heterogenität im Umfeld des Bebauungsplanes sprechen keine städtebaulichen Gründe gegen die ersatzlose Streichung der bisherigen gestalterischen Festsetzungen.

3.2 Sonstige Festsetzungen

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten unverändert.

4 Grundsätzliche Belange

4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist gesichert und wird weiter aufrechterhalten.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung ist vorhanden. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4.2.1 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird wie bisher durch die Abfallbeseitigungsgesellschaft der Region Hannover (AHA) durchgeführt.

4.2.2 Löschwasser

Im Bereich des geplanten Wohngebietes kann aus dem vorhandenen Rohrnetz eine Löschwassermenge von 800 l/min über 2 Stunden bei ausreichendem Betriebsdruck bereitgestellt werden.

Die Löschwassermenge kann entsprechend nach DVGW Regelwerk (Arbeitsblatt W 405) aus 3 U-Hydranten entnommen werden, die sich in einem Umkreis von 300 m im geplanten Wohngebiet befinden.

4.2.3 Oberflächenentwässerung und Niederschlagswasserrückhaltung

Im gesamten Planbereich ist weiterhin keine Versickerung von Niederschlagswasser möglich und vorgesehen. Das Niederschlagswasser muss weiterhin über die Kanalisation abgeführt werden.

Es ist vorgesehen, dass die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers von den Baugrundstücken und Verkehrsflächen über parallel zu den Schmutzwasserleitungen geführte Regenwasserleitungen erfolgt.

Bei der Rückhalteanlage handelt es sich um einen in sich geschlossenen Speicherkörper, der aus den Komponenten Zufluss, Speicher und Abfluss besteht und am Markt als sog. „Geo-Protect-System[®]“ angeboten wird. Dieses „Geo-Protect-System[®]“ wurde im Ost-West verlaufenden Ast der Planstraße realisiert. In diesem dezentral angeordneten Speicherelement werden die Abflüsse auf einen Drosselabfluss von 2,00l/s*ha reduziert, ehe sie dem Sammler in der Max-Planck-Straße zugeführt werden.

4.3 Immissionen

Es sind keine besonderen Immissionen im Plangebiet bekannt. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird entsprochen.

4.4 Altablagerungen

Zwei für den Bebauungsplan Nr. 809 (Ursprungsplan) beauftragte Bodengutachten kamen seinerzeit zu dem Ergebnis, dass einer Wohnnutzung der Flächen im Bebauungsplan nichts entgegensteht. Der Stadt liegen keine Erkenntnisse vor, die diese Aussagen der Gutachter in Zweifel ziehen.

Der in den Bebauungsplan aufgenommene Hinweis, dass punktuelle Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen sind und dass bei der Feststellung von Bodenverunreinigungen die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu benachrichtigen ist, gilt unverändert.

4.5 Natur- und Landschaftsschutz / Eingriffsregelung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die grundlegenden städtebaulichen Zielsetzungen nicht wesentlich verändert. Es erfolgt eine Streichung der gestalterischen Festsetzungen. Den generellen Planungszielen des Bebauungsplanes wird weiterhin Rechnung getragen.

Gegenüber der bisherigen Rechtslage werden durch die Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht, erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind deshalb nicht zu erwarten. Es sind somit auch keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Schutzgüter des § 1 (6) Nr. 7 BauGB durch die Bebauungsplanänderung beeinträchtigt werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Orts- und Landschaftsbildes entsteht daher durch die 2. vereinfachte Änderung nicht. Auf besonders schützenswerte Arten der Tier- und Pflanzenwelt liegen keine Hinweise vor.

Von einem Umweltbericht wird entsprechend § 13 BauGB abgesehen.

5 Durchführung der Planung

5.1 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich.

5.2 Kosten für die Gemeinde

Der Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen außer den Verwaltungskosten und verwaltungsinternen Planungskosten keine weiteren Kosten.

5.3 Realisierung der Planung

Die Änderung des Bebauungsplans ist ausschließlich gestalterischer Natur.

Die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung wirkt gleichwohl auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen.

Zur Beurteilung von möglichen negativen Auswirkungen der Planung auf die Bevölkerung, im speziellen auf die Bewohnerinnen und Bewohner im Plangebiet, im Hinblick auf

- ihre sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Bedürfnisse,
- die Belange von Familien, jungen, alten und behinderten Menschen sowie auf Frauen und Männer,

werden die von den Inhalten der Änderung des Bebauungsplans betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit über die Planungsziele und -zwecke informiert und im Rahmen der Offenlegung beteiligt.

Im Zuge der Planaufstellung wurden bisher keine Anhaltspunkte ersichtlich, die auf eine besondere (negative) Betroffenheit der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen – ausgelöst durch die Änderung des Bebauungsplans – hindeuten.

Neustadt a. Rbge., den 08.11.2013

Stadt Neustadt a. Rbge.
- Sachgebiet Stadtplanung -
Im Auftrag

gez. Nülle

Verfahrensvermerke

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 809 „Vor dem Tore“, 2. vereinfachte Änderung Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Otternhagen, vom **24.Juli 2013** bis einschließlich **26.August 2013** öffentlich ausgelegen.

Diese Planbegründung hat am Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Sitzung am **07.November 2013** teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den 11.11.2013

gez. Dr. Windmann
Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister
Erster Stadtrat