

## **2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 C2 „Eichenbleek“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt mit Begründung**

### **Inhalt:**

- 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 C2  
„Eichenbleek“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt**
- Präambel
  - Änderung der textlichen Festsetzung

**Begründung zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 159 C2 „Eichenbleek“**

**Verfahrensvermerke und Ausfertigung**

## Präambel

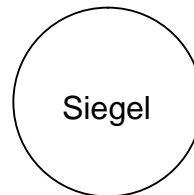
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. die **2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.159 C2 "Eichenbleek"**, bestehend aus den folgenden textlichen Festsetzungen, beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 09.03.2012

**gez. Sternbeck**

.....

Bürgermeister



## Rechtsgrundlagen

Für den Bebauungsplan gilt außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen 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)

## **2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 C2 „Eichenbleek“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt**

### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 C2 „Eichenbleek“ besteht aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 C2 „Eichenbleek“ ohne den Geltungsbereich der 1. Änderung.

#### **§ 2 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Terrassenüberdachungen und Wintergärten allgemein zulässig.

Hiervon ausgenommen sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Flächen für Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftsgaragen / Gemeinschaftsstellplätze).

#### **§ 3 Zeichnerische und textliche Festsetzungen**

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 159 C2 „Eichenbleek“ gelten unverändert.

# **Begründung**

zur

**2. vereinfachten Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 159 C2  
"Eichenbleek"**

**Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt**

<b>0. INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>TEIL I ALLGEMEINES .....</b>	<b>6</b>
1. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes .....	6
2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	6
3. Überregionale Planung / Rechtsverhältnisse und –wirkungen .....	7
4. Verfahren .....	9
<b>Teil II BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>9</b>
Reine Wohngebiete .....	10
1. Art der baulichen Nutzung .....	10
2. Maß der baulichen Nutzung.....	10
3. Überbaubare Grundstücksfläche .....	10
4. Bauweise .....	10
<b>TEIL III GRUNDSÄTZLICHE BELANGE UND UMWELTBELANGE .....</b>	<b>10</b>
1. Gestaltung .....	10
2. Denkmalschutz .....	10
3. Verkehrliche Erschließung .....	10
4. Technische Ver- und Entsorgung .....	11
5. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung .....	11
6. Private Belange .....	11
7. Immissionen .....	11
8. Altablagerungen .....	11
9. Natur- und Landschaftsschutz, Eingriffsregelung .....	11
10. Hochwasserschutz .....	11
<b>TEIL IV DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>12</b>
1. Flächenbilanz .....	12
2. Maßnahmen – Kosten – Finanzierung .....	12
3. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen .....	12

## TEIL I ALLGEMEINES

### 1. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Teil der Kernstadt von Neustadt a. Rbge. und gehört zu dem Entwicklungsbereich „Auenland“.

Diese Bebauungsplanänderung umfasst den seit dem 20.07.2000 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 159 C2. Der Geltungsbereich der 1. Änderung wurde nicht mit einbezogen.

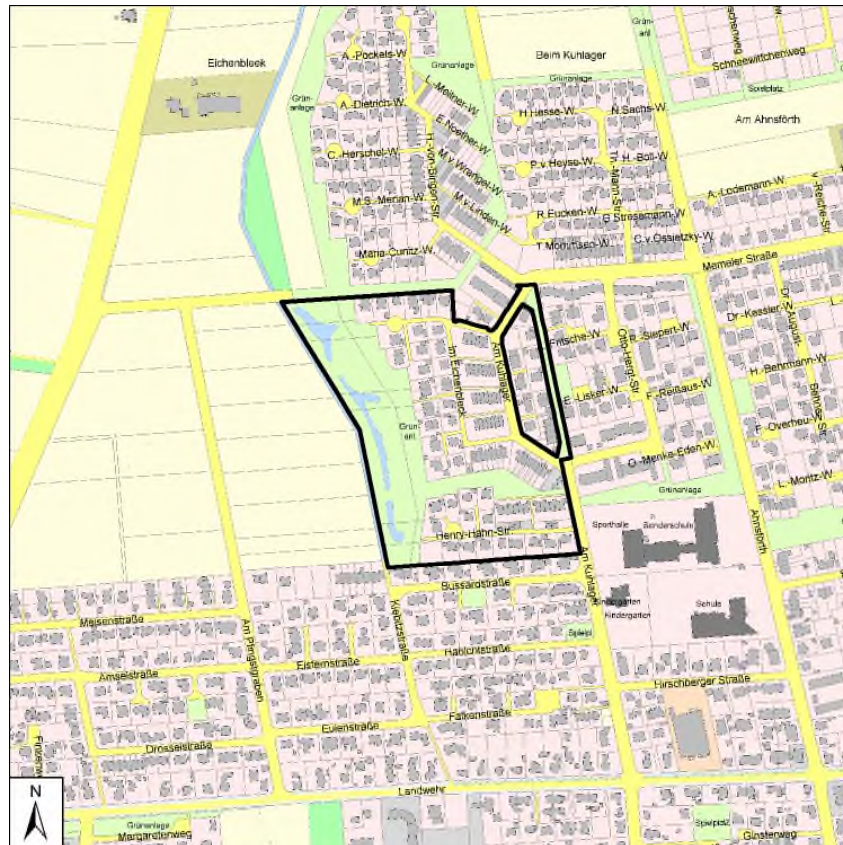


Abbildung 1: Übersichtsplan

### 2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet aus dem Jahr 2000 ist vollständig bebaut. Die Baufenster sind insbesondere in den Bereichen der Reihenhäuser sehr eng gefasst. Die vorhandene Bebauung nutzt diese Bereiche weitgehend aus. So wurden die Terrassen, die auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, häufig ganz oder teilweise dort errichtet. Terrassenüberdachungen und Wintergärten hingegen gehören bauordnungsrechtlich betrachtet zu der baulichen Hauptanlage und sind somit zurzeit außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht genehmigungsfähig. Zwischenzeitlich wurde der Wunsch der Bewohner nach einer Überdachung ihrer vorhandenen Terrassen bis hin zum Bau eines Wintergartens geäußert.

Ziel dieser Bauleitplanung ist es, den Anforderungen an das moderne Wohnen und den Wünschen der Bewohner zu entsprechen und die beschriebenen baulichen Anlagen ergänzend zu den vorhandenen Häusern zu ermöglichen.



Abbildung 2: Luftbild

### **3. Überregionale Planung / Rechtsverhältnisse und -wirkungen**

Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 der Region Hannover als Mittelzentrum dargestellt. Der nordwestliche Bereich der Kernstadt hat die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zugewiesen bekommen. Die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Regionalen Raumordnung.

Naturschutzfachliche Planungen oder Maßnahmen für das Plangebiet sind nicht eingeleitet oder vorgesehen.

## 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.

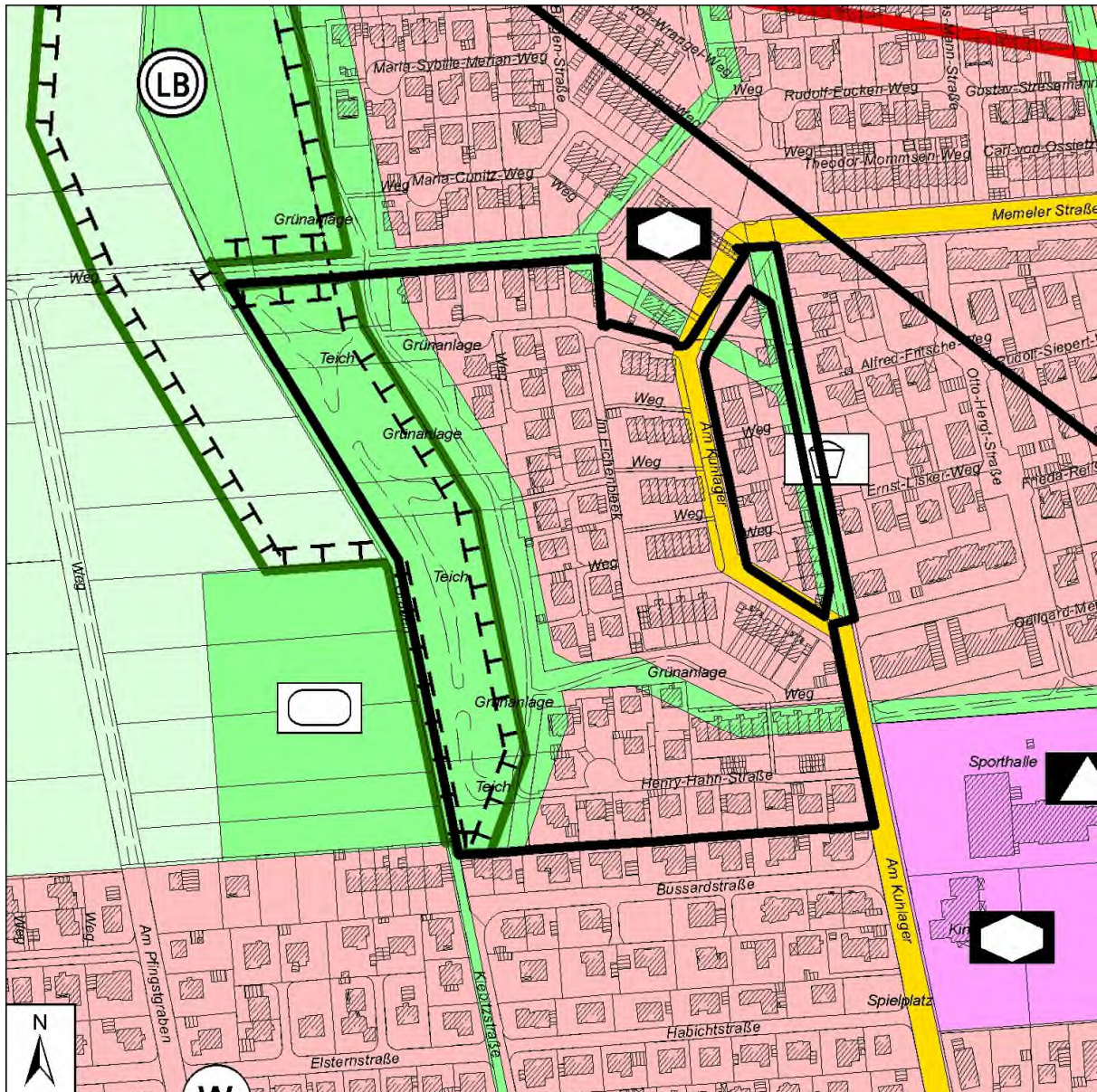


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



## Bebauungsplan

Diese Bebauungsplanänderung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 C2 ohne die 1. Änderung. Die überbaubaren Flächen wurden im Geltungsbereich der Änderung so großzügig gestaltet, dass hier die Zulässigkeit von Terrassenüberdachungen und Wintergärten außerhalb der überbaubaren Flächen nicht erforderlich ist.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 159 C2

## 4. Verfahren

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

## TEIL II BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll die Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches ermöglicht werden, die den Zielvorstellungen, die im Teil I Abschnitt 2 dargestellt wurden, entspricht. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

## **Reine Wohngebiete**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird unverändert übernommen.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird unverändert übernommen.

### **3. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gebildet.

Gemäß 23 Abs. 5 BauNVO können Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, in dem Bebauungsplan Nr. 159 C2 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Hierzu zählen Terrassen (als bauliche Anlagen unter 1 m Höhe) und untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 7b NBauO, wie z. B. Eingangsüberdachungen, Windfänge und Balkone.

Terrassenüberdachungen und Wintergärten hingegen gehören bauordnungsrechtlich betrachtet zu der Hauptanlage und sind somit außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zurzeit nicht zulässig.

Durch § 2 der textlichen Festsetzungen werden Terrassenüberdachungen und Wintergärten auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

Konflikte mit konkurrierenden Nutzungen werden vermieden.

Um die Durchgrünung des Plangebietes zu erhalten, sind die privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern von dieser Nutzungsvergünstigung ausgeschlossen.

Die Flächen der Gemeinschaftsanlagen für Garagen und Stellplätze bleiben ebenfalls dieser Nutzung vorbehalten.

Die festgesetzte Grundflächenzahl bleibt von der Festsetzung unberührt.

### **4. Bauweise**

Die Festsetzung der Bauweise bleibt unverändert.

## **TEIL III GRUNDSÄTZLICHE BELANGE UND UMWELTBELANGE**

### **1. Gestaltung**

Die gestalterischen Festsetzungen gelten unverändert. Eine Änderung ist nicht erforderlich.

### **2. Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmale.

### **3. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird von den gewidmeten Straßen Henry-Hahn-Straße, der Straße Am Kuhlager und der Straße Im Eichenbleek erschlossen.

Die verkehrliche Erschließung ist gesichert und wird weiter aufrechterhalten.

#### **4. Technische Ver- und Entsorgung**

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

#### **5. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung**

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen. Der Bedarf ändert sich nicht durch diese Planung.

#### **6. Private Belange**

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes und
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben.

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes wird vom Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Die Planung liegt vielmehr im Interesse der Bewohner, außerhalb der überbaubaren Flächen Vorhaben zu errichten, die den Wohnwert steigern.

Das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage der umliegenden Bereiche ergeben, wird nicht beeinträchtigt.

#### **7. Immissionen**

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

#### **8. Altablagerungen**

Im Planungsgebiet sind keine Altstandorte bekannt.

#### **9. Natur- und Landschaftsschutz, Eingriffsregelung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber der bisherigen Festsetzung nicht verändert. Es wird zwar die Überdachung der Terrassen und die Errichtung von Wintergärten außerhalb der überbaubaren Flächen ermöglicht, die zulässige Bodenversiegelung, die für die Beurteilung des Eingriffs maßgeblich ist, wird jedoch nicht erhöht. Die Überbauung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird weiterhin ausgeschlossen.

Damit kommt für die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB zur Anwendung. Danach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Das ist hier der Fall.

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. Die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind zu beachten.

#### **10. Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiete sowie außerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereiches auf der Bemessungs- und Berechnungsgrundlage eines hundertjährigen Hochwasserereignisses (HQ 100). Der Belang des vorbeugenden Hochwasserschutzes ist berücksichtigt.

## TEIL IV DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

### 1. Flächenbilanz

Reine Wohngebiete (WR) gem. §3 BauNVO	32.600 m <sup>2</sup>	51 %
Öffentliche Verkehrsflächen	6.100 m <sup>2</sup>	10 %
Öffentliche Grünflächen	10.500 m <sup>2</sup>	16 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14.600 m <sup>2</sup>	23 %
Geltungsbereich	63.800 m <sup>2</sup>	100 %

### 2. Maßnahmen – Kosten – Finanzierung

Die Kosten für die Bauleitplanung werden von der Stadt getragen.

### 3. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnerische Maßnahmen werden nicht notwendig werden.

\*\*\*

## Verfahrensvermerke

### Planverfasser

Der Entwurf der **2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 C2 "Eichenbleek"** und der Begründung wurden ausgearbeitet von der Stadt Neustadt a. Rbge., Fachdienst Planung und Bauordnung.  
Neustadt a. Rbge., den 08.03.2012

Im Auftrag  
**gez. Kull**  
.....

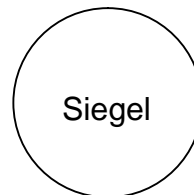
Planverfasser

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss (VA) der Stadt hat in seiner Sitzung am **23.01.2012** die Aufstellung der **2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 C2 "Eichenbleek"** beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am **25.01.2012** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den 09.03.2012

**gez. Sternbeck**  
.....



Bürgermeister

### Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

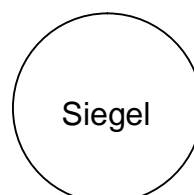
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 C2 „Eichenbleek“ wurde im vereinfachten Verfahren aufgestellt.

### Öffentliche Auslegung

Der VA der Stadt hat in seiner Sitzung am **23.01.2012** dem Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **25.01.2012** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom **06.02.2012** bis **06.03.2012** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 09.03.2012

**gez. Sternbeck**  
.....



Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

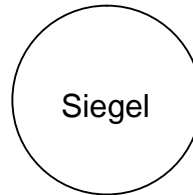
Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. **159 C2 "Eichenbleek"** in seiner Sitzung am **02.02.2012** als Satzung beschlossen. Die Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) hat an dieser Beschlussfassung teilgenommen.

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. **159 C2 "Eichenbleek"** wird hiermit ausgefertigt. Der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. vom **02.02.2012** überein.

Neustadt a. Rbge., den 09.03.2012

**gez. Sternbeck**

.....  
Bürgermeister



## Bekanntmachung und Inkrafttreten

Die Bekanntmachung ist gemäß §10 Abs. 3 BauGB durch Verkündung der Änderungssatzung am **22.03.2012** im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover erfolgt. Die **2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 C2 "Eichenbleek"** ist damit am **22.03.2012** rechtsverbindlich geworden.

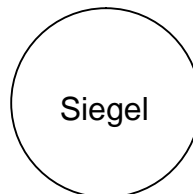
Neustadt a. Rbge., den 26.03.2012

Bürgermeister

Im Auftrag

**gez. Dr. Weusthoff**

.....



## **Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind eine nach § 214 Abs.1 Satz 1 Nr.1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs.3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den .....

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 z.Z. geltenden Fassung