

# PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBAuO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG), jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Laatzen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 233 „Am Erdbeerhof II“ bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Das Planverfahren wurde gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Laatzen, \_\_\_\_\_  
Bürgermeister (Siegel)

# VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Laatzen hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 233 „Am Erdbeerhof II“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Laatzen, \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemeinde Stadt Laatzen, Gemarkung Gleidingen, Flur 9, Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2024 **LGLN**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Hannover  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.02.2024).

Hannover, \_\_\_\_\_  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Siegel)

**Planverfasser**  
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 233 „Am Erdbeerhof II“ der Stadt Laatzen wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, \_\_\_\_\_  
Planverfasser/in

**Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Laatzen hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 233 „Am Erdbeerhof II“ mit Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Internetseite mit den Planunterlagen sowie die Dauer der Veröffentlichung wurden durch Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_ in der für die Stadt Laatzen örtlich zuständigen Ausgabe der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung Nr. \_\_\_\_\_ und nachrichtlich durch Aushang vom \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. Die Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 233 „Am Erdbeerhof II“ mit Begründung hat zusätzlich vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausliegen. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ statt.

Laatzen, \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Laatzen hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 233 „Am Erdbeerhof II“ in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Laatzen, \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 233 „Am Erdbeerhof II“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am \_\_\_\_\_ im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. \_\_\_\_\_ bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung am \_\_\_\_\_ tritt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 233 „Am Erdbeerhof II“ in Kraft.

Laatzen, \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 233 „Am Erdbeerhof II“ sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans gemäß § 214 (2) BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB nicht / geltend gemacht worden.

Laatzen, \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

# ÄNDERUNGEN DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Die rechtswirksamen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 233 „Am Erdbeerhof II“ bleiben weiterhin unverändert gültig.

Die textliche Festsetzung Nr. 2 wird wie folgt ergänzt bzw. geändert:

2. Maßder baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF/EG) darf max. 0,5 m über dem unten definierten Bezugspunkt liegen.

Die festgesetzte maximale Traufhöhe (TH<sub>max</sub>) Gebäudehöhe (H<sub>max</sub>) darf nicht überschritten werden. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der äußeren Schichtebene der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite. Die Gebäudehöhe wird definiert als oberer Abschluss des Gebäudes. Bei Gebäuden mit Staffelgeschossen kann die maximale Gebäudehöhe um 3 m überschritten werden. Als Staffelgeschoss gilt, wenn das Obergeschoss zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 1,0 m hinter der Gebäudefront zurücktritt. Die festgesetzte maximale Höhe der Gebäude darf durch Sonnenkollektoren/Photovoltaikanlagen um maximal 1,5 m überschritten werden.

Bezugspunkt für die max. Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF/EG) und die max. Traufhöhe Gebäudehöhe ist die zur Erschließung des jeweiligen Gebäudes dienende Verkehrsfläche in ihrem höchsten Punkt. Für die Ermittlung des höchsten Punktes der Verkehrsfläche ist nur der Abschnitt der öffentlichen Straße bzw. des privaten Wohnweges zu berücksichtigen, der zur Erschließung an das jeweilige Grundstück angrenzt.

Im WA-1\* sind bei Gebäuden mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach bis 30° Dachneigung oberhalb des 4. Geschosses keine baulichen Aufbauten bzw. Dachräume Staffelgeschosse zulässig.

Die textliche Festsetzung Nr. 2a wird aufgenommen:

2a. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA-1 wird die abweichende Bauweise dergestalt festgesetzt, dass die Länge der Hauptgebäude mindestens 30 m und höchstens 60 m betragen darf. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

Der folgende Hinweis wird aufgenommen:

5. Maßnahmen zum Artenschutz

5.4 Gehölzabtrieb

Ein Gehölzabtrieb ist ohne gesonderte Kontrolle nur außerhalb der Brutzeiten zwischen 1. Oktober und 28. Februar möglich.

# WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**WA-1** allgemeines Wohngebiet  
WA-1\*: s. textliche Festsetzung Nr. 2

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

**III-IV** Geschossflächenzahl  
0,4 Grundflächenzahl  
III - IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß  
H = 13,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

**a** abweichende Bauweise  
Baugrenze

4. SONSTIGE PLANZEICHEN

**LPB III** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

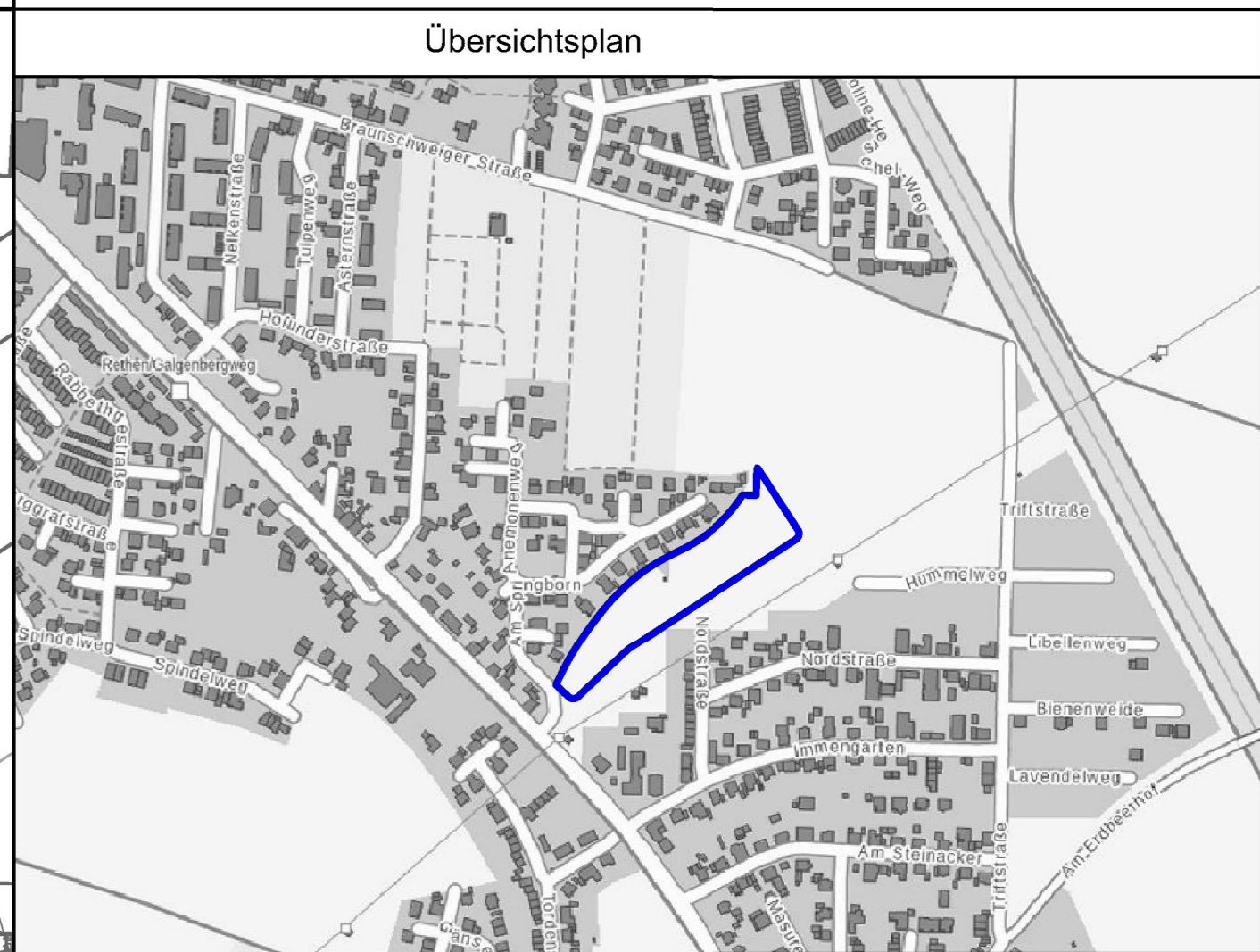
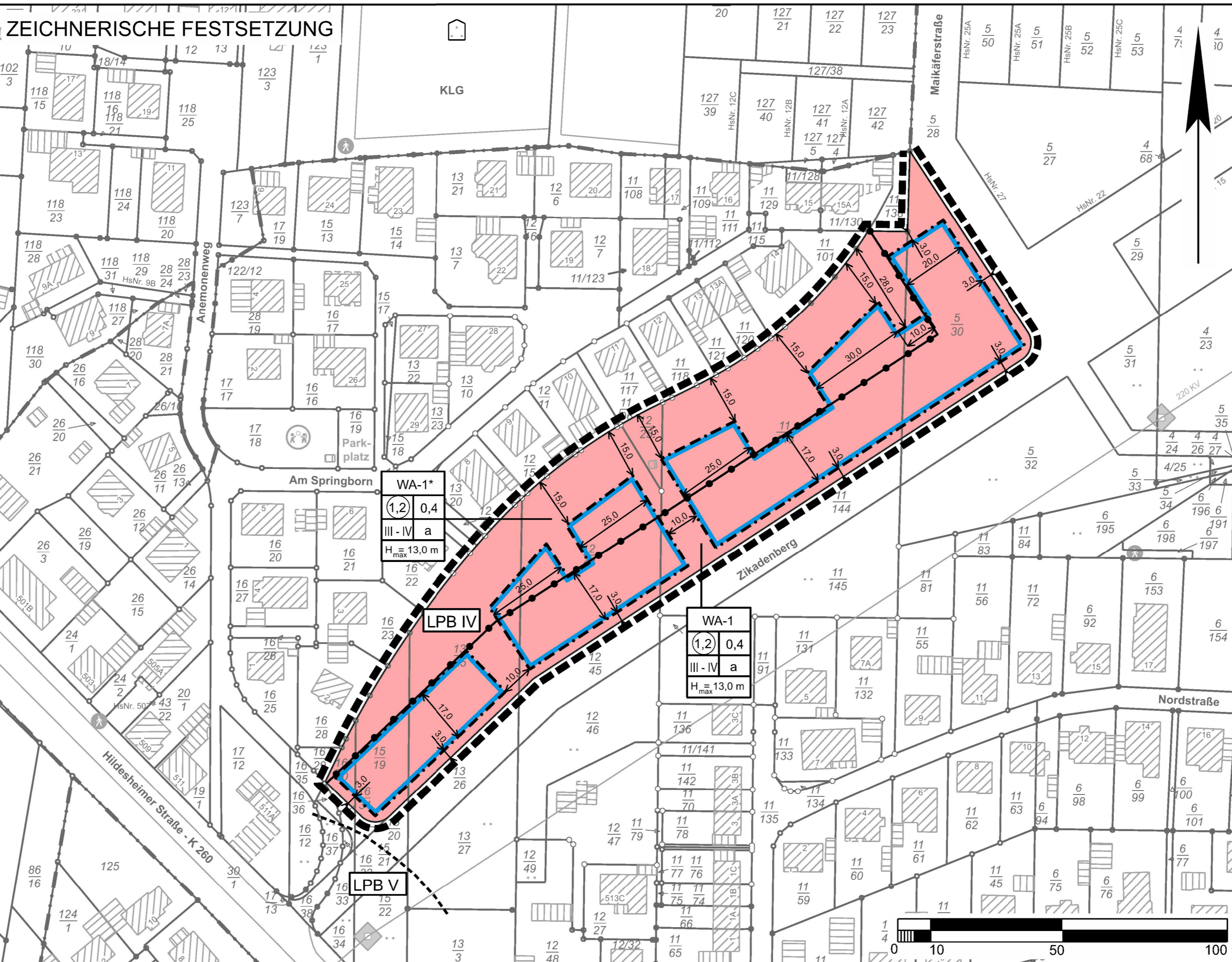
# NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

**LPB III** Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

# SONSTIGE DARSTELLUNGEN

PLANUNTERLAGE  
Auszug aus der Legende des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS)

**—** Flurstücksgrenze mit vermarktem Grenzpunkt  
**11** Flurstücknummer  
**■** Bauwerk



Quelle: Auszug aus dem WebAtlas Niedersachsen (unmaßstäblich)

Stadt Laatzen  
OT Gleidingen und OT Rethen (Leine)

# 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 233 "Am Erdbeerhof II"

Rechtsplan Entwurf

bearbeitet von:  
**infraplan**  
Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH  
Südwall 32, 29221 Celle  
Telefon (05141) 991 69 30  
E-Mail: info@infraplan.de

Stand: 20.03.2024  
Maßstab 1 : 1.000