

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, 29.10.2024

Kai Eggert
Bürgermeister (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Laatzen hat in seiner Sitzung am 19.05.2022 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 04.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Laatzen, 29.10.2024

Kai Eggert
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 der Liegenschaftskataster und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.02.2024).

Hannover, 16.10.2024

J. Schneider
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, 10.10.2024

S. Strobel
Planverfasser/in

infraplan GmbH
Südwall 32
29221 Celle
Telefon: 05141 / 99 169 30
E-Mail: info@infraplan.de

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung

Der Rat der Stadt Laatzen hat in seiner Sitzung am 02.05.2024 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 08.06.2024 in der für die Stadt Laatzen örtlich zuständigen Ausgabe der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung Nr. 132 und nachrichtlich durch Aushang vom 07.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Die Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte vom 12.06.2024 bis einschließlich 15.07.2024.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 233 „Am Erdbeerhof II“ mit Begründung hat zusätzlich vom 22.05.2024 bis einschließlich 15.07.2024 öffentlich ausliegen.
Im Zeitraum vom 23.05.2024 bis einschließlich 28.06.2024 fand gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.05.2024 statt.

Laatzen, 29.10.2024

Kai Eggert
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 26.09.2024 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Laatzen, 29.10.2024

Kai Eggert
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. Maß der 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_{max}) Gebäudehöhe (H_{max})** darf nicht überschritten werden. **Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der äußeren Schnittkante 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.

Unter „**Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**“ werden **aufgenommen**:

5. Maßnahmen zum Artenschutz

5.4 Baufeldfreimachung/Gehölzabtrieb

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

Die **Baufeldfreimachung bzw. der Gehölzabtrieb** sind gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG **nur zwischen dem 01.10. und 28.02.** zulässig. Eine **Abweichung** von dieser Regelung ist nur mit einer **Ausnahmegenehmigung** durch die **Untere Naturschutzbehörde** möglich.

7. Archäologische Kulturdenkmale

Erdarbeiten im gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 233 „Am Erdbeerhof II“ **bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung** gemäß § 10 i. V. m. §§ 12-14, 35 NDSchG der **Unteren Denkmalschutzbehörde**. Die **Unterlassung stellt eine Ordnungswidrigkeit** dar und kann mit einem **Bußgeld** geahndet werden.

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 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225).

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

1,2 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

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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

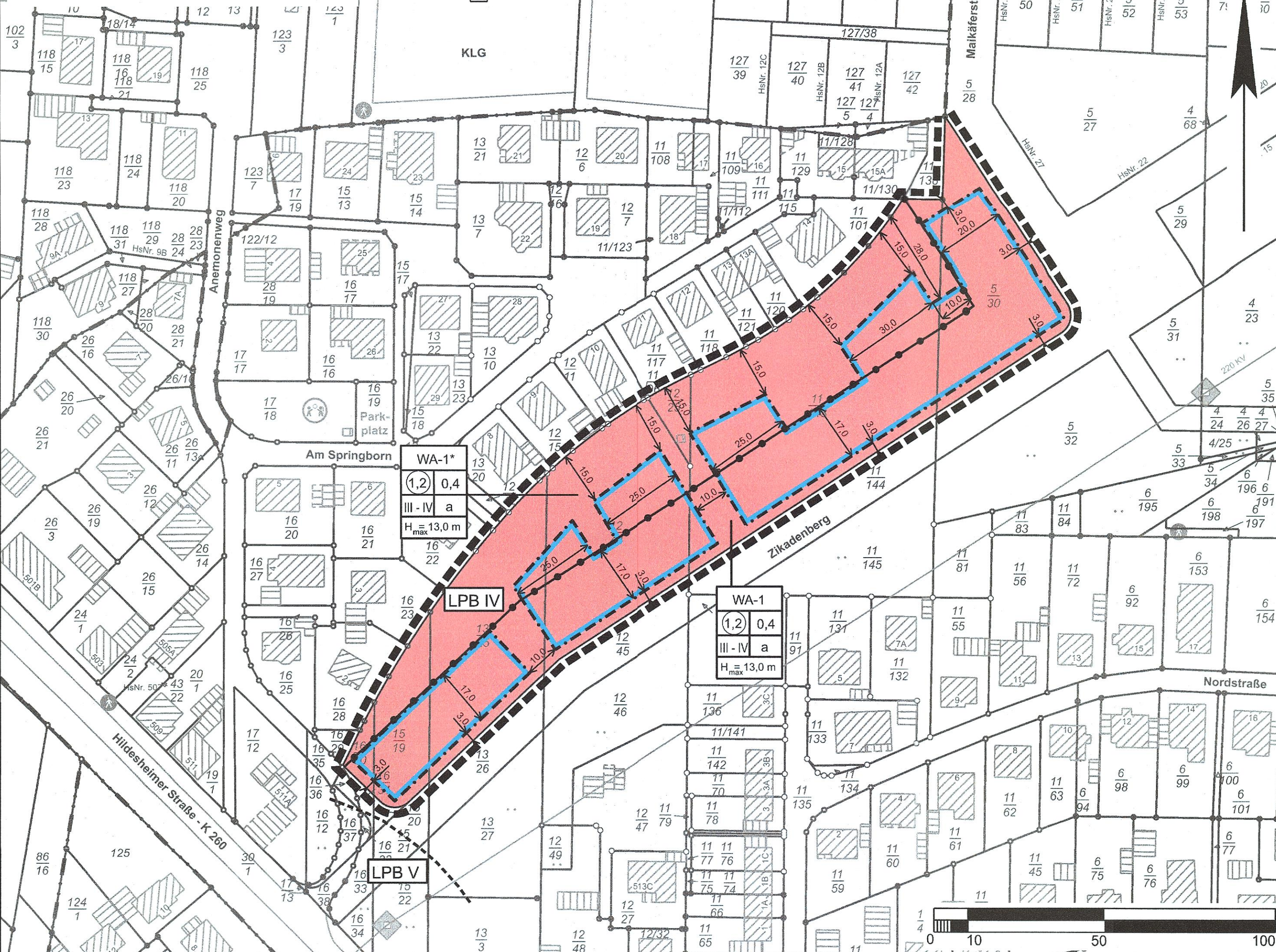
--- LPB III Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

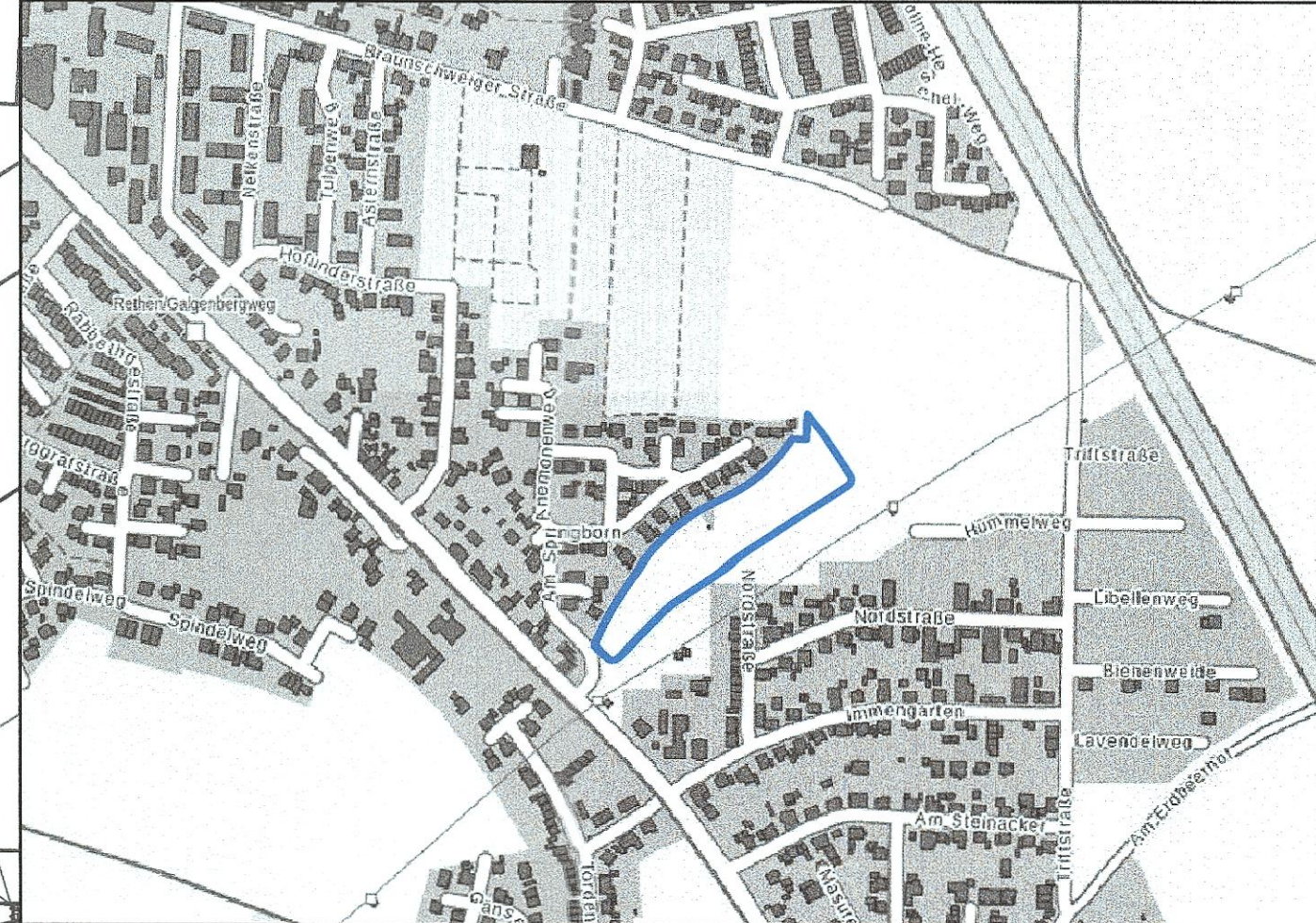
PLANUNTERLAGE
Auszug aus der Legende des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS)

--- Flurstücksgrenze mit vermarktem Grenzpunkt
--- Flurstücksnummer
--- Bauwerk

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



Übersichtsplan



Quelle: Auszug aus dem WebAtlas Niedersachsen (unmaßstäblich)

Stadt Laatzen
OT Gleidingen und OT Rethen (Leine)



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

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

Stand: 22.08.2024
Maßstab 1 : 1.000