

ÜBERSICHTSPLAN

M 1 : 7.500



STADT LAATZEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 128 B

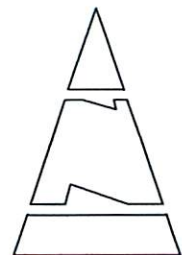
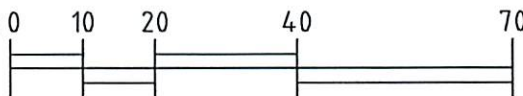
"HOLZFELD-OST"

3. Änderung (§ 13 a BauGB)

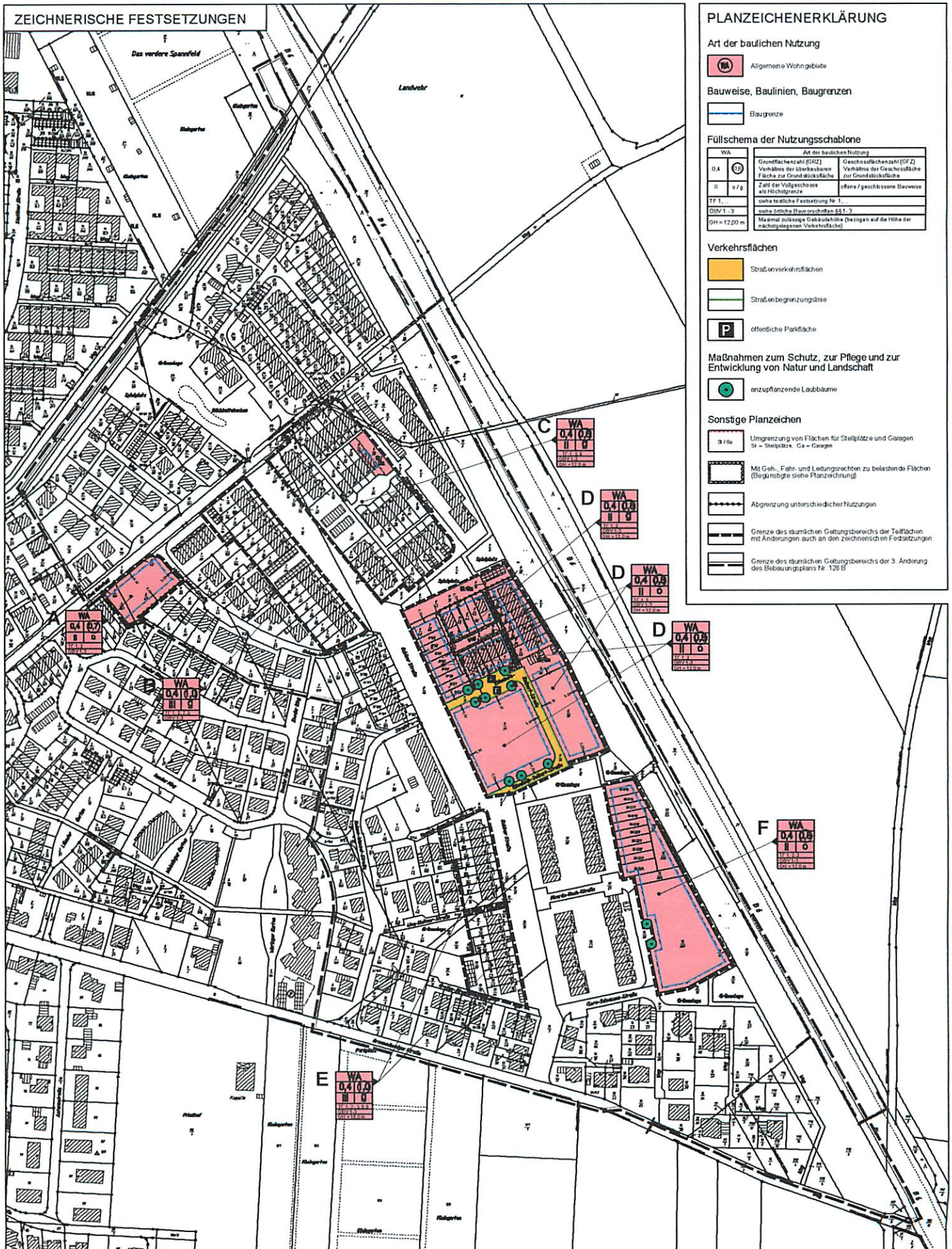
ENTWURF

Maßstab 1 : 1.000 (verkleinert) 0 10 20 40 70

Stand 20.04.2013



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA		Art der baulichen Nutzung	
0.4	19	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche
II	o/g	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	offene / geschlossene Bauweise
TF 1, ...			
sowie statische Festsetzung Nr. 1			
sowie städt. Bauvorschriften 64.1.3			
Maximal zulässige Gebäuhöhe (bezogen auf die Höhe der nachgelagerten Verkehrsfläche)			
GH = 12,00 m			

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Parkfläche

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



anzupflanzende Laubbäume

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
St = Stellplätze, Ga = Garagen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(Begünstigte siehe Planzeichnung)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Teilflächen mit Änderungen auch an den zeichnerischen Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung
des Bebauungsplans Nr. 128 B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind nicht überdachte Stellplätze und deren Zufahrten mit einem Öko-Verbundpflaster, Rasensteinen oder einem vergleichbaren wasserdurchlässigen bzw. wasserspeicherfähigen Material zu befestigen.

2. Gemäß § 84 Abs. 3 Ziff. 8 NBau0 ist in diesem Baugebiet das Oberflächenwasser innerhalb der Freiflächen durch Mulden-Rigolen-Systeme zu versickern / verdunsten oder durch Zisternen- bzw. vergleichbare Systeme zu speichern / wiederzunutzen. Für die Mulden-Rigolen ist auf dem jeweiligen Grundstück eine Fläche in der Größe von 10 v.H. der abflusswirksamen (versiegelten) Fläche (ARed) vorzusehen. Der bereitzustellende Speicher-raum beträgt 400 ccm/ha ARed.

3. Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB ist auf privaten Stellplätzen mindestens je 5 Stellplätze ein einheimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Dabei muss es sich um Bäume handeln, die hochstämmig sind, zum Pflanzzeitpunkt mindestens 16 cm Stammumfang haben und mindestens 3x verpflanzt wurden.

4. Gemäß § 21 a (5) BauNVO wird festgelegt, dass die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche erstellt werden, zu erhöhen ist.

5. entfällt

6. Zum Schutz der zum dauernden Aufenthalt geeigneten Räume gegenüber den von der Bundesstraße 6 einwirkenden Schallimmissionen wird gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass bei Neubau, Umbau und Erweiterung von Gebäuden für Wohnzwecke in diesem Baugebiet nur solche Außenbauteile zulässig sind, deren bewertetes Schalldämmmaß mindestens den Werten des Lärmpegelbereiches IV (im Sinne der DIN 4109) von 45 dB (A) für Außenwände und Dach und 40 dB (A) für Fenster oder 42 dB (A) für das Gesamtaußenbauteil entsprechen muss.

7. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird in diesem Baugebiet die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf 1 begrenzt. Ausnahmsweise sind sogenannte Einliegerwohnungen zulässig, sofern sie bzgl. ihrer Größe (Wohnfläche) deutlich untergeordnet sind und ein dritter Stellplatz nachgewiesen wird.

8. Die festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und Gemeinschaftsgaragen (GGa) sind den Baugrundstücken in diesem Gebiet zugeordnet.

Gemäß § 21 a (2) BauNVO sind die zugehörigen Flächenanteile an den außerhalb des jeweiligen Baugrundstücks gelegenen Gemeinschaftsanlagen, Gemeinschaftsstellplätzen und -garagen der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO hinzuzurechnen.

9. Den in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist die Funktion „Fußweg“ zugeordnet.

10. Soweit durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 B keine zeichnerischen Festsetzungen getroffen worden sind, bleiben die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der rechtsverbindlichen Fassung der 2. Änderung des Bebauungsplanes unverändert.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ÖBV)

§ 1: Dacheindeckung

Für die Eindeckung der Dächer sind rote Farbtöne zu wählen (RAL 840, Nr. 2001, 2002, 2012, 3000, 3001, 3003, 3004, 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 3020, 3027, 3031, 4002)

§ 2: Dachneigung

Es sind nur Dächer mit einer Neigung von mindestens 20° und höchstens 48° gegen die Horizontale zulässig. Von dieser Vorschrift bezüglich der Dachneigung sind Garagen ausgenommen.

§ 3: Hecken/ Begrünung

Die an der Bruchriede liegenden Grundstücke sind an der nördlichen Grenze mit lebenden Hecken einzufrieden.

BEGRÜNDUNG

**ZUR 3. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 128 B
„HOLZFELD-OST“**

ENTWURF

STADT LAATZEN

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und Nutzung des Planänderungsgebietes	3
1.1	Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes	3
1.2	Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung	3
2.	Geltendes Planungsrecht	4
2.1	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	4
2.2	Anwendbarkeit des § 13 a BauGB	4
3.	Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	5
3.1	Zielsetzungen	5
3.2	Geänderte Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
	3.2.1 Änderungen der textlichen Festsetzungen, bezogen auf den gesamten Geltungsbereich der Planänderung	6
	3.2.2 Änderungen zeichnerischer Festsetzungen, Teilflächen A bis F	7
3.3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV)	9
3.4	Immissionsschutz	9
3.5	Verkehr	9
3.6	Kampfmittel, Altlasten	9
4.	Naturschutz und Landschaftspflege	9
5.	Ver- und Entsorgung	10

1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANÄNDERUNGSGEBIETES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 B „Holzfeld-Ost“ betrifft den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der rechtsverbindlichen Fassung der 2. Änderung. Das Plangebiet liegt im Stadtteil Rethen, in dem Bereich westlich der B 6 zwischen der „Braunschweiger Straße“ und dem Fluss „Bruchriede“ (siehe Abb. 1).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Planänderungsgebietes beträgt ca. 18,19 ha.

Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich



Ohne Maßstab

1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Die innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 B gelegenen Flächen sind bis auf einige unbebaute Grundstücke bereits bebaut, die Erschließung des Gebietes ist fertiggestellt. Die bauliche Nutzung besteht im Wesentlichen aus Reihenhäusern, in den Randbereichen gruppieren sich Einzel- und Doppelhäuser. Ein hoher Lärmschutzwall grenzt das Planänderungsgebiet gegenüber der östlich verlaufenden B 6 ab.

Das Planänderungsgebiet ist im Nordwesten und Westen umgeben von weiteren Wohngebieten, nördlich befindet sich auch ein Kleingartengebiet. Östlich angrenzend verläuft die B6, östlich davon sowie südlich des Planänderungsgebietes liegen landwirtschaftliche Nutzflächen.

2. GELTENDES PLANUNGSRECHT

2.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 B „Holzfeld-Ost“ werden die Ziele und Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Laatzen nicht berührt. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 B „Holzfeld-Ost“ ist gem. § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Die der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 B „Holzfeld-Ost“ soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes einbezogenen Flächen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Laatzen. Das Planänderungsgebiet ist bereits baulich genutzt. Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Innenentwicklung des Quartiers.
- b) Die Größe der zulässigen Grundfläche liegt innerhalb der Gesamtfläche des Planänderungsgebietes über 20.000 qm, aber unter 70.000 qm. Innerhalb dieser Gesamtfläche werden nur die Zweckbestimmung für die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als „Fußweg“ ergänzt, die textliche Festsetzung Nr. 5 bezüglich der Anrechnung von Aufenthaltsräumen etc. in anderen als Vollgeschossen aufgehoben und der in der textlichen Festsetzung Nr. 2 genannte Paragraph an die Neufassung der Niedersächsischen Bauordnung im Jahre 2012 angepasst. Durch die Aufhebung der textlichen Festsetzung Nr. 5 wird eine leichte Nachverdichtung im Plangebiet ermöglicht. Wesentliche Auswirkungen auf die bauliche Verdichtung sind bezogen auf das gesamte Bebauungsplangebiet aber nicht zu erwarten, weil die Anrechnung der Aufenthaltsräume etc. in Anbetracht der im Plangebiet überwiegend zulässigen Bebauung mit zwei oder drei Vollgeschossen kaum ins Gewicht fällt.

In den Teilbereichen A, D und F der Bebauungsplanänderung werden teilweise auch Änderungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise vorgenommen. Diese Änderungen betreffen lediglich die Umwandlung der zwingend vorgeschriebenen Bebauung mit zwei Vollgeschossen in eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen (betroffene Baugebietsgröße ca. 9.000 qm) und die Änderung der geschlossenen Bauweise in offene Bauweise (betroffene Baugebietsgröße ca. 11.700 qm). Die übrigen Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzungen werden in diesen Gebieten beibehalten. Auswirkungen auf die Bodenversiegelung und die bauliche Dichte sind daher nur in sehr geringem Maße zu erwarten. Weitere Änderungen innerhalb der Gebiete A bis F beziehen sich nicht auf umweltrelevante Festsetzungen und haben keine Auswirkungen auf die umgebenden Gebiete.

Als Ergebnis dieser überschlägigen Prüfung des Einzelfalls gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist festzustellen, dass sich durch die sehr geringfügigen Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt und die in Nr. 2.6 der Anlage 2 zum BauGB genannten Gebiete

ergeben. (Auf eine gesonderte Prüfung des Einzelfalls mit einer ausführlichen Auflistung entsprechend der Anlage 2 zum BauGB kann hier in Anbetracht der geringfügigen Änderungen verzichtet werden.)

- c) Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 B „Holzfeld-Ost“ wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und hat keine Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB auf dieses Bebauungsplanverfahren ist damit gegeben.

3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Zielsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 128 B „Holzfeld-Ost“ der Stadt Laatzen ist in der Fassung der 2. Änderung seit dem 09.03.2006 rechtsverbindlich. Das Gebiet ist inzwischen weitestgehend bebaut. Nur noch wenige Teilgebiete liegen brach, die Erschließung ist aber auch hier bereits vorhanden.

Obwohl in der Stadt Laatzen eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken besteht, ist der Grundstücks- bzw. Hausverkauf in dem Plangebiet seit einigen Jahren ins Stocken geraten. Der Bedarf an verdichteter Reihenhausbauung und sehr kleinen Grundstücken ist inzwischen weitgehend gedeckt. Die Nachfrage richtet sich insbesondere auf Grundstücke für eine Einzelhausbauung in offener Bauweise. Diesen Wünschen steht die in dem überwiegenden Teil der im Plangebiet noch unbebauten Flächen festgesetzte geschlossene Bauweise entgegen.

Zudem ist auf den noch freien Flächen direkt am Rand des an der B 6 angelegten Lärmschutzwalls eine bauliche Nutzung mit zwingend zwei Vollgeschossen vorgeschrieben, weil die geplanten Gebäude hier zusätzlich zum Lärmschutz gegenüber dem Straßenverkehrslärm beitragen sollten. Da der Lärmschutzwall an der B 6 höher errichtet wurde als erforderlich, kann hier zukünftig auf eine Bebauung mit zwingend zwei Vollgeschossen verzichtet werden, so dass die Grundstücke durch mehr Freizügigkeit für Bauwillige interessanter werden.

Die Stadt Laatzen möchte gern den Bedarf an Baugrundstücken im Stadtgebiet decken. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 B „Holzfeld-Ost“ sollen die im Plangebiet noch bestehenden Flächenreserven an die derzeitigen Anforderungen des Grundstücksmarktes anpasst werden. Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht wesentlich verändert. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit dem vorhandenen Grund und Boden ist auch weiterhin eine verdichtete bauliche Nutzung vorgesehen.

Bei der Durchführung der Planung haben sich in Teilbereichen Probleme bezüglich der Zuordnung von Gemeinschaftsgaragen und -stellplätzen zu den Baugrundstücken und der Anrechnung ihrer Flächenanteile auf die zugehörigen Baugrundstücksflächen ergeben. Diese sollen durch eine Zuordnungsfestsetzung behoben werden.

Eine weitere Überprüfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 128 B hat ergeben, dass die Zweckbestimmung für die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nicht angegeben ist. Die vorgesehene Nutzung als „Fußweg“ soll durch eine textliche Festsetzung eindeutig geregelt werden.

Da sich das Änderungsgebiet auf das gesamte Plangebiet bezieht, wird die in der textlichen Festsetzung Nr. 2 genannte Rechtsgrundlage für die Regelungen bezüglich der Behandlung des Oberflächenwassers an die Neufassung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) im Jahre 2012 angepasst.

Ziel der Stadt Laatzen ist es, durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 B „Holzfeld-Ost“ attraktive Baugrundstücke in einem bereits erschlossenen Baugebiet anbieten zu können und Probleme in Bezug auf die Auslegung der durch den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen so weit wie möglich zu vermeiden.

3.2 Geänderte Festsetzungen des Bebauungsplanes

Das Planänderungsgebiet erstreckt sich über den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 128 B „Holzfeld-Ost“. Die inhaltlichen Änderungen beziehen sich allerdings nur auf kleine Teilbereiche bzw. wenige Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 128 B „Holzfeld-Ost“ mit ihren Änderungen und Ergänzungen beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes. Soweit Änderungen auch an den zeichnerischen Festsetzungen vorgenommen werden, sind diese in der Planzeichnung durch die abgegrenzten Teilflächen A bis F kenntlich gemacht.

Um die geänderten Festsetzungen so übersichtlich wie möglich zu gestalten, enthält die Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 B „Holzfeld-Ost“ nur die geänderten Teile bzw. Bereiche. Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf den übrigen Flächen nicht aufgehoben oder verändert werden, wird durch die neu eingefügte textliche Festsetzung Nr. 10 klarstellend geregelt, dass die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der rechtsverbindlichen Fassung der 2. Änderung des Bebauungsplanes unverändert bleiben, soweit durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 B keine zeichnerischen Festsetzungen getroffen worden sind.

3.2.1 Änderungen der textlichen Festsetzungen, bezogen auf den gesamten Geltungsbereich der Planänderung

Die textliche Festsetzung Nr. 2 regelt den Umgang mit dem Oberflächenwasser auf der gesetzlichen Grundlage der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Da sich durch die Neufassung der NBauO die Nummerierung der entsprechenden Paragraphen geändert hat, erfolgt eine Anpassung des genannten Paragraphen der NBauO, also statt bisher § 56 Abs. 1 Ziffer 8 NBauO jetzt § 84 Abs. 3 NBauO.

Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 5 regelt, dass gemäß § 20 (3) BauNVO festgesetzt wird, dass Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind. Die Anrechnung dieser Räume und Bauteile auf die Geschossflächenzahl führt zu etwas geringeren Möglichkeiten der baulichen

Grundstücksnutzungen, die jedoch in Anbetracht der im Plangebiet überwiegend zulässigen Bebauung mit zwei oder drei Vollgeschossen kaum ins Gewicht fällt. Dagegen wird durch diese Festsetzung eine wünschenswerte leichte Nachverdichtung z.B. durch den (weiteren) Ausbau von Dachgeschossen unterbunden. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll daher künftig auf die Anrechnung der Flächen in anderen als Vollgeschossen verzichtet werden. Diese textliche Festsetzung entfällt also. Wesentliche Auswirkungen auf die bauliche Verdichtung des gesamten Bebauungsplangebietes sind durch die Aufhebung dieser Festsetzung nicht zu erwarten, weil die Anrechnung der Räume, wie oben bereits erwähnt, kaum zu einer geringeren Verdichtung führt.

Um die Zuordnung der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und Gemeinschaftsgaragen (GGa) zu den Baugrundstücken in den jeweils betroffenen Teilbereichen des Plangebietes zu regeln, wird die textliche Festsetzung Nr. 8 eingefügt. Sie regelt auch, dass gemäß § 21 a (2) BauNVO die zugehörigen Flächenanteile an den außerhalb des jeweiligen Baugrundstücks gelegenen Gemeinschaftsanlagen, Gemeinschaftsstellplätzen und -garagen der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO hinzuzurechnen sind.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen als Fußwegeverbindungen abseits der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Durch die textliche Festsetzung Nr. 9 wird die Zweckbestimmung „Fußweg“ klarstellend in den Bebauungsplan eingefügt.

3.2.2 Änderungen zeichnerischer Festsetzungen, Teilflächen A bis F

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 B „Holzfeld-Ost“ enthält einige Änderungen an den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 128 B. Zur Abgrenzung der von den Änderungen betroffenen Bereichen sind die Teilflächen A bis F gebildet worden. Die in den Teilflächen vorgenommenen Änderungen werden nachfolgend erläutert.

Teilfläche A

In der Teilfläche A wird die offene Bauweise anstelle der geschlossenen Bauweise festgesetzt, um eine vielfältigere bauliche Nutzung der Flächen zu ermöglichen. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden in diesem Teilbereich beibehalten bzw. sind in die Planzeichnung übernommen worden.

Teilfläche B

In der Nutzungsschablone für die Teilfläche B wird der Hinweis auf die textliche Festsetzung Nr. 8 hinzugefügt. Damit wird die Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen, Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen zu den Baugrundstücken in diesem Teilgebiet sowie die Hinzurechnung der Flächen dieser Anlagen zu den jeweiligen Baugrundstücken eindeutig geregelt.

Teilfläche C

In der Nutzungsschablone für die Teilfläche C wird der Hinweis auf die textliche Festsetzung Nr. 8 hinzugefügt. Damit wird die Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen, Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen zu den Baugrundstücken in diesem Teilgebiet sowie die Hinzurechnung der Flächen dieser Anlagen zu den jeweiligen Baugrundstücken eindeutig geregelt.

Auf dem Flurstück 8/50 wird die Planzeichnung in der Form geändert, dass hier eine Fläche für Garagen und Stellplätze festgesetzt wird, um das Angebot an diesen Einrichtungen in dem verdichtet bebauten Gebiet zu verbessern. Diese Garagen und Stellplätze sollen nicht zwingend als Gemeinschaftsanlagen den Grundstücken in dem betroffenen Baugebiet zugeordnet werden, sondern können auch den Bedarf auf Nachbargrundstücken mit abdecken. Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend angepasst und an die Grenze zum Flurstück 8/50 verlegt. Für die hier bisher vorgesehene bauliche Erweiterung der Reihenhauszeile besteht kein Bedarf, sodass die Fläche anderweitig sinnvoll genutzt werden soll.

Teilfläche D

Die Teilfläche D ist erst zu einem Teil bebaut. Die vorgenommenen Änderungen der Festsetzungen beziehen sich auf die Zahl der Vollgeschosse, die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen und die festgesetzten Flächen für Garagen.

Der Bebauungsplan Nr. 128 B schreibt in den Bauflächen am Lärmschutzwall eine Bebauung mit zwingend zwei Vollgeschossen vor. Da der Lärmschutzwall, wie oben erwähnt, höher angelegt wurde als erforderlich, kann auf eine zusätzliche Lärmminde- rung durch hohe Gebäuderiegel an der B 6 verzichtet werden. Um eine vielfältigere bauliche Nutzung zu ermöglichen, sollen hier zukünftig Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zugelassen werden.

In den Bauflächen an der östlichen Seite der Teilfläche D ist die offene Bauweise, im übrigen Bereich die geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Grundstücke sind zum Teil bereits bebaut. Da die Grundstücke im mittleren nördlichen Bereich der Teilfläche in geschlossener Bauweise bebaut wurden und keine ausreichenden Abstandsflächen zur seitlichen Grundstücksgrenze aufweisen, wird für diese Grundstücke die geltende geschlossene Bauweise beibehalten. In dem übrigen Bereich des Änderungsgebietes wird an Stelle der geschlossenen Bauweise die offene Bauweise festgesetzt, um eine vielfältigere Nutzungsmöglichkeit zu gewährleisten. Die unterschiedlichen Bereiche sind durch entsprechende Nutzungsgrenzen abgegrenzt.

Die Baugrenzen werden an die zukünftigen Festsetzungen angepasst, um die Bebauung in offener und geschlossener Bauweise gegeneinander abzugrenzen und um im südöstlichen Teil des Änderungsbereiches die bauliche Ausnutzung der noch verfügbaren Flächen zu verbessern. Hier kann auf die festgesetzte Fläche für Stellplätze verzichtet werden, weil diese auf den einzelnen Baugrundstücken sinnvoll angelegt werden können. Außerdem werden die Baugrenzen im Bereich der Stellplatz- und Garagenflächen verschoben, um ausreichende Verkehrsflächen vor den Garagen und Stellplätzen zu sichern.

Die festgesetzten Flächen für Garagen werden um die Zulässigkeit von Stellplätzen („St“) ergänzt, sodass hier auch offene Einstellplätze für Kraftfahrzeuge eingerichtet werden können, sodass der Bedarf an diesen Einrichtungen besser abgedeckt werden kann.

Teilfläche E

In der Nutzungsschablone für die Teilfläche E wird der Hinweis auf die textliche Festsetzung Nr. 8 hinzugefügt. Damit wird die Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen, Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen zu den Baugrundstücken in diesem Teilgebiet sowie die Hinzurechnung der Flächen dieser Anlagen zu den jeweiligen Baugrundstücken eindeutig geregelt.

Teilfläche F

In der Teilfläche F wird auf dem südlichen Flurstück 15/227 die offene Bauweise an Stelle der geschlossenen Bauweise festgesetzt, um eine vielfältigere Nutzungsmöglichkeit zu gewährleisten. Damit werden die baulichen Nutzungsmöglichkeiten an die Festsetzungen für den nördlichen Teil der Teilfläche F angepasst.

Die bisher festgesetzten Flächen für Garagen werden aufgehoben, weil Garagen und Stellplätze auf den einzelnen Baugrundstücken sinnvoll angelegt werden können. Auch auf die bisher festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte an den östlichen Seiten der Bauflächen kann verzichtet werden, weil die Erschließung der baulichen Anlagen ohne Probleme von Westen aus erfolgen kann.

Für eine bessere bauliche Ausnutzung der noch unbebauten Flächen werden die überbaubaren Grundstücksflächen vergrößert und mit einander verbunden.

Der Bebauungsplan Nr. 128 B schreibt in der am Lärmschutzwall gelegene Teilfläche F eine Bebauung mit zwingend zwei Vollgeschossen vor. Da der Lärmschutzwall, wie oben erwähnt, höher angelegt wurde als erforderlich, kann auf eine zusätzliche Lärminderung durch hohe Gebäuderiegel an der B 6 verzichtet werden. Um eine vielfältigere bauliche Nutzung zu ermöglichen, sollen hier zukünftig Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zugelassen werden.

3.3 Örtliche Bauvorschriften (ÖBV)

Die örtlichen Bauvorschriften, die zum Bebauungsplan Nr. 128 B „Holzfeld-Ost“ gehören, bleiben unverändert.

3.4 Immissionsschutz

Das Planänderungsgebiet ist gegenüber dem von der B 6 ausgehenden Verkehrslärm durch einen hohen Lärmschutzwall ausreichend geschützt.

Weitergehende Anforderungen an den Immissionsschutz ergeben sich durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 B „Holzfeld-Ost“ nicht.

3.5 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 B „Holzfeld-Ost“ nicht verändert.

3.6 Kampfmittel, Altlasten

Im Plangebiet liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln oder Altlasten vor.

4. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Belange von Natur und Landschaft werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 B „Holzfeld-Ost“ nicht berührt.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb der bebauten und ausreichend erschlossenen Ortslage von Laatzen.

• Wasserversorgung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch die enercity.

• Abwasserbeseitigung

Die *Schmutzwasserbeseitigung* erfolgt durch einen Anschluss an das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz der Stadt Laatzen. Die Abwässer werden zur Kläranlage in Hannover geleitet.

Die Beseitigung des anfallenden *Oberflächenwassers* erfolgt über die Regenwasserkanalisation der Stadt Laatzen. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 B „Holzfeld-Ost“ ist nicht mit einer Zunahme der über die Kanalleitungen abzuführenden Wassermengen zu rechnen. Die durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes ermöglichte bauliche Nutzung geht nicht erkennbar über das bisher schon zulässige Maß hinaus. Erforderliche Genehmigungen und Erlaubnisse werden im Rahmen der Baugenehmigung eingeholt.

• Strom- und Gasversorgung

Die Stromversorgung erfolgt ebenso wie die Gasversorgung durch die enercity.

• Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Region Hannover.

Laatzen, den

.....
(Prinz)
Bürgermeister

(Stand: 03/2013)