



Beschlussvorlage Nr. GS/2016/043

Federführend: Bauabteilung		Status: öffentlich			
		Verfasser: Behrens			
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Zuständigkeit	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Enth.
02.05.2016	Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	Vorberatung			
23.05.2016	Verwaltungsausschuss	Entscheidung			

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 "Lange Gasse" von Sottrum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 05.10.2015 gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Lange Gasse“ von Sottrum durchzuführen. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dies ist möglich, da es sich um einen Fall der Nachverdichtung handelt, die eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Das beauftragte Büro Sweco GmbH (früher: Grontmij) wird in der Fachausschusssitzung den Planentwurf vorstellen. Dieser Vorlage sind der Planentwurf, die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften beigelegt.

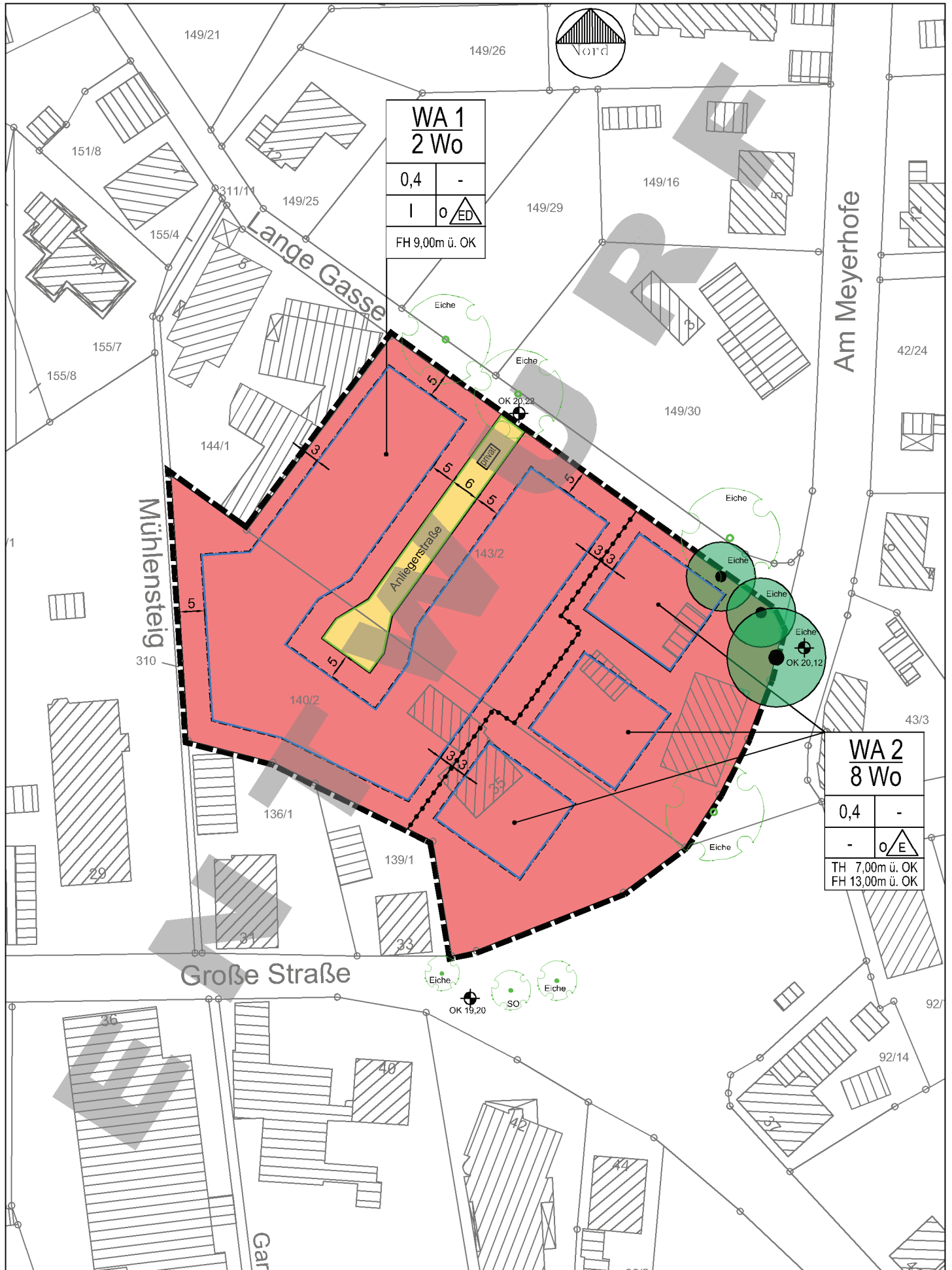
Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss stimmt dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 67 „Lange Gasse“ von Sottrum zu und beschließt, den Planentwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gleichzeitig werden gem. § 4 a Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

Gemeindedirektor

Zeichnerische Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 67 „Lange Gasse“

M. 1 : 1.000



Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) und § 1 (9) BauNVO

- 1.1 Gem. § 1 (5) BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten die Nutzungen gem. § 4 (2), Ziffer 2 und 3 BauNVO (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.2 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten die unter § 4 (3) Ziffer 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Gebäudehöhe gem. § 18 BauNVO

- 2.1 Firsthöhe: Als Firsthöhe (FH) gilt der oberste Punkt der Dachkonstruktion (oberer Bezugspunkt). Dabei sind geringfügige Abweichungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Schonsteine) oder Dachaufbauten (z.B. Antennen, Photovoltaik) zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 2.2 Sockelhöhe: Als maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (oberer Bezugspunkt) werden 0,5 m festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
- 2.3 Höhen-Bezugspunkt: Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhen und Sockelhöhen ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen (OK) zu ermitteln.

3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6

- 3.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1) wird die Höchstzahl der Wohnungen pro Wohngebäude (Einzelhaus sowie je Doppelhaushälfte) auf 2 Wohneinheiten beschränkt.
- 3.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA 2) wird die Höchstzahl der Wohnungen pro Wohngebäude (Einzelhaus) auf 8 Wohneinheiten beschränkt.

4. Grundstücksgrößen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

- 4.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1) beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke je Einzelhaus mindestens 600 qm und je Doppelhaushälfte 450 qm.
- 4.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA 2) beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke je Einzelhaus mindestens 1.000 qm.

5. Überschreitung der zulässigen Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

- 5.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1) ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.
- 5.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA 2) ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 % zulässig.

6. Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 12 und 14 BauNVO

- 6.1 In den Baugebieten sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden (gem. § 14 BauNVO), Garagen und Carports (gem. § 12 BauNVO) zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.
- 6.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA 2) sind je Wohneinheit zwei Stellplätze für PKW anzulegen.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die dargestellten Bäume zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu erhalten.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

z.B. $\frac{WA}{2W_0}$

Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse

TH = 9,0 m Traufhöhe, als Höchstmaß

z.B. FH = 9,0 m Firsthöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

0 Offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



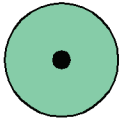
Private Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur
und Landschaft

(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

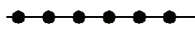


Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Hinweise



Prägnante Bäume ausserhalb des Geltungsbereiches



OK 5,10

Festsetzung von Straßenhöhen
(OK Fahrbahn in m über NHN),
Basispunkt für sich darauf beziehende Firstoberkanten (FH)
und Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH)