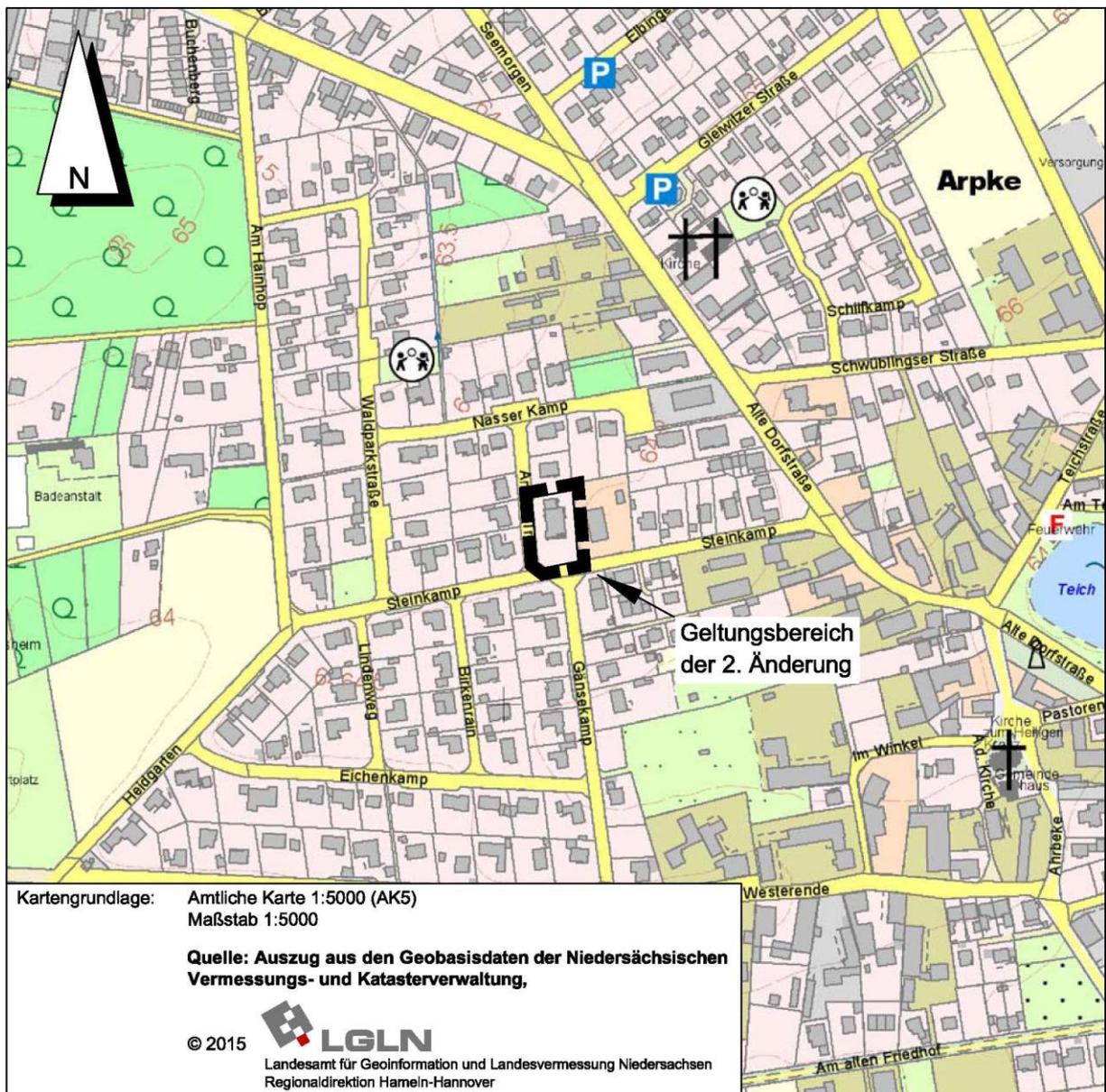


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
10.02.2016			

STADT LEHRTE

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 03/4 „IM KÄLBERHEGE“ IM ORTSTEIL ARPKE



Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/4 „Im Kälberhege“ im Ortsteil Arpke

1. Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Lehrte hat die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/4 „Im Kälberhege“ im Ortsteil Arpke beschlossen.

1.2 Planbereich

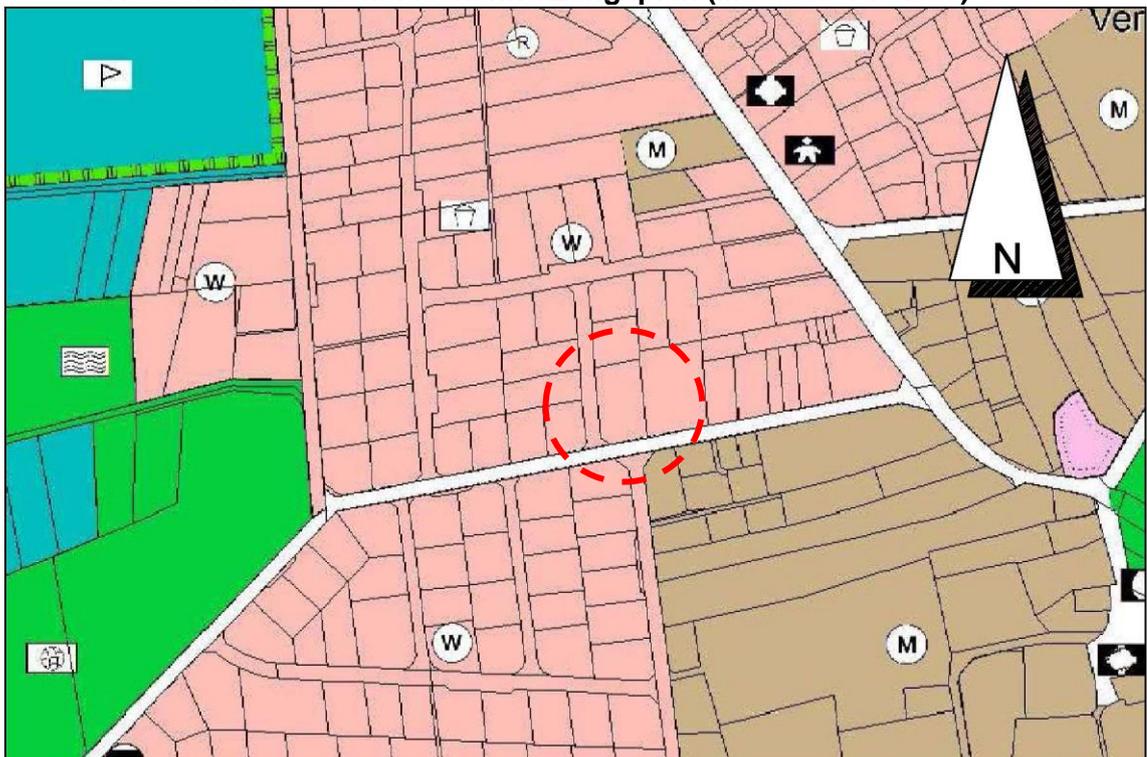
Der Planbereich befindet sich westlich der Ortsmitte Arpkes nordöstlich der Einmündung der Straße „An der Tränke“ in die Straße „Steinkamp“. Er wird auf dem Deckblatt im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte stellt für den Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche dar. Er ist durch den Inhalt dieser Änderung nicht betroffen.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Maßstab 1 : 5.000)

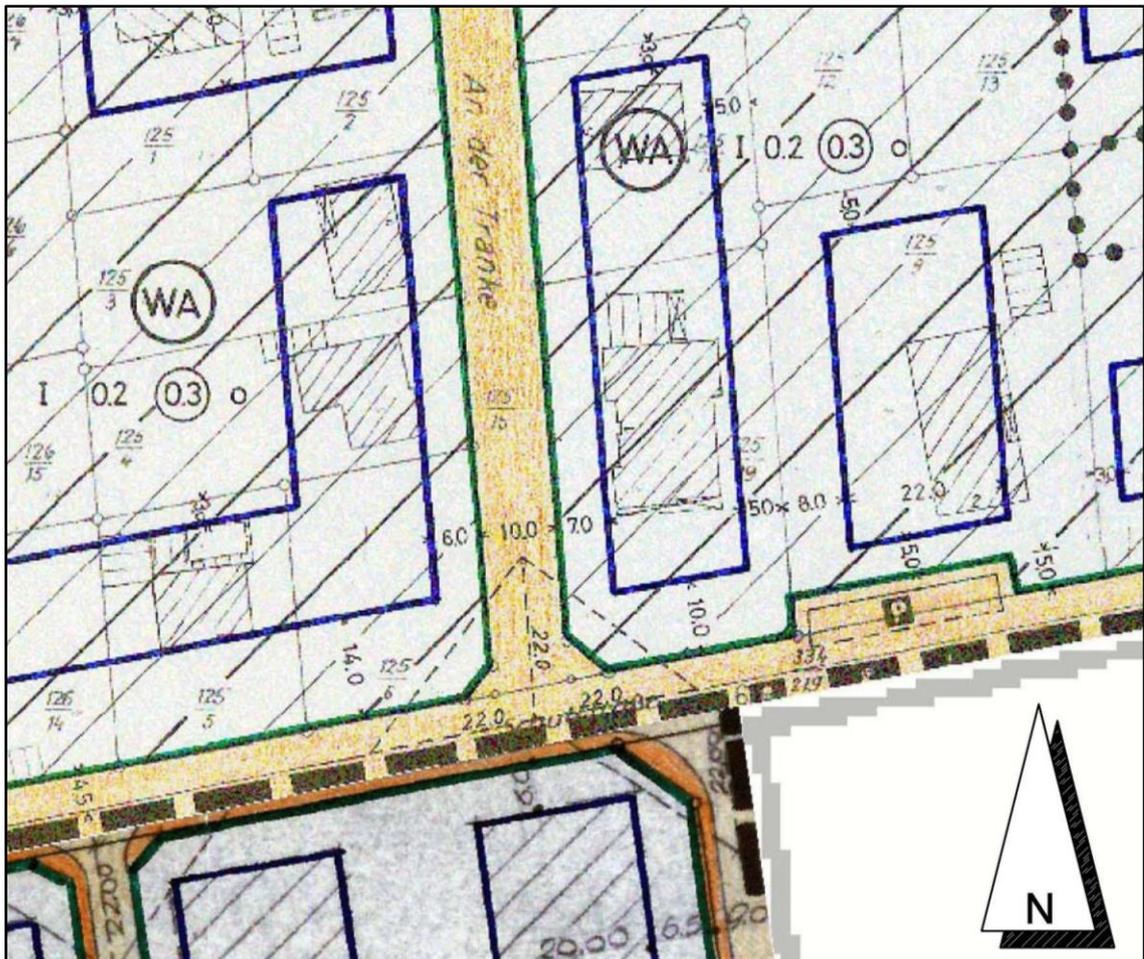


2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt in seiner hier geltenden Fassung der 1. Änderung ein Allgemeines Wohngebiet fest, das bei einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,3 eingeschossig in offener Bauweise bebaut werden darf. Die überbaubare Fläche hält einen Abstand von 7 m zur westlichen, 10 m zur südlichen und 5 m zur östlichen Änderungsbereichsgrenze ein; an die nördliche Änderungsbereichsgrenze schließt sie direkt an. Im Südwesten wird der Änderungsbereich teilweise durch ein so genanntes Sichtdreieck überdeckt, das von Sichtbehinderungen höher als 80 cm über der Oberkante der Fahrbahnen der angrenzenden Verkehrsflächen freizuhalten sind.

Ein Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im Folgenden aus dem Maßstab 1:1.000 verkleinert dargestellt.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 03/4 „Im Kälberhege“ in der Fassung der 1. Änderung (Maßstab 1 : 1.000)



2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Es handelt sich hier um ein bebautes und intensiv genutztes innerörtliches Gebiet. Freibereiche sind gärtnerisch angelegt.



Blick von Nordwesten auf den Änderungsbereich

3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Um eine bessere Ausnutzbarkeit des Änderungsbereiches zu ermöglichen, wird im Interesse einer Nachverdichtung des Innenbereiches eine Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe in Verbindung mit einer erhöhten Grund- und Geschossflächenzahl vorgesehen.

Diese Änderung beschränkt sich auf ein Einzelgrundstück, weil nur hier ein Flachdachgebäude errichtet wurde.

Diese Bauart bietet die Möglichkeit einer Nachverdichtung, ohne dass eine Bauhöhe entsteht, die in der gebauten Umgebung unangemessen wäre. Um dies zu verdeutlichen und auch für die Zukunft sicherzustellen, wird eine maximale Bauhöhe festgesetzt, die geringer ist als die eines eingeschossigen Gebäudes mit Steildach.

Auslöser der Planung ist der Antrag, eine Einliegerwohnung über der Garage zu erstellen. Das führt zu einer Notwendigkeit, die zulässige Anzahl der Vollgeschosse von I auf II zu erhöhen, und zum anderen reichen dann die bisherige Grund- und Geschossflächenzahl nicht mehr aus. Die bisherige Geschossflächenzahl lag schon um 0,1 höher als die Grundflächenzahl, weil zur Zeit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche Flächen von Aufenthaltsräumen und Treppenhäusern in Nicht-Vollgeschossen mitzurechnen waren. Dies ist heute nicht mehr der Fall. Andererseits sind heute Flächen von Garagen mit Zufahrten sowie bestimmte andere Flächen bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mitzurechnen, auch wenn durch die die zulässige Grundfläche um bis zu 50 % überschritten werden darf. In der Summe hat das für den vorliegenden Fall zur Folge, dass die Grundflächenzahl heute so hoch sein muss, dass sie neben den Hochbauten in dem genannten Rahmen auch die vorhandenen befestigten Freiflächen mit abdeckt. Die Geschossflächenzahl muss trotz festgesetzter maximaler Zweigeschossigkeit nicht den doppelten Wert der Grundflächenzahl erreichen, weil keine durchgehende zweigeschossige Bebauung vorgesehen ist. Durch diese der Umgebung angemessene Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung kann die Möglichkeit eines Mehrgenerationenwohnens unter einem Dach geschaffen werden

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Satz 2 BauGB überschreiten würde, festgesetzt wird.

Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete.

Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Ziele des Artenschutzes, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

4. Zur Verwirklichung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht wesentlich berührt und bleibt unverändert.

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 23.09.2015 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/4 „Im Kälberhege“ in der Ortschaft Arpke beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 23.09.2015 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/4 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.10.2015 bis 23.11.2015 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Lehrte hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/4 „Im Kälberhege“ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 10.02.2016 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen

Lehrte, den 1.3.2016

gez. Sidortschuk

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist durch die Stadt Lehrte gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.03.16 im Amtsblatt Nr. 10 für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 17.03.2016 rechtsverbindlich geworden.

Lehrte, den 18.3.2016

gez. Sidortschuk

Bürgermeister

Vorhaben- und Erschließungsplan

Die folgenden Erläuterungen und Entwurfszeichnungen, die das geplante Vorhaben darstellen, wurden von der Planungsgruppe Theuner, Im Felsengrund 1, 31275 Lehrte-Hämelerwald, erarbeitet.

Grundstück An der Tränke 1
 31275 Lehrte-Arpke
 Flur 3, Flurstück 125/19

Die Änderung des B-Planes ist gewünscht, da oberhalb der Garage Wohnraum entstehen soll, sodass ein Zweifamilienhaus entstehen kann.

Da sich im Laufe der Jahre die Vorgaben für die Geschossigkeit innerhalb der niedersächsischen Bauordnung geändert haben, ist eine Änderung des B-Planes erforderlich.

Beschreibung der Aufstockung:

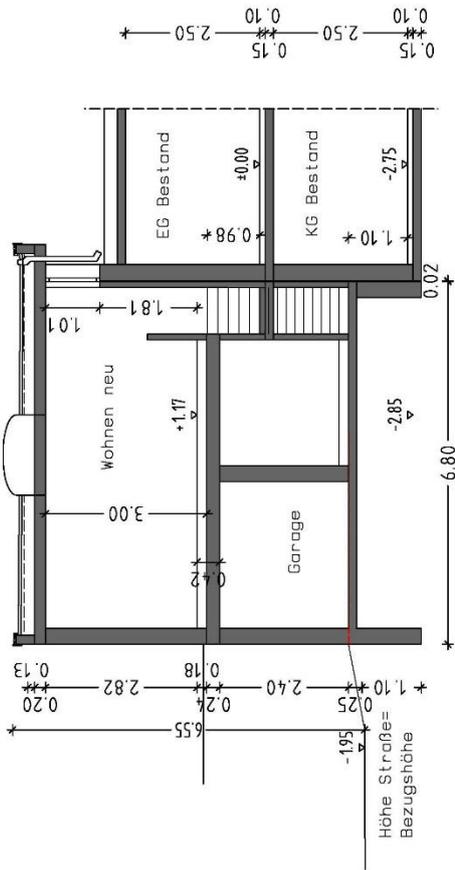
Der Aufbau oberhalb der Garage soll sich dem Bild des vorhandenen Hauses anpassen und wird deshalb mit einem Flachdach hergestellt. Die Höhe des Gebäudes soll 8,60m nicht überschreiten.

Die Grundflächen- und Geschossflächenzahl soll 0,35 nicht überschreiten.

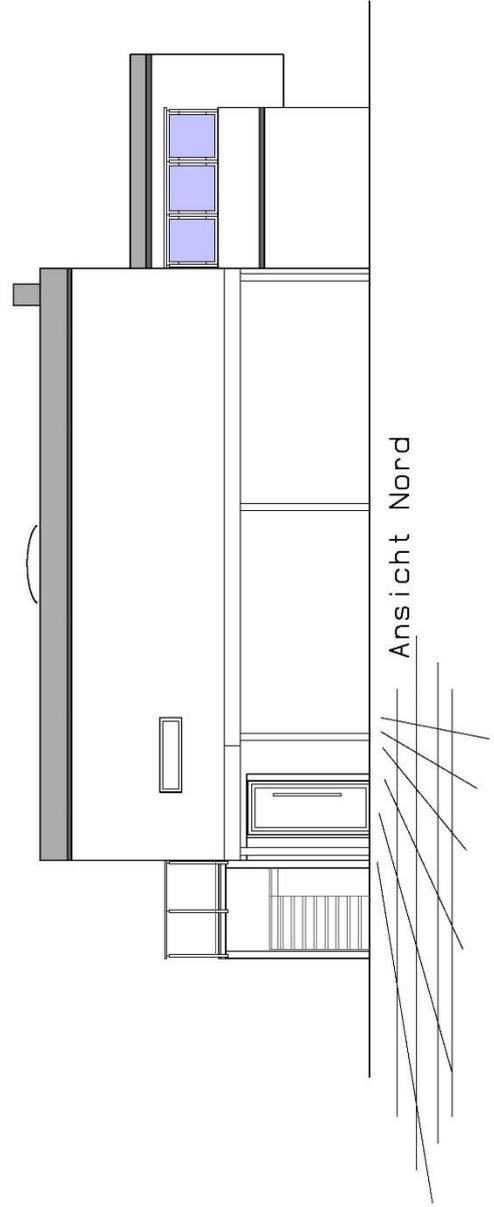
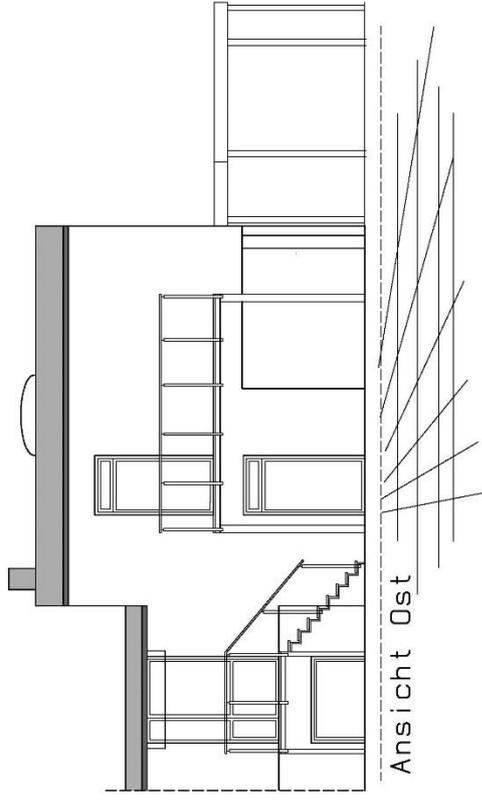
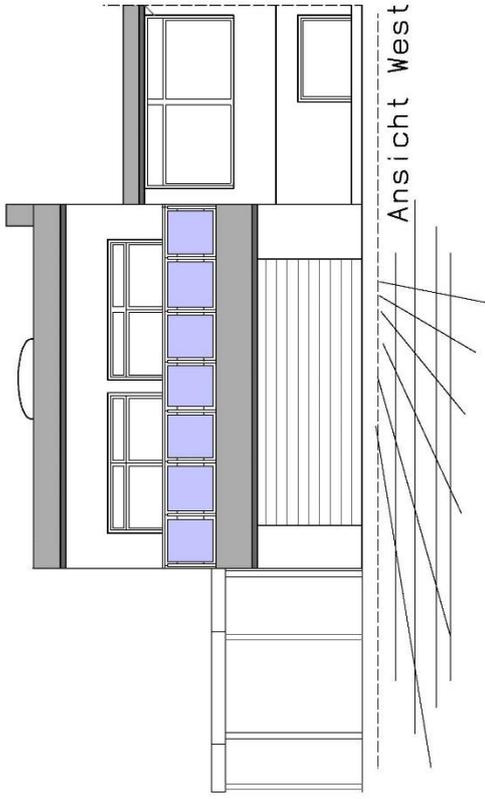
Die Aufstockung wird nach den neusten energetischen Richtlinien erstellt.

Die Zufahrt für die vorhandene Garage und das neue Holzcarport erfolgt über die Straße "An der Tränke". Die Zufahrt im Bereich des Grundstücks ist bereits gepflastert.

Die Regen- und Schmutzwasserentwässerung des Anbaus werden an die vorhandenen Leitungen angeschlossen.



Schnitt



Entwurfserfasser
Planungsgruppe Theuner
Dipl.-Bauing.-Jens Theuner
Im Felsengrund 1
31275 Lehrte
Tel. 05175-5123

Bauvorhaben
Kommunale Verwaltung
Ammerländer
31275 Lehrte- Arpke

Plan

Ansichten, Schnitt

Bauherr

Helga Diekmann
An der Franke 1
31275 Lehrte

Maßstab

Plannr.

Gez.

Datum

A. Kummer 19.06.2015