

**Vorlage**

an den Verwaltungsausschuss  
über den Bau-, Umwelt- und Werksausschuss  
und den Ortsrat Barmke

**Bauleitplanung Helmstedt;  
Bebauungsplan Nr. OTB 337 "Dorfbreite II";  
1. (vereinfachte) Änderung  
- Auslegungsbeschluss -**

Die Eigentümer des Grundstückes „Bardenbike 17“ haben einen Antrag auf Planänderung gestellt, da sie beabsichtigen ein Carport außerhalb der Baugrenzen zu errichten, was nach derzeitigem Rechtsstand nicht zulässig ist. Weil diesem Wunsch aus fachlicher Sicht nichts entgegen steht, soll der o.g. Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

Da die Planung zeitnah erfolgen soll und die Änderungsbedarfe nicht die Grundzüge der Planung betreffen, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. In diesem Verfahren kann von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB abgesehen werden, so dass direkt mit der öffentlichen Auslegung begonnen werden kann.

Parallel zu der Auslegung wird die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Der Auslegungsbeschluss kann gefasst werden.

**Beschlussvorschlag:**

1. Dem Entwurf der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. OTB 337 "Dorfbreite II" und der Begründung wird zugestimmt.
2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes soll mit Begründung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch durchgeführt werden.

Im Auftrag

gez. Kubiak

**Anlage**

Ausschnitt Planzeichnung, textliche Festsetzung, Begründung

# Textliche Festsetzungen

- 1** Entfällt
- 2** Entfällt
- 3** Entfällt
- 4** Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern  
Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern" gilt folgendes Pflanzgebot:  
A) Je 1 qm Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz wie Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel zu pflanzen.  
Die Gehölze sind Artenweise in Gruppen von mind. 2 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedene Arten zu pflanzen.  
B) Je 20 qm Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Gehölz wie Eberesche, Spitzahorn, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche, Erle zu pflanzen.
- 5** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger.

## **S t a d t H e l m s t e d t**

Bebauungsplan OT Barmke

Dorfbreite II,  
1. (vereinf.) Änderung

Der Bürgermeister  
Fachbereich Planen und Bauen

Datum : 26.01.2010

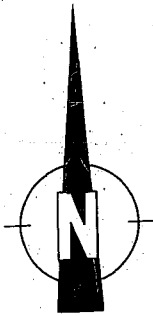
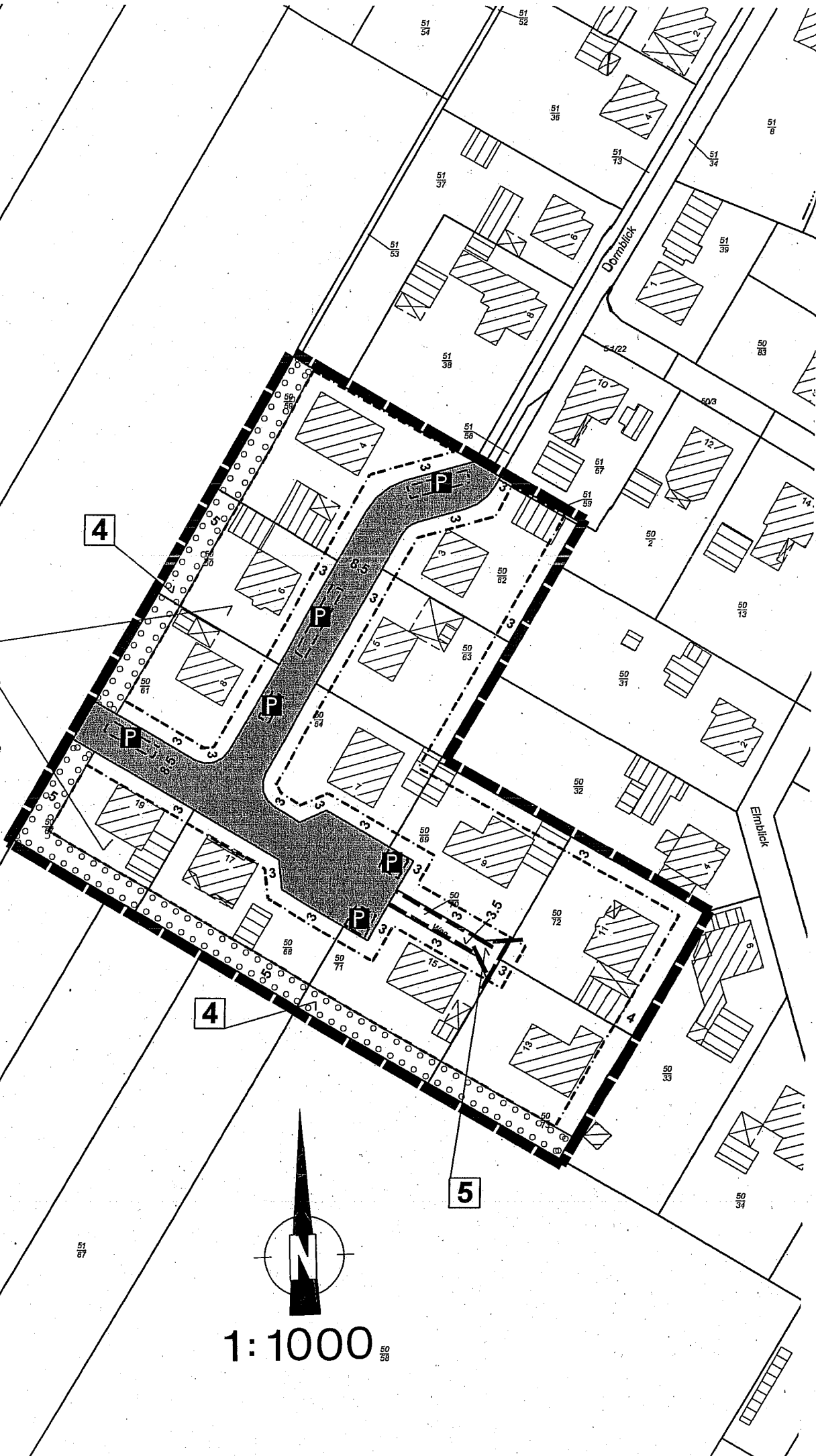
Maßstab : 1:1000

31/612610/337

Bearbeitet : Lenz

<b>WA</b>
0,3
0,3
I
O

In der Dorfbreite



1:1000

# Planzeichenerklärung

## Art der baulichen Nutzung

**WA**

Allgemeines Wohngebiet - s. textl. Fests.

## Maß der Baulichen Nutzung

**0,3**

Geschoßflächenzahl

0,3

Grundflächenzahl

**I**

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

## Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

-----

Baugrenze

**O**

Offene Bauweise

## Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

**P**

Öffentliche Parkfläche

## Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen - s. textl. Fests.

**4**

## Sonstige Planzeichen

=====

Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen  
s. textl. Fests. **5**



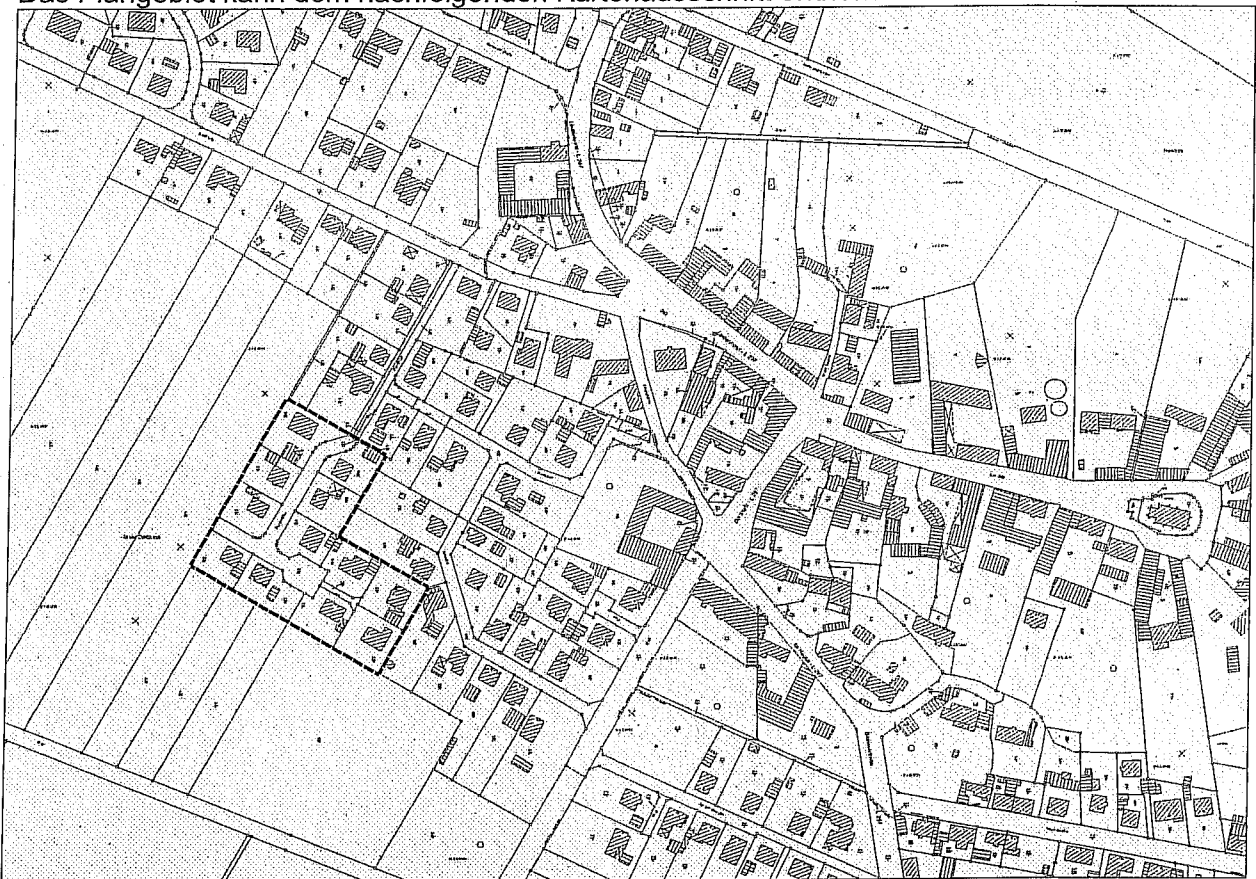
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B.-Planes

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. OTB 337 „Dorfbreite II“**  
**(1. vereinfachte Änderung)**

**1. Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Dorfbreite II“ liegt nordwestlich von Helmstedt im Ortsteil Barmke. Das Plangebiet wird über die Straße „Bardenbake“ erschlossen, die im Norden an die Straße „Dorfblick“ anbindet; im Westen und Süden grenzt offenes Feld an das Plangebiet an, östlich grenzen mit Wohngebäuden bebaute Bereiche an.

Das Plangebiet kann dem nachfolgenden Kartenausschnitt entnommen werden.



**2. Ziele und Zwecke der Planung**

Die 1. vereinfachte Änderung wird erforderlich, um den Grundstückseigentümern auf den nicht überbaubaren Flächen mehr Möglichkeiten zur Errichtung von Nebenanlagen einzuräumen. Es soll die Bebauung von Garagen und anderen baulichen Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen ermöglicht werden. Im Rahmen der Änderung wurden alle Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1982 geprüft und ggf. geändert oder aufgehoben. Das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild wird dabei nicht verändert.

### 3. Änderungen

Bei den geplanten Änderungen handelt es sich lediglich um Modifikationen des Bebauungsplanes „Dorfbreite II“, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, so dass der Bebauungsplan „Dorfbreite II“ aus dem Jahr 1982 in seiner rechtswirksamen Form die Grundlage der Änderung bildet und daher in der Planzeichnung mit den gesamten textlichen Festsetzungen dargestellt wird. Für die einzelnen Festsetzungen ist allerdings künftig die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde zu legen. Die Begründung für die Ursprungsfassung behält ihre Gültigkeit. Nachfolgend werden nur die Änderungen begründet:

#### a) Wegfall der textlichen Festsetzung Nr. 1

Der Wortlaut der entfallenen textlichen Festsetzung heißt: „Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) Baunutzungsverordnung (BauNVO) und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, wie folgt eingeschränkt: Zulässig sind nur Einfriedungen, Pergolen, Teppichklopfstangen, Müllboxen.“

Diese textliche Festsetzung entfällt, um den Grundstückseigentümern mehr Baufreiheiten einzuräumen, so ist durch die Änderung u.a. die Errichtung von überdachten Stellplätzen und anderen Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen möglich. Die Abstandsregelungen der NBauO sind zu beachten.

#### b) Wegfall der textlichen Festsetzung Nr. 2

Die Sichtdreiecke wurden aus der Planzeichnung entfernt. Der Wortlaut der entfallenen textlichen Festsetzung heißt: „Im Bereich von Sichtdreiecken sind unzulässig: A) Nebenanlagen und Stellplätze, B) Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe, gemessen über Straßenkrone.“

Nach § 9 (1) Nr.10 BauGB können Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (z.B. Sichtdreiecke) festgesetzt werden, wenn städtebauliche Gründe (z.B. die Verkehrssicherheit) dies rechtfertigen. In den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) werden Empfehlungen für die Anlage und Größe von Sichtdreiecken gegeben; diese beziehen sich jedoch auf Knotenpunkte mit bevorrechtigten Straßen und Überquerungsstellen und ab Geschwindigkeiten von 30 km/h. Für verkehrsberuhigte Bereiche und gleichberechtigte Straßen an Knotenpunkten wird keine Empfehlung gegeben. Da die Straßen im Planbereich verkehrsberuhigt sind („Schrittgeschwindigkeit“), das Vorfahrtgebot „rechts vor links“ gilt und mit Straßenbreiten von 8,50 m auch in den Knotenpunkten ein übersichtlicher Verkehrsraum gebildet wird, sind aus städtebaulichen Gründen keine Sichtdreiecke erforderlich.

Außerdem heißt es in § 8 (2) der Verordnung zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung der Stadt Helmstedt: „Innerhalb der geschlossenen Ortslage müssen Sichtdreiecke mit Schenkellängen von 10 m – gerechnet von der jeweiligen Fahrspurmitte – in den Einmündungsbereich von Straßen von jeglicher Sichtbehinderung über 1 m – gemessen von der jeweiligen Fahrbahnoberkante – jederzeit freigehalten werden, soweit dies nicht besonders geregelt ist.“ Die Sichtdreiecke, die nach dieser Verordnung erforderlich sind, liegen innerhalb der Straßenverkehrsfläche. Auch aus diesem Grund ist keine gesonderte Festsetzung erforderlich.

#### c) Wegfall der textlichen Festsetzung Nr. 3

Der Wortlaut der entfallenen textlichen Festsetzung lautet: „Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens – OKFE – darf bei ebenem Gelände nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen (Normalhöhe). Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Straßenbegrenzungslinie liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder Gefälles zu verändern, eine von der vorstehenden Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlagen dies erfordern.“

Da die Höhe der Gebäude durch die Festsetzung der Geschossigkeit geregelt wird, ist eine Bezugshöhe nicht erforderlich, für die Festsetzung der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens fehlt die Begründung. Aus diesem Grund entfällt die Festsetzung Nr. 3.

#### **d) Wegfall der Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung)**

Die Hauptfirstrichtungen werden nicht mehr festgesetzt, da die Bebauung des Plangebietes bereits erfolgt ist und im Rahmen der neuen Baufreiheiten als nicht mehr zeitgemäß betrachtet wird.

#### **e) Geringe Änderungen am Verlauf der Baugrenzen**

Im Bereich des Wendeplatzes werden die vormals zwischen den Grundstücken Nr. 7 + 9 und Nr. 15 + 17 getrennten einzelnen Baufenster zu einem Baufenster zusammengefasst. Die Bereiche sind zum Teil mit Garagen bebaut (Nr. 7+9) und größtenteils so schmal, dass nur eine Bebauung mit Nebengebäuden oder Garagen in Frage kommt. Im Straßenabschnitt, der an das bestehende Wohngebiet anbindet wird der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze von 5 m auf 3 m minimiert. Die GRZ bleibt unberührt. Die Änderungen werden vorgenommen, um im Rahmen der neuen Baufreiheiten die Baufelder zu maximieren und Wünschen nach Anbauten, energetischen Sanierungen etc. nachkommen zu können.

#### **4. Belange von Natur und Landschaft**

Da keine Änderungen am Maß der baulichen Nutzung vorgenommen wurden und somit die maximale Größe der überbaubaren Flächen bestehen bleibt, werden erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft mit dieser Planänderung nicht vorbereitet. Die städtebauliche Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB ist in diesem Planverfahren daher nicht anzuwenden. Gleichfalls ist eine Umweltprüfung bzw. die Aufstellung eines Umweltberichtes gemäß § 13 (3) BauGB nicht erforderlich.

#### **5. Verfahrensablauf**

Da keine Grundzüge der Planung durch die Änderungen betroffen sind, wird das Verfahren der vereinfachten Änderung gem. § 13 BauGB gewählt.

Aufgestellt: Helmstedt, den..... 2010  
Im Auftrage

(Brumund)