

**V o r l a g e**

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

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

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 22.04.2010 der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen für den o. g. Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) zugestimmt. Nach ortsüblicher Bekanntmachung haben die Entwurfsunterlagen in der Zeit vom 07.05.2010 bis einschließlich 09.06.2010 öffentlich im Rathaus der Stadt Helmstedt ausgelegen. Mit Schreiben vom 28.04.2010 sind die Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Die während der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen wurden in die Begründung mit einer entsprechenden Abwägung (ab Seite 4) übernommen. Hinweis zur Abwägung auf Seite 4: Die Eigentümer des betroffenen Grundstückes sind mit Schreiben vom 16.06.2010 schriftlich über die Bohrung informiert worden.

Der Satzungsbeschluss kann gefasst werden.

Nach Rücksprache mit Herrn Schobert kann aufgrund der Sitzungsterminierung der Satzungsbeschluss ausnahmsweise zunächst im BUWA erfolgen, bevor dieser durch den Ortsrat Barmke gefasst wird. Die Einhaltung der Sitzungsreihe würde ansonsten dazu führen, dass der Ratsbeschluss erst am 16.12.2010 statt am 30.09.2010 erfolgen könnte.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Abwägung der in der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen wird beigetreten (ab Seite 4 in der Begründung zum Bebauungsplan).
2. Der Bebauungsplan Nr. OTB 337 "Dorfbreite II" (1. vereinfachte Änderung) wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung zum Bebauungsplan wird zugestimmt.

Im Auftrag

(Kubiak)

**Anlage**

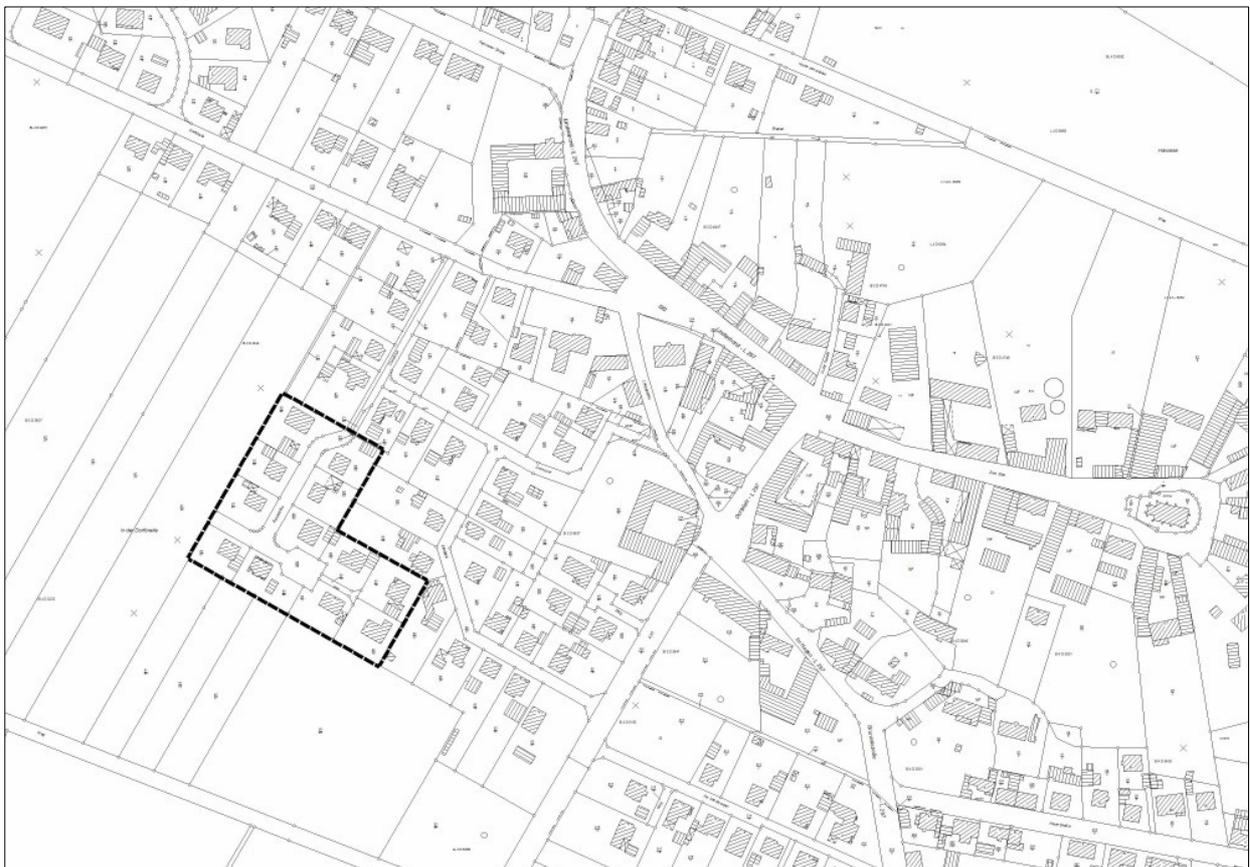
Begründung, textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung, Ausschnitt Planzeichnung

**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 03.02.2010

Im Auftrage

gez. Brumund

(Brumund)

## 6. Abwägung der Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB



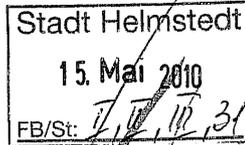
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie  
Postfach 51 01 53, 30631 Hannover



Landesamt für Bergbau,  
Energie und Geologie

Stadt Helmstedt  
Postfach 1640

38336 Helmstedt



Bearbeitet von K. Hagemann

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

3111 - 28.04.2010

Mein Zeichen (Bei Antwort bitte angeben)

L 3.3-31329-10-Ha/Schae

Durchwahl (0511) 643-3351

Hannover, 12.05.2010

E-Mail: [poststelle@lbeg.niedersachsen.de](mailto:poststelle@lbeg.niedersachsen.de)

### BBP Nr. OTB 337 "Dorfbreite II", 1. Änderung, OT Barmke

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Fachbereiches **Bergaufsicht CLZ** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Am Rand des Plangebietes befindet sich eine alte Erkundungsbohrung auf Braunkohle. Die Koordinaten der Bohrung lauten

R-Wert.: 3632628

H-Wert.: 5794646.

Die Bohrung sollte nicht überbaut werden. Sollten im Zuge von Bauarbeiten Unregelmäßigkeiten im Baugrund auftauchen ist das weitere Vorgehen mit dem LBEG in Clausthal-Zellerfeld abzustimmen.

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrage

(K. Hagemann)

#### Abwägung: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 12.05.2010

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Erkundungsbohrung liegt auf dem Flurstück 50/61 außerhalb der überbaubaren Flächen in einem Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Eine Überbauung ist in diesem Bereich nicht zulässig, so dass keine Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Die Erkundungsbohrung wurde verfüllt, d.h. an dieser Stelle ist der gewachsene Boden durch verfüllten ersetzt. Die Eigentümer des Grundstückes werden über diese Bohrung informiert, um im Falle weiterer Baumaßnahmen diesen Sachstand bei der Planung angemessen berücksichtigen zu können.

GEOZENTRUM HANNOVER  
Dienstgebäude  
Alfred-Benz-Haus  
Stilleweg 2  
30655 Hannover

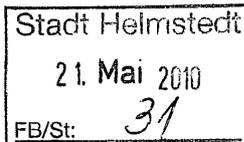
Verkehrsanbindung  
Stadtbahnlinie 3 bis Lahe,  
Buslinie 127 oder 133 bis Haltestelle  
Pappelwiese/Geozentrum  
Internet  
<http://www.lbeg.niedersachsen.de>

Telefon  
(0511) 643 - 0  
Telefax  
(0511) 643 - 2304  
E-Mail  
[Poststelle@lbeg.niedersachsen.de](mailto:Poststelle@lbeg.niedersachsen.de)

Bankverbindung  
Nord/LB (BLZ 250 500 00) Konto 106 022 395  
IBAN: DE 84 2505 0000 0106 0223 95  
SWIFT-BIC: NOLA DE 2H XXX  
Steuernummer beim Finanzamt Hannover Nord: 25/202/29467  
USt. - ID - Nummer: DE 811289769

E.ON Avacon AG · Ohrleber Weg 5 · 38364 Schöningen

Stadt Helmstedt  
Fachbereich Planen und Bauen  
Postfach 1640  
38336 Helmstedt



**E.ON Avacon AG**  
Netztechnik  
Regionale Aufgaben Süd  
DTR-S  
Ohrleber Weg 5  
38364 Schöningen  
www.eon-avacon.com

Lutz Görlitz  
T 0 53 52-9 39-3 46 06  
F 0 53 52-9 39-4 03 97  
lutz.goerlitz  
@eon-avacon.com

17. April 2010

**Bauleitplanung der Stadt Helmstedt  
Bebauungsplan Nr. OTB „Dorfbreite II“, 1. (vereinfachte) Änderung  
Öffentliche Auslegung der o.a. Planunterlagen gem. § 3 (2) und Beteiligung der  
Behörden gem. § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die uns von Ihnen mit Schreiben vom 28.04.2010 übersandten Unterlagen zum Bebauungsplan Helmstedt „Dorfbreite II“, vereinfachte Änderung“ haben wir in Hinblick auf unsere Belange überprüft.

Wir gehen wir davon aus, dass der Fortbestand der im ausgewiesenen Gebiet vorhandenen Netzanlagen gesichert ist.

Weitere Anregungen bzw. Bedenken sind aus unserer Sicht nicht vorzubringen.

Wir hoffen, Ihnen die zur weiteren Bearbeitung notwendigen Informationen gegeben zu haben, stehen jedoch für Rückfragen gern zu Ihrer Verfügung.

Freundliche Grüße

i.V.  
Michael Urbach

i.A.  
Lutz Görlitz

**Abwägung: E.ON Avacon, 17.04.2010**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Fortbestand der Netzanlagen ist gesichert.

Vorsitzender des  
Aufsichtsrats:  
Hartmut Geldmacher

Vorstand:  
Michael Söhlke  
(Vorsitzender)  
Frank Aigner  
Matthias Herzog

Sitz: Helmstedt  
Amtsgericht Braunschweig  
HRB 100769

Aufgestellt: Helmstedt, den \_\_\_\_\_2010

Im Auftrage

(Brumund)

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Zeit vom 07.05.2010 bis einschließlich 09.06.2010 ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren ergangenen Stellungnahmen in der Sitzung am xx.xx.2010 durch den Rat der Stadt Helmstedt beschlossen.

Helmstedt, den xx.xx.2010

Der Bürgermeister

# 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

# Planzeichenerklärung

## Art der baulichen Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet - s. textl. Fests.

## Maß der Baulichen Nutzung

 Geschoßflächenzahl

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.

## Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

----- Baugrenze

O Offene Bauweise

## Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

 Öffentliche Parkfläche

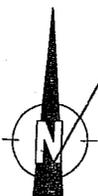
## Entwicklung von Natur und Landschaft

 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

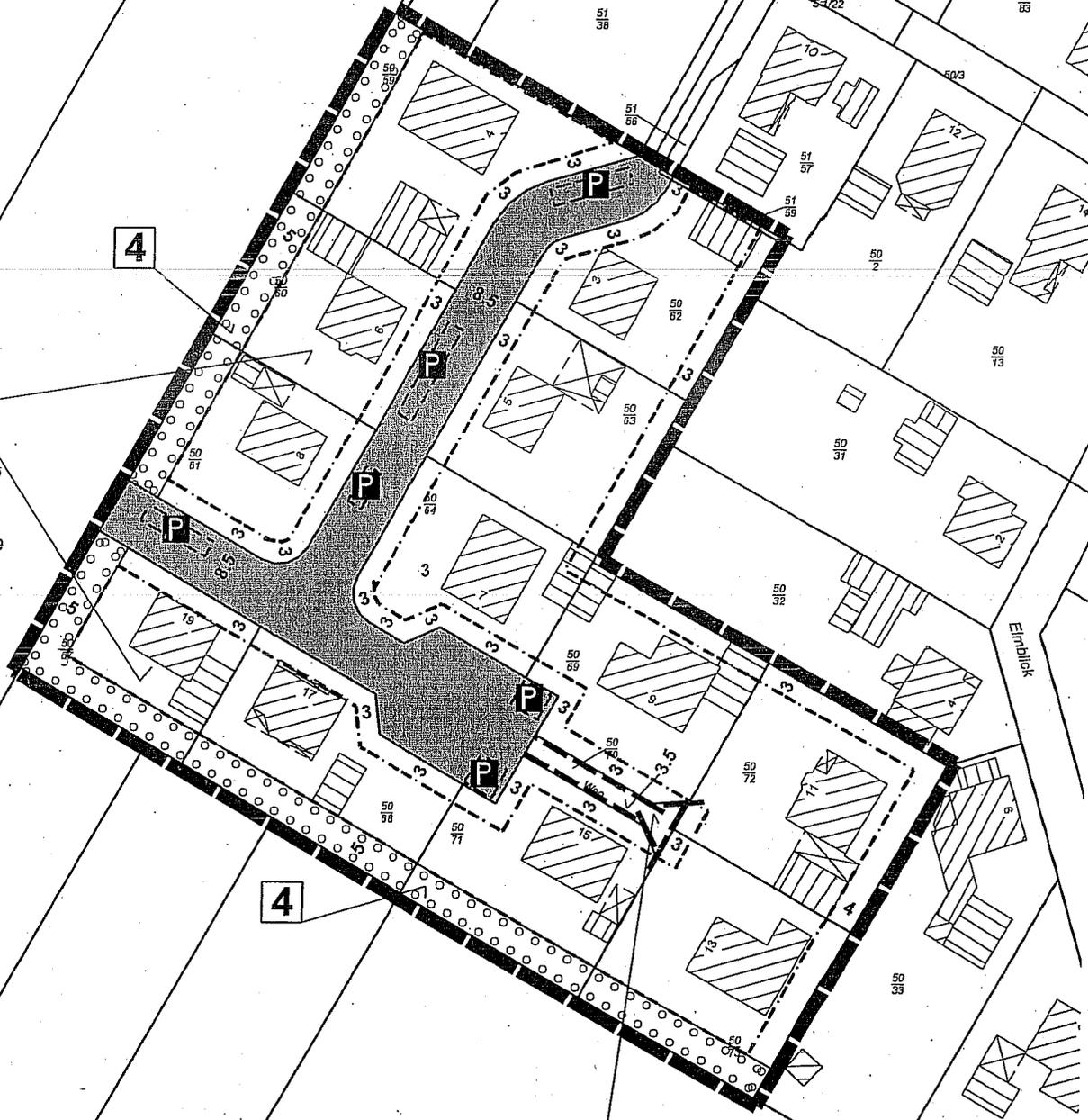
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B.-Planes



M. 1:1000

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

In der Dorfbreite



**BauNVO i. d. F. 23.01.90**

Hinweis: Durch die Änderung treten die Festsetzungen der bisher rechtskräftigen Fassung außer Kraft.