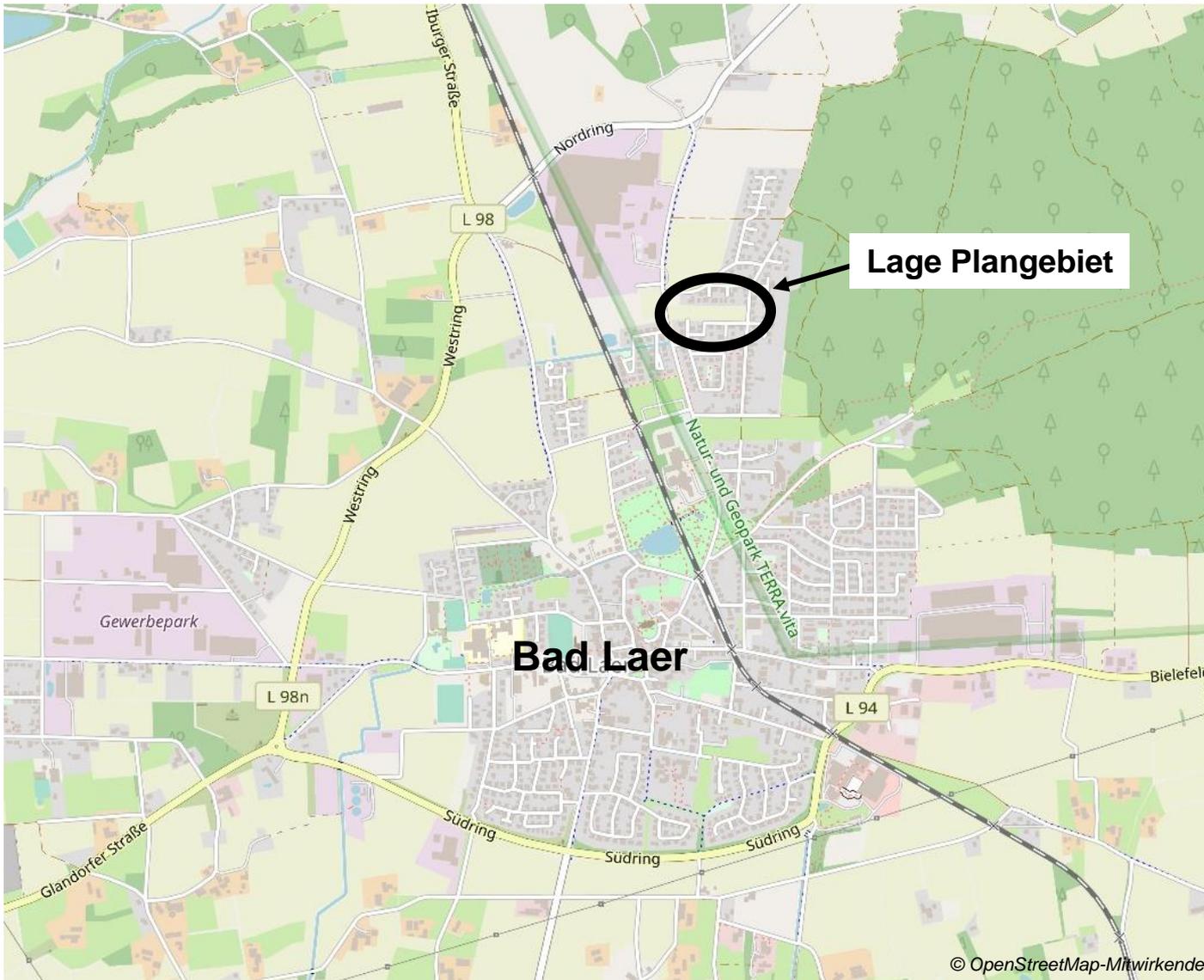




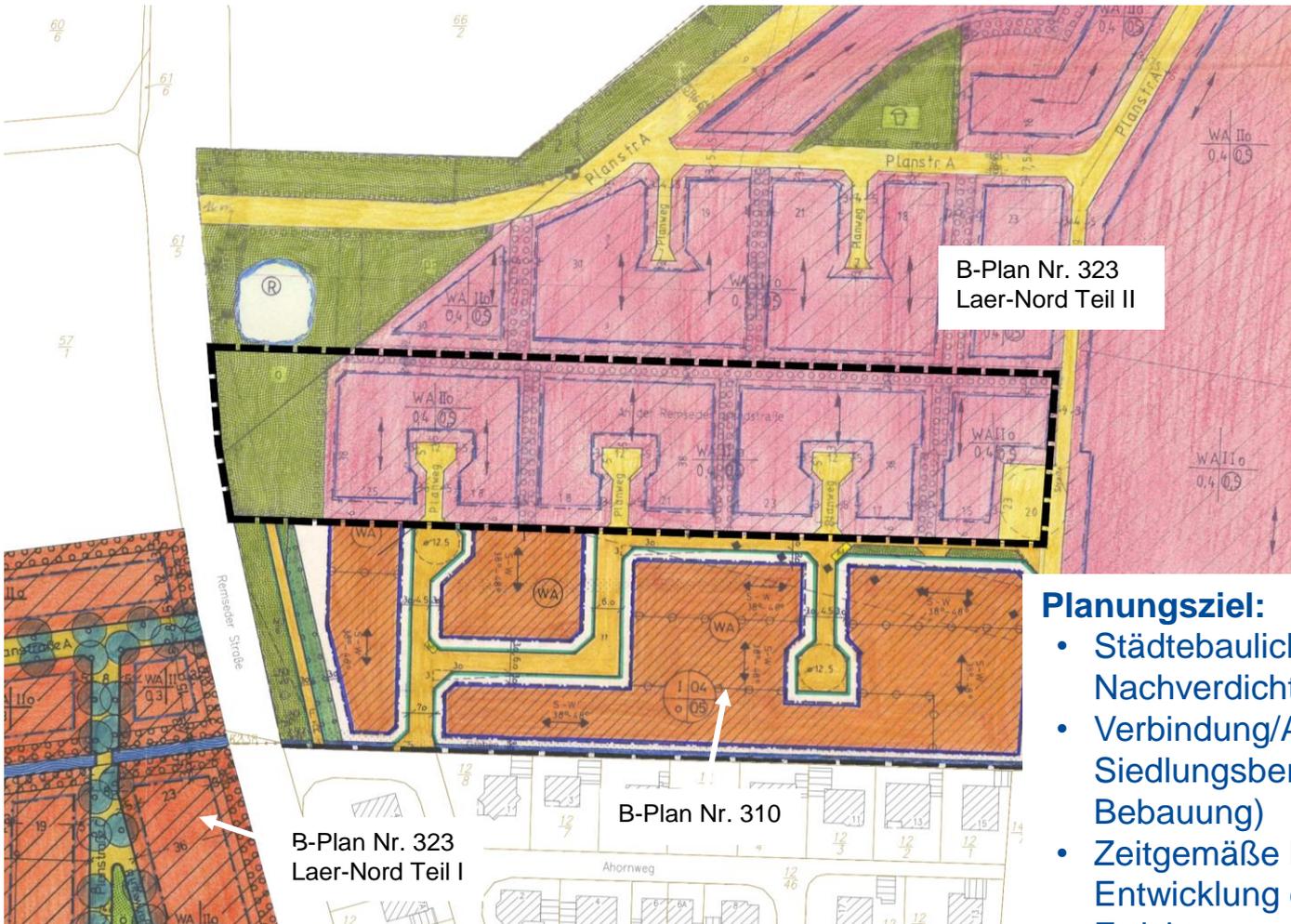
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 323 Laer-Nord Teil II „Nördlich Eichenweg“

**Vorentwurf u. frühzeitige Beteiligung
gem. §§ 3 (1) u. 4 (1) BauGB**

Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt am 28.11.2022







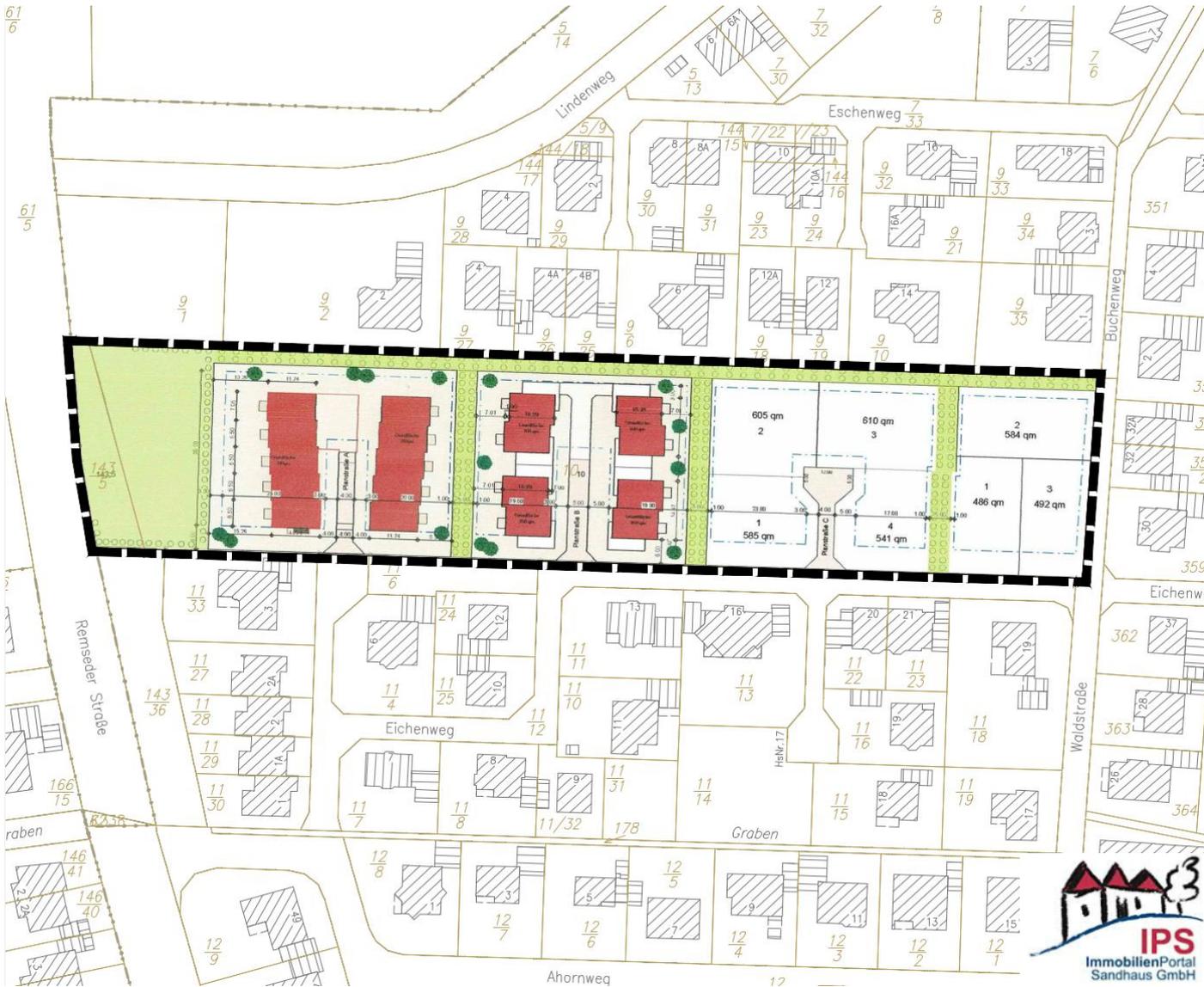
B-Plan Nr. 323
Laer-Nord Teil II

B-Plan Nr. 323
Laer-Nord Teil I

B-Plan Nr. 310

Planungsziel:

- Städtebauliche Neuordnung u. Nachverdichtung
- Verbindung/Arrondierung zweier Siedlungsbereiche (bisher ohne Bebauung)
- Zeitgemäße Bebauung ermöglichen / Entwicklung eines Wohnparks
- Errichtung v. Reihenhäusern, Doppelhäusern u. freistehenden Einfamilienhäusern ermöglichen



Rechtskräftiger B-Plan



WA 1:

- GRZ 0,4 -> 0,5 (geringe Grundstücksgröße)
- GFZ 0,5 -> 0,6
- H -> nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig
- 2 Vollgeschosse u. offene Bauweise unverändert
- TH 3,75 m -> 6,50 m
- FH 10,0 m -> 12,0 m
- Begrenzung auf 2 Wohnungen/Einheit
- Vorgabe Firstrichtung entfällt

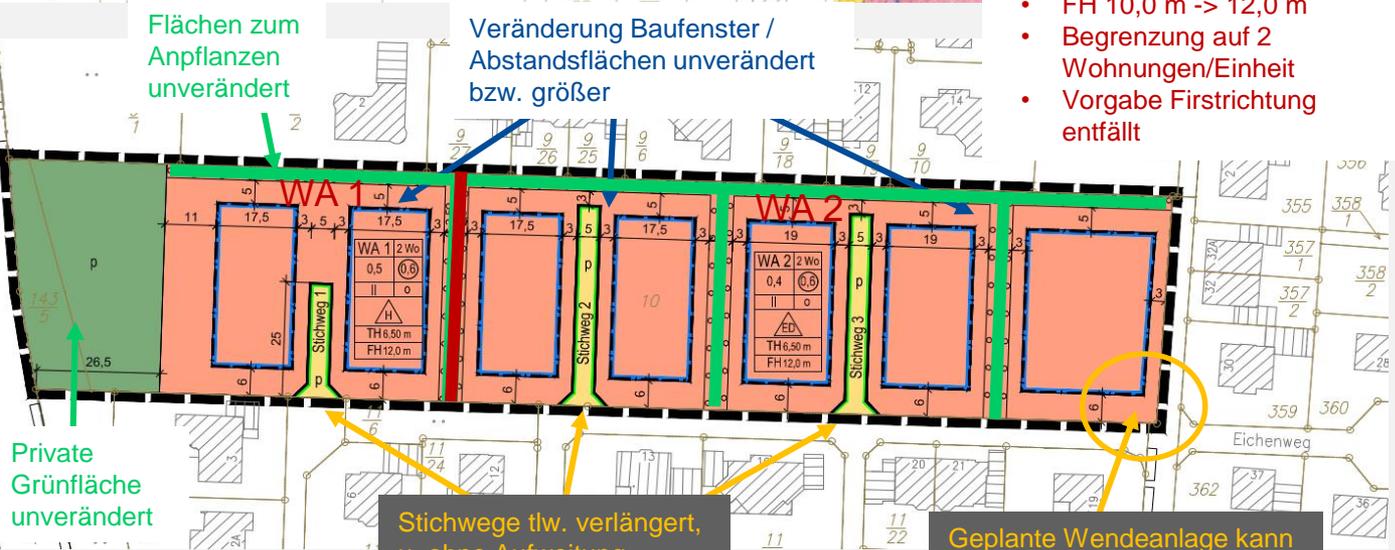
WA 2:

- GRZ 0,4 unverändert
- GFZ 0,5 -> 0,6
- ED -> nur Einzel-/ Doppelhäuser zulässig
- 2 Vollgeschosse u. offene Bauweise unverändert
- TH 3,75 m -> 6,50 m
- FH 10,0 m -> 12,0 m
- Begrenzung auf 2 Wohnungen/Einheit
- Vorgabe Firstrichtung entfällt

Flächen zum Anpflanzen unverändert

Veränderung Baufenster / Abstandsflächen unverändert bzw. größer

Vorentwurf 1. BPÄ Nr. 323



Private Grünfläche unverändert

Stichwege tlw. verlängert, u. ohne Aufweitung

Geplante Wendeanlage kann zugunsten WA entfallen

2. GEBÄUDEGESTALTUNG (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

2.1 Dächer

Im Plangebiet sind bei Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 48° zulässig.

Von den vorgenannten Vorgaben sind untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Dachgauben sowie Überdachungen von Wintergärten, Hauseingängen und Terrassen ausgenommen.

Garagen gem. § 12 (1) BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind in Flachdachbauweise oder der gleichen Dachneigung wie das jeweilige Hauptgebäude zulässig.

ÖBV Nr. 2 -> verändert/ergänzt

- Dachneigung 40°-48° -> 20°-48°
- Ergänzung: untergeordnete Bauteile ausgenommen
- Nebenanlagen unverändert

3. EINFRIEDUNG VON VORGÄRTEN (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Einfriedungen im Vorgartenbereich (Definition s. örtliche Bauvorschrift Nr. 4.1) dürfen nur in Form von Hecken aus standortheimischen Gehölzen (Pflanzenauswahl: s. Hinweis Nr. 5 „Artenliste“) hergestellt werden. Sonstige Baustoffe und Bauteile (z. B. Metall- und Holzzäune) dürfen verwendet werden, wenn sie so in die Hecke integriert werden, dass sie optisch nicht wahrnehmbar sind. Einfriedungen sind im Vorgartenbereich nur bis max. 0,80 m über Straßenoberkante zulässig. Lebende Einfriedungen (Hecken) sind nötigenfalls zurückzuschneiden.

ÖBV Nr. 3 -> Neu

- Einfriedungen im Vorgartenbereich werden zukünftig zugelassen

4. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN FLÄCHEN (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

4.1 Vorgärten

Der nicht überbaubare Grundstückstreifen zwischen der nächstliegenden, zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienenden, Verkehrsfläche und vorderer Gebäudefront/Bauflucht, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten definiert. Vorgärten sind mit Ausnahme der erforderlichen Erschließungsanlagen (z. B. Zuwegung, Pkw-Stellflächen) insgesamt gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen ist im Vorgartenbereich nicht zulässig.

ÖBV Nr. 4.1 -> Neu

- Vorgärten -außer Erschließungsflächen- gärtnerisch anzulegen
- Keine Stein-/Schottergärten

4.2 Grundstücksgrenzen

Die Grundstücksgrenzen zu benachbarten Grundstücken sind nur mit bodenständigen Laubgehölzen einzugrünen (Pflanzenauswahl: s. Hinweis Nr. 5 „Artenliste“).

ÖBV Nr. 4.2 -> unverändert

...wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung ermittelt und beschrieben.

- Erfüllung **Tötungsverbot** nach § 44 (1) Nr.1 BNatSchG, erhebliche **Störung** gem. § 44 (1) Nr.2 sowie **Verlust von Brutplätzen bzw. Quartieren** (Fortpflanzungs- und Ruhestätten i. S. d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) können für **Vogelarten mit besonderer Planungsrelevanz** sowie für Artgruppe der **Fledermäuse ausgeschlossen** werden.
- Erfüllung **Tötungsverbot** nach § 44 (1) Nr.1 BNatSchG sowie **Verlust von Vogelnestern** (Fortpflanzungs- und Ruhestätten i. S. d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) kann während Brutzeiten für **Vogelarten mit allgemeiner Planungsrelevanz nicht grundsätzlich ausgeschlossen** werden
=> **Einhaltung von Bau-/ und Erschließungszeiten zur Abwendung der möglichen Erfüllung von Verbotsstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG erforderlich.**
- **Beeinträchtigung bzw. relevante Betroffenheit** weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten/ Artgruppen ebenfalls **nicht zu erwarten.**

Fazit:

- Durchführung faunistischer **Kartierungen** oder **vertiefte** spezielle artenschutzrechtliche **Prüfung** (Art für Art Betrachtung) **nicht vorgesehen**
- **Weitere Prüfschritte** unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme „Baufeldräumung“ **nicht erforderlich**
=> Aufnahme Vermeidungsmaßnahme „Baufeldräumung“ als TF Nr. 6.2
- **Keine Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu erwarten**

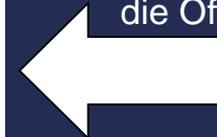
6.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme: Baufeldräumung

Die Baufeldräumung (Beseitigung von Vegetationsstrukturen) muss außerhalb der Brutsaison der Vögel und somit zwischen dem 01. August und dem 01. März erfolgen, um eine Erfüllung des Tötungsverbotes nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG sowie des Verlustes von besetzten Vogelnestern verbreiteter Brutvogelarten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten i. S. d. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) zu vermeiden. Sollte das Beseitigen von Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Weiterer Ablauf

- Rat am 08.12.2022
 - Beratung und Beschluss über den Vorentwurf und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
- Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und Ausarbeitung des B-Plan-Entwurfs
- Beratung und Beschluss über die vorgebrachten Anregungen, den Entwurf des B-Planes sowie die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
- Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und Ausarbeitung der Satzungsvorlage
- Beratung und Beschluss über die vorgebrachten Anregungen und die Satzung
- Bekanntmachung / Rechtskraft

Beteiligungs-
möglichkeit für
die Öffentlichkeit



Beteiligungs-
möglichkeit für
die Öffentlichkeit





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!