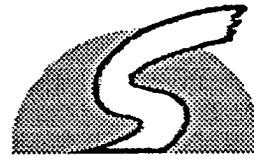


Stadt Seelze – Abt. Stadt-, Grünplanung und Umweltschutz

Trennblatt Begründung – 98-1997



Vorhaben Bebauungsplan Letter Nr.30, 1. Änderung	eingetragen am: 01.03.2010
Stadt Seelze	
Gemarkung Letter	



seelze
Stadt mit Schwung

Bauleitplanung der Stadt Seelze

Begründung
nach § 9 (8) BauGB

Bebauungsplan Nr. 30
1. Änderung (vereinfachte)

Stadtteil Letter

Fassung vom: 30.12.1994

1. Anlaß und Ziele der Änderung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 für den ST Letter wurden textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften über Gestaltung formuliert, um u.a. ein positives Erscheinungsbild des Gewerbegebietes zu erzielen.

Bei der laufenden Bearbeitung von Bauanträgen für das Gewerbegebiet stellte sich heraus, daß einige textliche Festsetzungen bzw. örtliche Bauvorschriften nicht eindeutig definiert sind, so daß es zu Schwierigkeiten bei der einheitlichen Umsetzung der Festsetzungen kam.

Ziel dieser 1. vereinfachten Änderung ist es, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 für den ST Letter einige textliche Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften so zu ergänzen oder neu zu definieren, daß das städtebauliche Ziel eines positiven Erscheinungsbildes des Gewerbegebietes Letter-Holz problemlos umgesetzt werden kann. Da der Großteil der Bauanträge für das Gewerbegebiet noch gestellt werden muß, kann die Beurteilung hinsichtlich der Überprüfung der textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung auf der Grundlage dieser 1. vereinfachten Änderung eindeutig vollzogen werden.

2. Geltungsbereich

Der Bereich der 1. Änderung wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Nordgrenze der B 441,

im Osten: vom Schnittpunkt mit der Nordgrenze in südlicher Richtung entlang der Ostgrenze der Straße Am Holze, die Abzweigung Am Holze schneidend, weiter bis 34 m südlich des nordwestlichen Gemarkungspunktes des Flurstückes 245/1.

Alle Flurstücke liegen in der Flur 5, Gemarkung Letter.

Im Süden: vom Ende der östlichen Grenze, die Straße Am Holze sowie die Flurstücke 280/1, 285 und 288 schneidend, die östliche Grenze des Flurstückes 280/1 wird 85 m nördlich der Südgrenze des Flurstückes geschnitten, bis zur Südgrenze des Flurstückes 288, diese Grenze wird 40 m westlich des südöstlichen Gemarkungspunktes des Flurstückes 288 erreicht. Weiter in südöstlicher Richtung 11 m entlang der Südgrenze des Flurstückes 288.

Alle Flurstücke liegen in der Flur 5, Gemarkung Letter.

Im Westen: vom Ende der südlichen Grenze in nordwestlicher Richtung die Flurstücke 288, 3/1, 223/17 und 277/3 schneidend. An der Südgrenze der B 441 160 m in westlicher Richtung, dann in nördlicher Richtung, die B 441 schneidend, bis zum Schnittpunkt der Nordgrenze.

Die Flurstücke 288 und 277/3 gehören der Flur 5, Gemarkung Letter an. Die Flurstücke 3/1 und 223/17 gehören der Flur 4, Gemarkung Letter an.

Der Bereich der 1. vereinfachten Änderung ist damit identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 für den ST Letter.

3. Inhalt

Mit der Änderung des § 3.1 der textlichen Festsetzung soll die Durchbrechung der im Bebauungsplan Nr. 30 für den ST Letter festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern für Zuwegungen zum Grundstück besser geregelt werden. Ziel ist es, den Grundstücksinhabern neben einer Ein- und Ausfahrt eine weitere fußläufige Zuwegung zum Grundstück zu ermöglichen. Daneben wird aus ökologischen und gestalterischen Gründen das Maximum der Durchbrechung des festgesetzten Pflanzstreifens eindeutig begrenzt, um eine möglichst zusammenhängende Pflanzfläche zu erhalten. Die Neuformulierung des § 3.1 der textlichen Festsetzung lautet wie folgt:

Die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sind - mit Ausnahme der Ein- und Ausfahrten sowie Zuwegungen - mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern flächendeckend und dicht zu bepflanzen.

Je Baugrundstück ist eine Einfahrt, eine Ausfahrt und eine fußläufige Zuwegung zulässig. Von der entlang der Straßenfront festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen für den o.g. Zweck maximal 30 % in Anspruch genommen werden. Die Gesamtlänge der Durchbrechung des Pflanzstreifens für Ein- und Ausfahrten sowie für die Zuwegung darf maximal 12 m betragen.

Für den Bereich der örtlichen Bauvorschriften wird der § 1 - Fassadengliederung - genauer definiert. Die Breite des Gliederungselementes soll mindestens 0,5 m betragen sowie vertikal durchgehend über die gesamte Fassade bis zur Traufe verlaufen. Als mögliches Element zur Fassadengliederung sollen auch Rankgerüste mit entsprechender Bepflanzung zugelassen werden. Der neue § 1 der örtlichen Bauvorschriften beinhaltet folgenden Text:

In den GI- und GE-Gebieten sind die Fassaden mindestens alle 15 m vertikal durch Farb- oder Materialwechsel oder durch Anbringung von Rankgerüsten mit entsprechender Bepflanzung zu gliedern. Die Fassadengliederung hat durchgehend bis zur Traufe des Gebäudes zu erfolgen und muß eine Mindestbreite von 0,5 m betragen.

Ein weiterer Bestandteil der 1. vereinfachten Änderung ist die Zulässigkeit von Werbeanlagen innerhalb der Fassade, abweichend von den festgesetzten Farbtönen. Der § 2 des Bebauungsplanes Nr. 30 wird zu § 2.1 und der folgende § 2.2 kommt ergänzend hinzu.

Von der Vorschrift zulässiger Farbtöne (§ 2.1) ist jeweils eine auf die Fassade projizierte Werbeanlage pro Gebäudeseite unter 4 m² ausgenommen. Ausnahmen sind zulässig bei Fassaden mit einer Länge über 70 m, wenn sie mit der Stadt Seelze abgestimmt sind.

Außerdem soll das Spektrum an Farben bei der Verwendung von Verblendmauerwerk um die sich im Rahmen von Rot oder Rotbraun befindlichen Farbtöne erweitert werden. Der § 2.3 lautet wie folgt:

Von der Vorschrift zulässiger Farbtöne (§ 2.1) ist Verblendmauerwerk in den Farben Rot oder Rotbraun ausgenommen.

Abschließend soll der § 4 - Eingrünung - der örtlichen Bauvorschriften ergänzt werden, um das Verhältnis der Eingrünung zwischen großen und kleinen Grundstücken zu relativieren. Die seitliche Grundstücksbegrünung soll für kleinere Grundstücke unter 30 m Gesamtbreite von 3 m auf 1,50 m reduziert werden. Der neu definierte § 4 lautet wie folgt:

Ein jeweils 3 m breiter Grundstücksstreifen entlang der durch Teilung entstehenden seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist zu begrünen. Für Baugrundstücke mit einer Gesamtbreite unter 30 m ist ein jeweils 1,50 m breiter Grünstreifen entlang der durch Teilung entstehenden seitlichen Grundstücksgrenze ausreichend.

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 für den ST Letter soll insbesondere dem Erscheinungsbild des Gewerbegebietes Letter-Holz sowie der besseren Bearbeitung von Bauanträgen Rechnung getragen werden.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert.

4. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes und dessen Realisierung entstehen keine Mehrkosten.

STADT SEELZE

Bürgermeister

L.S.

Stadtdirektor