

PRAAMBEL

Der Rat der Gemeinde Wennigsen (Deister) hat in seiner Sitzung am 24.05.2002 die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 OS Bredenbeck gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 10 BauGB i.V.m. § 40 Niedersächsischer Gemeindeordnung (NGO) – jeweils in der z.Z. gültigen Fassung – als Satzung beschlossen.

Wennigsen, den 24.05.2002

Bürgermeisterin
Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Gemarkung: Bredenbeck Flur:
Maßstab: 1:1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hannover, den

Öffentlich best. Vermessungslsg.

Vereinfachtes Verfahren

Der Planentwurf und die Entwurfsbegündung wurden vom Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 24.05.2002 zur Kenntnis genommen und zugestimmt.
Dem nach § 13 Ziffer 3 BauGB Betroffenen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Wennigsen, den 24.05.2002

Gemeindedirektor

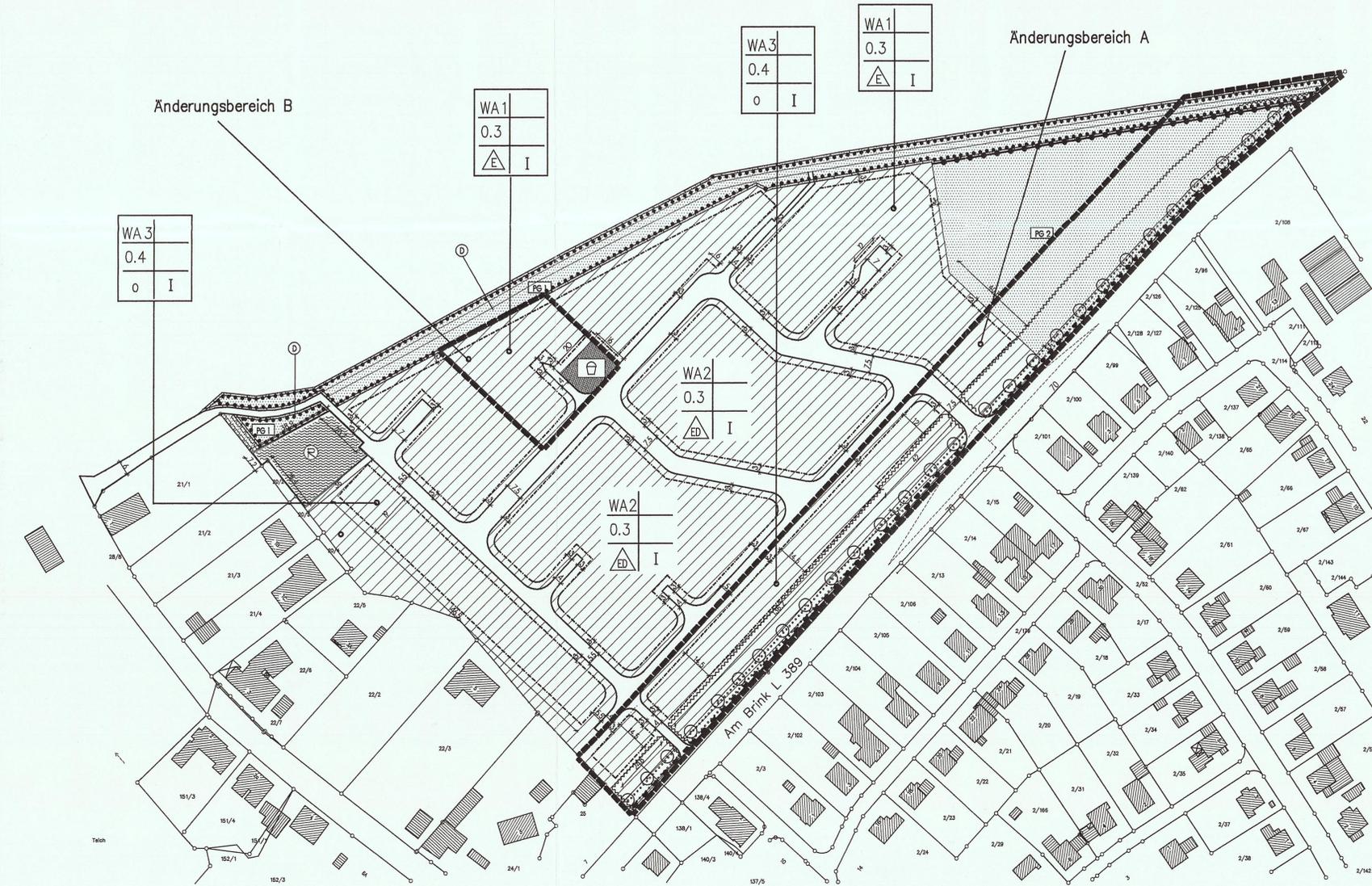
Inkrafttreten

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Weinberg" OS Bredenbeck wurde am 24.05.2002 in der Deister-Leine-Zeitung bekanntgemacht.
Die Bebauungsplanänderung ist somit seit dem 22.06.2002 rechtsverbindlich.

Wennigsen, den 22.06.2002

Gemeindedirektor

PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

z. B. 0.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

z. B. I Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Verkehrsfächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz

Private Grünfläche

Zweckbestimmung: Baumstandorte

Zweckbestimmung: Grabeland/Wiese

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung: Regenrückhalteflächen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche (§ 9 (1) 21 BauGB)

Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 (5) BauNVO)

Sonstige Darstellungen

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Nachrichtliche Übernahme

Sichtdreieck, das dargestellte Sichtdreieck ist von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung von mehr als 0,80 m über dem Straßenniveau freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende Hochstamm-Bäume.

Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 (6) BauNVO i.V.m. § 3 (3) NDSchG)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 Die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Baugrundstück und Wohngebäude ist für Einzelhäuser mit I und für Doppelhäuser mit I pro Haushalte festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet I+2 ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl kann durch die in § 19 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu 30 % der zulässigen Grundflächenzahl überschritten werden.

Im allgemeinen Wohngebiet 3 ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl kann durch die in § 19 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu 30 % der zulässigen Grundflächenzahl überschritten werden.

2.2 Die Sockelhöhe der Wohngebäude, als Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKF), darf bei der im Schnittpunkt der zukünftigen Oberkante- Fahrbahnmitte der dem Grundstück vorgelagerten Erschließungsstraße maximal 0,60 m betragen. Bei Erschließungswegen ist entsprechend die Oberkante- Fahrbahnmitte des Erschließungsweges anzusetzen. (§ 9 (2) BauGB)

2.3 Die Traufhöhe, als Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der aufgehenden Außenwand, darf max. 3,75 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKF) liegen. (§ 9 (2) BauGB)

2.4 Die Firsthöhen der Wohngebäude dürfen maximal 9 m über Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKF) liegen. (§ 9 (2) BauGB)

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

3.1 In den WA 1 und WA 2- Gebieten sind Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

4. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

4.1 Auf den Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind sind Garagen und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 u. 14 BauNVO sowie Carports, Stellplätze und Werbeanlagen nicht zulässig.

5. Verkehrsfächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

5.1 In den festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind die angrenzenden Grundstücke tor- und türlos zu verschließen.

6. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

6.1 Auf der privaten Grünfläche (PG 2) ist auf den Flächen, die nicht durch Kleingärten belegt sind, Landschaftsrassen anzubauen. Auf insgesamt 580 m² der Fläche sind heimische Strauchgruppen anzupflanzen.

7. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

7.1 Auf den privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, heimische Gehölze im Pflanzabstand von 1x1 m zu pflanzen und als Hecke dauerhaft zu erhalten. Auf den durch Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten sind Feldahorn (Acer campestre) in der Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.2 Je 400 m² privater Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Anpflanzen von Bäumen

7.3 Auf den durch Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten sind Feldahorn (Acer campestre) in der Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

8.1 Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Alleebäume bei Abgang durch Säuleneichen (Quercus robur, "Fastigiata") in der Qualität: Solitär aus extra weitem Stand, 4x verpflanzt, 300-350 cm, mit Drahtballierung, zu ersetzen.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

9.1 Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten der Gemeinde Wennigsen festgesetzt.

10. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

10.1 Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind jegliche Hochbauten (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch Carports, Stellflächen etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs (auch Regenrückhaltebecken) unzulässig.

11. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

11.1 Die im Planungsgebiet festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) und die außerhalb des Planungsgebietes auf dem Flurstück 12/1 der Flur 3 der Gemarkung Bredenbeck durchzuführen Ausgleichsmaßnahmen sind den allgemeinen Wohngebieten zugeordnet.

12. Örtliche Bauvorschrift

12.1 Geltungsbereich
Die örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 "Weinberg".

12.2 Dachform / Dachneigung
Innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel zwischen 25 und 45 Grad zulässig. Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen können mit einem Flachdach versehen werden, wenn dieses vollständig begrünt wird. Nurdachhäuser sind nicht zulässig.

12.3 Baumaterialien
Innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind als Material für die Außenfassade baulicher Anlagen ausschließlich Verblend- bzw. Klinkerstein in rot/rotbrauner Farbgebung, Kalksandstein und Putzmauerwerk in weißer und beigefarbener Farbgebung sowie Fachwerk und Holz zulässig. Zur Eindeckung geneigter Dächer baulicher Anlagen sind ausschließlich Ton- oder Betonsteinziegel in rot-, rotbrauner oder brauner Farbgebung zulässig. Dies entspricht den RAL- Farben 2001, 2002, 3000-3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 6004 und 6012.

12.4 Ordnungswidrigkeiten:
Ordnungswidrig nach § 91 (3) NBauO handelt, wer den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

13. Hinweise

13.1 Archäologische Denkmalpflege
Gemäß § 13 NDSchG ist der Beginn von Erdarbeiten, mindestens zwei Wochen vorher, der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hannover mitzuteilen.

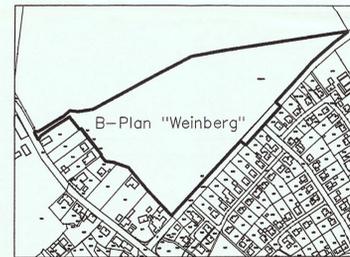
13.2 Geeignete Baum- und Straucharten

Pflanzenauswahlliste A		Pflanzenauswahlliste B	
Baumarten:	Traubeneiche	Straucharten:	Weißdorn
Quercus petraea	Stieleiche	Rosa canina	Hunderrose
Quercus robur	Rothbuche	Sambucus nigra	Holunder
Fagus sylvatica	Esche	Corylus avellana	Eberesche
Fraxinus excelsior	Vogelkirsche	Sorbus aucuparia	Schlehe
Prunus avium	Hainbuche	Prunus spinosa	Salweide
Carpinus betulus	Bergahorn	Salix caprea	Pflaflenhütchen
Acer pseudoplatanus	Feldahorn	Eunonymus europaeus	Rote Heckenkirsche
Acer campestre	Winterlinde	Lonicera xylosteum	Schneeball
Tilia cordata	Hochstamm in alten Sorten	Viburnum opulus	

13.3 Denkmalschutz
Maßnahmen an der gemäß § 3 (3) NDSchG unter Denkmalschutz stehenden Pappelallee sowie in deren Umgebung, sind gemäß § 10 NDSchG genehmigungspflichtig.

13.4 Rechtsgundlage
Es gilt die Baumutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132).

ÜBERSICHTSPLAN M 1/5000



URSCHRIFT

GEMEINDE WENNIGSEN (Deister)

ORTSCHAFT BREDENBECK

BEBAUUNGSPLAN NR.14

"WEINBERG"

- 2. vereinfachte Änderung -

Niedersächsische Landgesellschaft m.b.H.

M. 1/1.000

gez.: Bor

Hannover, 06.09.2001

Zentrale
Andersstraße 19
30167 Hannover
Telefon: (0511) 1211-4
Telefax: (0511) 1211-214

NGL

Behr für
Land und
Wasser

geü.: Bor

Planverfasser: Borchers

Entwurf