

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Gemeinde Wennnigsen (Deister)
Gemarkung Wennnigsen, Flur 6, Stand 10/2006

Erlaubnisvermerk: Die Wiedergabe bedarf gem. § 5 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12.12.2002, (Nds. GVBl. 2003, S. 5) keiner Erlaubnis.

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 8D.1 „Gartenstraße / Bergmannstraße-Ost“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Februar 2009 gez. Vogel

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.03.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8D.1 „Gartenstraße / Bergmannstraße-Ost“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.08.08 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11.08.2008.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 13.08.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Sie erfolgt vom 18.08.2008 bis einschließlich 05.09.2008.

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.12.2008 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8D.1 „Gartenstraße / Bergmannstraße-Ost“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8D.1 „Gartenstraße / Bergmannstraße-Ost“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von Montag, den 05.01.2009 bis einschließlich Freitag, den 06.02.2009 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.12.2008 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 8D.1 „Gartenstraße / Bergmannstraße-Ost“ mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 26.03.2009 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wennnigsen (Deister), den 26.03.2009 Der Bürgermeister
gez. Christoph Meineke

Siegel

Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 8D.1 „Gartenstraße / Bergmannstraße-Ost“ mit örtlicher Bauvorschrift ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 8D.1 „Gartenstraße / Bergmannstraße-Ost“ mit örtlicher Bauvorschrift bedarf daher nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Wennnigsen (Deister), den 26.03.2009 Der Bürgermeister
gez. Christoph Meineke

Siegel

Inkrafttreten

Die Gemeinde Wennnigsen (Deister) hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.12.2010 in der Calenberger Zeitung bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 8D.1 „Gartenstraße / Bergmannstraße-Ost“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan ist damit am 11.12.2010 rechtsverbindlich geworden.

Wennnigsen (Deister), den 13.12.2010 Der Bürgermeister
gez. Christoph Meineke

Siegel

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Wennnigsen (Deister), den _____ Der Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 8D.1 „Gartenstraße / Bergmannstraße-Ost“ mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Wennnigsen (Deister) mit der Urschrift wird beglaubigt.

Wennnigsen (Deister), den _____ Der Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Grundflächenzahl (GRZ)

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (u.a. Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen) bis zu 20 vom Hundert überschritten werden.

§ 2 Firsthöhen

Die im Plangebiet festgesetzten Firsthöhen (FH) dürfen die angegebene Höhe gemessen von der Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, die der Erschließung des Grundstücks dient, nicht überschreiten.

§ 3 Erhaltungsbinding

Der vorhandene Walnusbaum auf der "Fläche mit Bindung für die Erhaltung eines Baumes" ist zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.

§ 4 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- Innerhalb der als WA mit einem Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzten Fläche sind 15 % der Grundstücksfläche mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen (vgl. die Pflanzliste in der Anlage der Begründung). Je angefangene 100 m² Grundstücksfläche sind mindestens 5 standortheimische Laubsträucher zu pflanzen. Je 800 m² angefangene Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- Vorhandene Bäume und Sträucher können auf die nach Absatz 1 zu pflanzenden Gehölze angerechnet werden.
- Der Mindestumfang bei der Neupflanzung von Bäumen beträgt 12 cm, gemessen in 1 m Höhe. Die Höhe der Sträucher muss mindestens 0,6 m betragen.
- Die Bäume und Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.

§ 5 Ausgleichsmaßnahme

Als Ausgleich für die durch das Baugelände verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft ist eine Fläche von 2.783 m² auf dem gemeindeeigenen Ausgleichspool "Am Wennigser Bach" (Gemarkung Wennnigsen, Flur 5, Flurstück 52 / 2) entsprechend dem Entwicklungskonzept zu gestalten. Auf der Ackerfläche wird eine extensive Grünfläche mit Strauch und Baumhecken, Obstbäumen und Bäumen I. Ordnung entwickelt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung)

§ 1 Dächer

- Bei den Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur symmetrisch geneigte Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30 bis 50 Grad zulässig. Die Dachneigung von Garagenanlagen darf nicht weniger als 20 Grad betragen. Für Einzelgaragen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.
- Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachpfannen aus Ton oder Beton in den Farbtönen rot bis braunrot zulässig. Das gilt nicht für Gebäude mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad, Vordächer und Wintergärten sowie bei der Verwendung von Solar- und Fotovoltaikanlagen und bei begrünten Dächern.
- Abweichend von Absatz 1 können Dächer mit einer geringeren Dachneigung zugelassen werden, wenn sie intensiv oder extensiv begrünt werden.
- Glasierte oder engobierte, glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
- Dachaufbauten dürfen maximal 2/3 der Breite des Hauptdaches einnehmen. Der Mindestabstand zur Giebelwand bzw. zwischen den Dachaufbauten muss 1,00 m betragen.
- Als Farbtöne rot bis braunrot gelten nach RAL Farbenübersicht RAL-K7: 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3009, 3011, 3013, 3016.

§ 2 Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß §§ 69 und 69 a NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
- Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 91 Abs. 5 NBauO.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I, S. 3018), auf Grund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.12.2008 (Nds. GVBl. S. 381), und auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10.12.2008 (Nds. GVBl. S. 381), hat der Rat der Gemeinde Wennnigsen (Deister) diesen **Bebauungsplan Nr. 8D.1 „Gartenstraße / Bergmannstraße-Ost“ mit örtlicher Bauvorschrift**, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Wennnigsen (Deister), den 26.03.2009

Siegel gez. Christoph Meineke
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet WA
Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!

2 Wo In Wohngebäuden sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

FH 12,0 m Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung eines Baumes
Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!

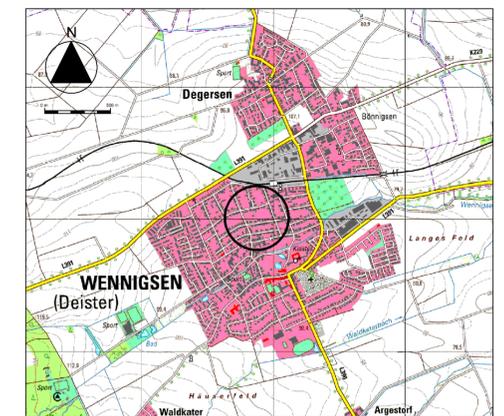
E öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Gemeinde Wennnigsen (Deister) Ortschaft Wennnigsen

Bebauungsplan Nr. 8D.1 "Gartenstraße / Bergmannstraße-Ost"

mit örtlicher Bauvorschrift
Satzung - beglaubigte Abschrift
Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2008

Bearbeitung:

Susanne Vogel
Dipl.-Ing. Architektin
Bauleitplanung

Koordinat: 14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40
Internet: www.kle-gerdes.de
E-Mail: vogel@kle-gerdes.de