

Präambel des Bebauungsplanes
(ohne örtliche Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S.2253),
- in der zur Zeit gültigen Fassung -
und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229),
- in der zur Zeit gültigen Fassung -
hat der Rat der Gemeinde **Wennigsen (Dorfe)** diesen Bebauungsplan Nr. 10, **„Unter dem Dorfe“**, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen:

Wennigsen, den **15. Februar 1988**
Janus
Ratsvorsitzender
Janus
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke beim Bebauungsplan

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **12.03.1987** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10, **„Unter dem Dorfe“**, beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **10.12.1987** ortsüblich bekannt gemacht.
Wennigsen, den **15. Februar 1988**
Janus
(Gemeindedirektor)

Vervielfältigungsvermerk:
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur: **4. 3948, 3952**
i. d. F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S.2253),
- in der zur Zeit gültigen Fassung -
Maßstab: **1:1000**
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht-gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 - Nds. GVBl. S. 187).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskartens und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von **1987**).
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 **31. Mai 1988**
Janus
Katasteramt Hannover
Vermessungsdirektor
Unterschrift

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **15.10.1987** den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **10.12.1987** ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **16.12.1987** bis **19.01.1988** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Wennigsen, den **15. Februar 1988**
Janus
(Gemeindedirektor)

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Wennigsen, den
(Gemeindedirektor)

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.
Wennigsen, den
(Gemeindedirektor)

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **14.02.1987**, als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Wennigsen, den **15. Februar 1988**
Janus
(Gemeindedirektor)

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (As.:) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.
Hannover, den

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am **23.03.88** angezeigt worden.
Hannover, den **14.06.88**
Lehmberg
Der Oberkreisdirektor
im Auftrage

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.
Hannover, den **14.06.88**
Lehmberg
Der Oberkreisdirektor
im Auftrage

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (As.:) aufgeführten Auflagen / Maßnahmen / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausliegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Wennigsen, den
(Gemeindedirektor)

Die **Entstellung des Bebauungsplans** / Durchführung des Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am **15.08.1988** im Amtsblatt f. d. Landkreis Hannover Nr. 38 bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am **15.03.1988** rechtskräftig geworden.
Wennigsen, den **22.03.1988**
Janus
(Gemeindedirektor)

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht - geltend gemacht worden.
Wennigsen, den
(Gemeindedirektor)

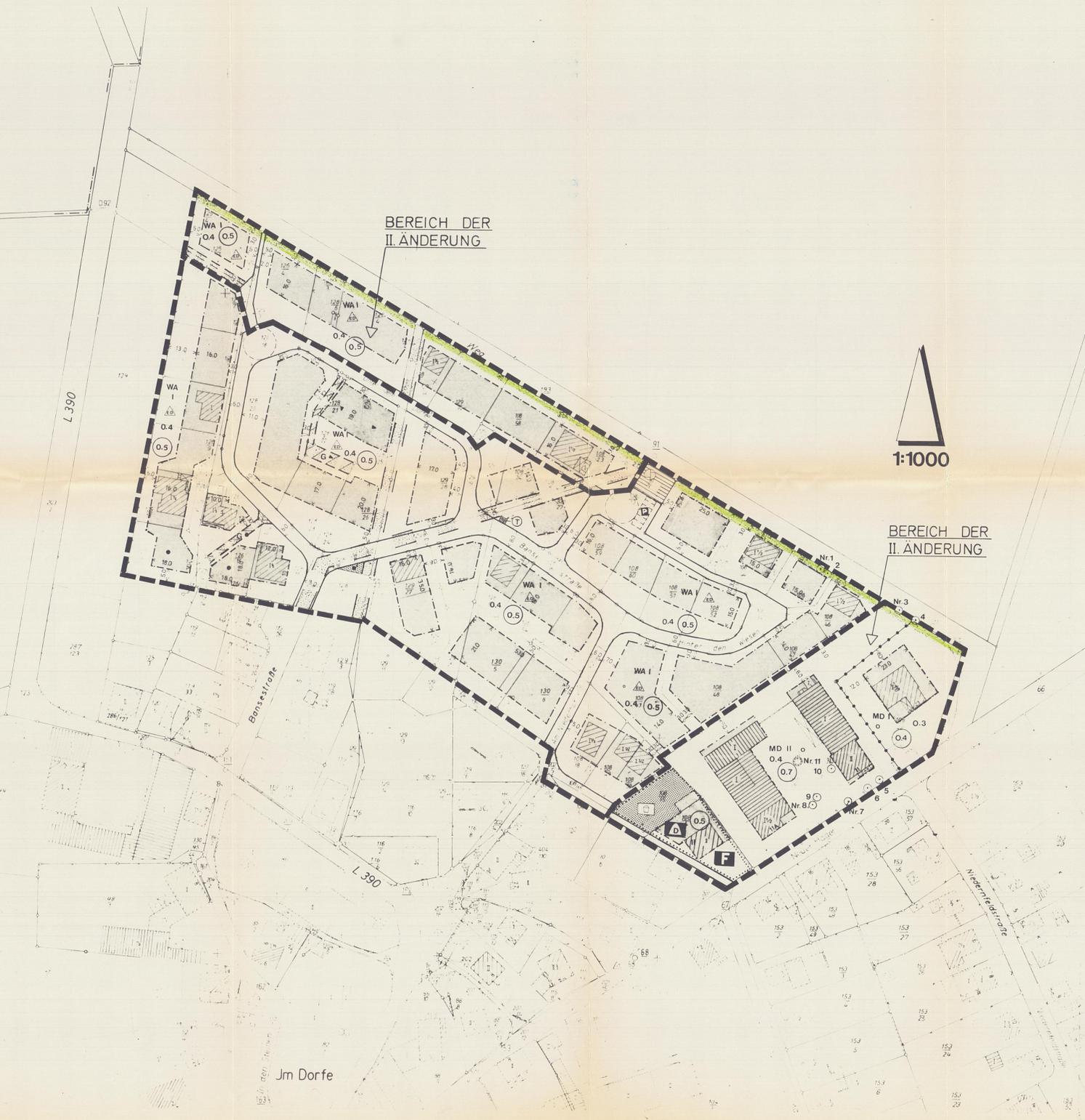
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht - geltend gemacht worden.
Wennigsen, den
(Gemeindedirektor)

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Gebäude- und Städteplanung
Dipl.-Ing. Architekt
Friedrich Gleue Jun.
Neustadtstraße 20
3015 Wennigsen 1
Telefon 05103/2602

den

Planverfasser



Planzeichenerklärung für Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeine Wohngebiete
 - MD Dorfgebiete

- Maß der baulichen Nutzung**
- I Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
 - 0.3 Grundflächenzahl
 - 0.5 Geschoßflächenzahl

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Überbaubare Grundstücksfläche
 - Baugrenze o offene Bauweise
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf**
- Dorfgemeinschaftshaus
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Feuerwehr

- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
 - Fußweg
 - Parkflächen

- Flächen für Versorgungsanlagen**
- Flächen für Versorgungsanlagen
 - Pumpwerk
 - Trafostation

- Grünflächen**
- Grünflächen öffentlich
 - Spielplatz
 - Straßenbegleitgrün

Sonstige Festsetzungen

- Gemeinschaftsanlage für Anliegerverkehr
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Versorgungsträgers
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Versorgungsträgers
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Grenze unterschiedlicher baulicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Zu erhaltender Baumbestand
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Textliche Festsetzungen

§ 1 Gemäß § 21 a (2) BauNVO sind der Grundstückslast die Anteile des § 19 (3) BauNVO (Ermittlung der GRZ und GFZ) Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BBAUG hinzuzurechnen.

§ 1 Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur landschaftstypische Gehölze anzupflanzen.

▲ Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen zu den beteiligten Grundstücksflächen

URSCHRIFT

WENNIGSEN
OS. DEGERSEN
LANDKREIS HANNOVER

BEBAUUNGSPLAN NR. 10
„UNTER DEM DORFE“
NEUAUFSTELLUNG
II. ÄNDERUNG

ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



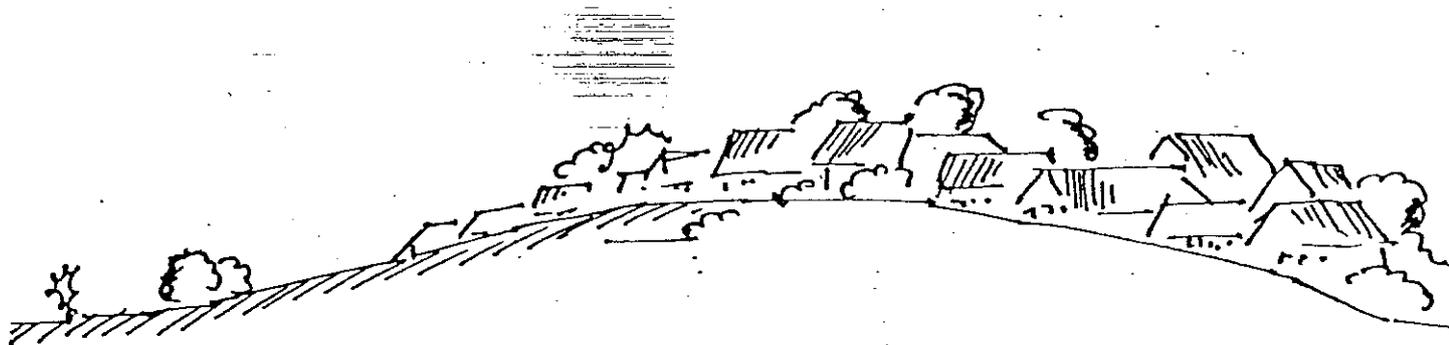
Urschrift

GEMEINDE WENNIGSEN Landkreis Hannover
Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung
für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 Degersen/Gemeinde
Wennigsen

Präambel

Durch die leicht ansteigende Hanglage dieses Ortsrandes wird die neue Bebauung besonders aus Richtung Redderse und vom Gehrdeener Berg weithin sichtbar sein. Dieser Sachverhalt bedarf sorgfältiger Überlegungen, um die hier neu entstehende Bebauung in das Ortsbild einzufügen.

Eine Schematisierung der Gebäude am Ortsrand soll vermieden werden - statt dessen soll eine Bebauung angestrebt werden, die rein zufällig erscheint und nicht typisch nach einem am Reißbrett geplanten Neubaugebiet aussieht.



GEPLANTES NEUBAUGEBIET

ALTER ORTSKERN

Rechtsgrundlage x)

Aufgrund der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.7.1973 (Nds.GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung des Nieders. Straßengesetzes vom 29.7.1980 (Nds.GVBl. S. 283) und des § 40 der Nieders. Gemeindeordnung i.d.F.vom 18.10.1980 (Nds. GVBl.S. 497) in der zur Zeit gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Wennigsen (Deister) in seiner Sitzung am 16.9.1982 folgende Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen:

SATZUNG:

1. Diese Satzung gilt für den Bereich des Bebauungsplanes Degersen Nr. 10 mit Ausnahme des schon bebauten südöstlichen Teilbereichs, der im anliegenden Übersichtsplan durch Kreuz-Schraffur gekennzeichnet ist.
2. Dieser Übersichtsplan ist Bestandteil der Satzung.

BEGRÜNDUNG:

Es handelt sich bei dem o.g. Gebiet um ein Neubaugebiet mit relativ homogener Baustruktur. Das städtebauliche Erscheinungsbild wird zu 80 % von freistehenden Einfamilienhäusern, im übrigen von Doppel- und Reihenhäusern geprägt. Um zu vermeiden, daß der städtebauliche Charakter dieses Plangebietes in einer Vielzahl von Einzelgebäuden untergeht, erscheint die Schaffung überschaubarer, gestalterisch abgestimmter Bereiche notwendig.

Mit der Realisierung dieses Plangebietes wird der gesamte nördliche Ortsrand von Degersen verändert. Dabei sind detaillierte gestalterische Festsetzungen zu treffen, die dem Gesamterscheinungsbild der Ortslage gerecht werden. Die Bedeutung dieses nördlichen Ortsrandes wird zusätzlich durch seine Hanglage betont, was dazu führt, daß dieser Ortsrand aus größerer Entfernung von Redderse und vom Gehrdener Berg deutlich wahrgenommen wird.

Der südöstliche Teilbereich mit weitgehend bestehender individuell geprägter Bausubstanz wird nicht in den Bereich der Satzung mit einbezogen, da hier bereits ortstypische Mischstrukturen von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden vorhanden sind.

x) berichtigt gem. Genehmigungsverfügung v. 2.3.1983

SATZUNG:

§ 2

Höhenentwicklung

1. Die Höhe von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß darf das Maß von 0,80 m über Bezugsebene (s. Abs. 2), nicht überschreiten. Die äußeren Schnittkanten der bestimmenden Außenwände und der Dachhaut an den Traufseiten dürfen eine Höhe von 4,0 m über Bezugsebene (s. Abs. 2) nicht überschreiten.

Steigt das Gelände von der Erschließungsebene zum Gebäude an, so dürfen die vorgenannten Maße bis zu 20 cm überschritten werden.

Fällt das Gelände von der Erschließungsebene zum Haus, darf so die Höhe Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß das Maß von 20 cm über Bezugsebene (s. Abs. 2), nicht überschreiten. In diesem Fall dürfen die Schnittkanten der bestimmenden Außenwände und der Dachhaut an den Traufseiten eine Höhe von 3,40 m nicht überschreiten.

2. Bezugsebene im Sinne dieser Satzung ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstückes angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze (sh. Kennzeichnung im Übersichtsplan). Bei geneigten Erschließungsflächen ist das mittlere Maß pro Gebäudebreite anzunehmen.
3. Bei einer versetzt geschossigen Bauweise (split level) dürfen bis zu maximal 50 % der Fußbodenfläche einer Geschoßebene angehoben werden, wenn dabei die in Abs. 1 genannten zulässigen Höchstmaße um nicht mehr als das Maß der Differenz, höchstens jedoch um 1,40 m überschritten werden.

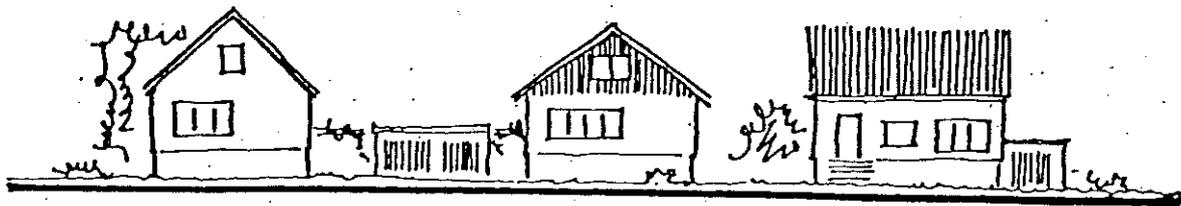
BEGRÜNDUNG:

Die Höhenentwicklung der Eingangsebene der Gebäude soll möglichst gering gehalten werden, um ansprechende Gesamtproportionen der Gebäude zu gewährleisten. Demgemäß wird die Sockelhöhe (die NBauO läßt bis zu 1,60 m Höhe zu) durch diese Satzung auf 80 cm reduziert. Diese Höhe ermöglicht andererseits eine wenigstens teilweise Belichtung der Kellergeschosse.

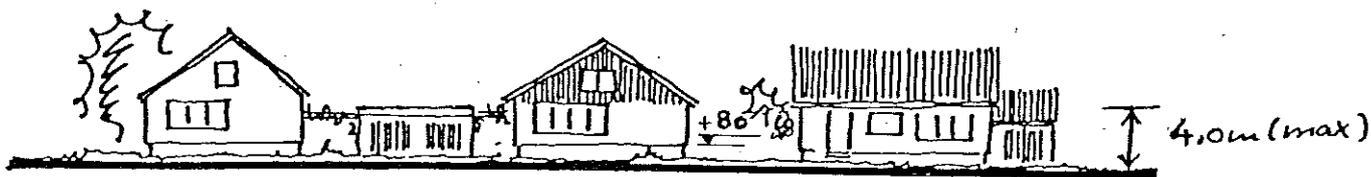
Die Begrenzung der Traufhöhe soll ebenfalls einem proportionierten Erscheinungsbild dienen: Die Häuser sollen nicht gestelzt wirken (siehe Skizzen).

Um die Realisierung von Gebäuden mit versetzten Wohnebenen (split level) zu ermöglichen, ist die zulässige Höhe der Traufkanten und der Erdgeschoß-Ebene entsprechend heraufgesetzt.

ZU § 2 Abs 1 Satz 1



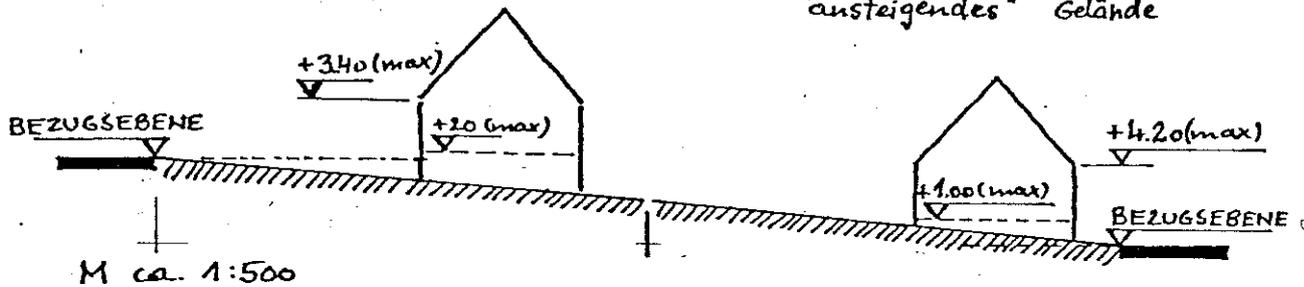
HOHE TRAUFKANTEN
UND SOCKEL
WIRKEN
UNPROPORTIONIERT



SKIZZEN IM MASSTAB ca. 1:500

ZU § 2 Abs 1 Satz 3

"fallendes" Gelände



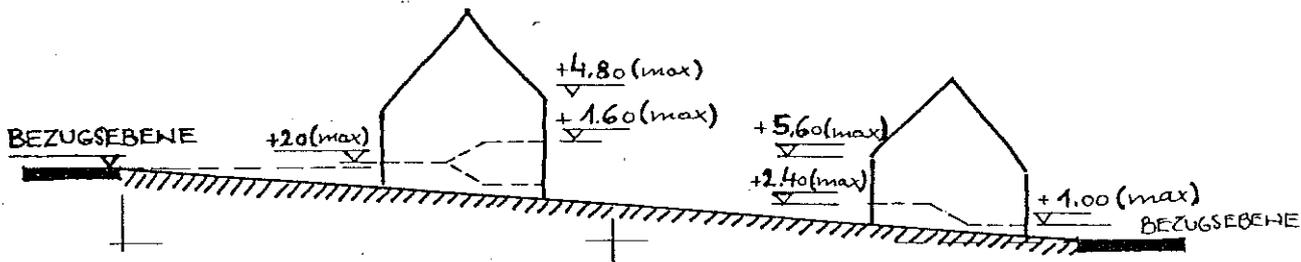
M ca. 1:500

GELÄNDESCHNITT IN NORD-SÜD-RICHTUNG

ZU § 2 Abs 1 Satz 2

"ansteigendes" Gelände

ZU § 2 Abs. 3



GELÄNDESCHNITT "Split level"

SATZUNG:

§ 3

Dächer

1. Auf den Hauptbaukörpern sind nur geneigte Satteldächer mit einer Neigung von 30° - 48° zulässig. An den Giebelseiten sind Abwalmungen bis auf die halbe Giebelhöhe zulässig ("Halb"- oder "Krüppelwalm"), wobei die Neigung nicht flacher als die des Hauptdaches sein darf.
2. Für untergeordnete Gebäudeteile, sonstige Nebengebäude sowie Doppel- und Sammelgaragen sind nur ~~geneigte Dächer~~ ^{Satteldächer x)} mit einer Neigung von 22° - 58° zulässig. Bei Einzelgaragen sind Flachdächer zulässig, wenn die Garagen in Material und Farbe wie das Hauptgebäude ausgeführt werden.
3. Die Farben der geneigten Dachflächen sind in den Farbtönen "rot-braun" zu erstellen. Es sind nur Farben zulässig, die sich im Rahmen des in § 5 aufgeführten Farbregisters (RAL 840 HR) halten.
4. ~~Soweit im beiliegenden Übersichtsplan entsprechende Kennzeichnungen eingetragen sind, müssen die Hauptbaukörper die angegebene Firstrichtung einhalten. xx)~~

BEGRÜNDUNG:

Bedingt durch die überwiegende Einfamilienhausbebauung stellt sich das gesamte Baugebiet relativ flach dar, ohne besondere Akzente in der Höhenentwicklung der Dachlandschaft. Dem soll durch die Möglichkeit einer Betonung der vertikalen Komponente (steiles Dach) entgegengewirkt werden (30° - 48°).

Die Dachformen der Festsetzungen im § 3 Abs. 1 sind entsprechend den historischen Bauformen des Ortskerns entwickelt. Diese ortsprägenden Dächer sind ausgebildet als Satteldächer, Halbwalm- und Krüppelwalmdächer. Die Dachform des reinen Walmdaches ist im Ortskern Degersen nicht gegeben und wird deshalb auch nicht in die Festsetzungen einbezogen.

Sammelgaragen stellen in Neubaugebieten - mit Flachdach ausgebildet - besonders triste Architekturelemente dar. Werden sie hingegen mit einem Satteldach versehen, tragen sie zu einer positiven architektonischen Erscheinung eines Baugebietes bei.

x) berichtigt gem. Auflage

xx) gestrichen gem. Maßgabe

der Genehmigungsverfügung v. 2. 3. 1983

Das Erstellen eines geneigten Daches auf Einzelgaragen - auch bei Grenzlage - ist so unverhältnismäßig aufwendig, daß für diesen Fall Flachdach zugelassen werden kann; allerdings unter der Maßgabe, ein geschlossenes Erscheinungsbild durch Farbgebung und Materialwahl zu bewirken.

SATZUNG:

§ 4

Fassadenausbildung

Für die im beiliegenden Übersichtsplan durch Schrägschraffur gekennzeichnete Teilfläche gilt folgendes:

1. Als Material für die Ansichtsflächen ist nur Sichtmauerwerk im Farbton "rot-braun" (vgl. § 5) zulässig.
2. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Fassaden- und Gebäudeteile, für die von Abs. 1 abweichende Materialien und Farbtöne zulässig sind.

BEGRÜNDUNG:

Neubaugebiete, die sich unmittelbar an alte gewachsene Ortslagen anschließen, sollten die vorherrschenden Farben nicht total verdrängen, sondern durch Verwendung ähnlicher Farben die Gesamtheit des Ortes - altes und neues Baugebiet - unterstützen. Insbesondere in der weithin sichtbaren, prägenden Ortsrandlage (Schrägschraffur) sollen die charakteristischen Materialien und Formen des dörflichen Erscheinungsbildes erkennbar überwiegen. Dabei ist durch Ausnahmeregelung (Abs. 2) sichergestellt, daß Monotonie bzw. Uniformität nicht auftreten kann: Untergeordnete Gebäude- und Fassadenteile wie z.B. Erker, Nebengebäude, Anbauten, Holzverschalungen, Fenster, Türen u.ä. können in abweichenden Materialien und Farbtönen ausgeführt werden. Auch im Innenbereich (nicht schraffiert) sollte eine Anpassung an die ortsprägende Farbgebung angestrebt werden.

SATZUNG:

§ 5

Farbtöne

Für den in § 3 und 4 festgesetzten Farbton sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbregister RAL 840 HR halten.

Für Farbton rot-braun im Rahmen von RAL:

2001 Rotorange	8003 Lehm Braun
2002 Blutorange	8004 Kupferbraun
3000 Feuerrot	8007 Rehbraun
3002 Karminrot	8008 Olivbraun
3003 Rubinrot	8012 Rotbraun
3004 Purpurrot	8015 Kastanienbraun
3005 Weinrot	8016 Mahagonibraun
3009 Oxydrot	8024 Beigebraun
3011 Braunrot	
3013 Tomatenrot	
3016 Korallenrot	

SATZUNG:

§ 6

Einfriedungen

An öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind nur Holzzäune zulässig. Sie dürfen an der Erschließungsseite die Gesamthöhe der Einfriedung von 80 cm nicht überschreiten. Holzzäune mit Diagonallattung sind unzulässig.

Für den Anstrich sind Farben zu verwenden, die die natürliche Struktur des Holzes erhalten.

Massive Sockel für die Zäune sind bis zu einer mittleren Höhe von 20 cm erlaubt. Dabei darf die Gesamthöhe von 35 cm nicht überschritten werden.

Hecken hinter den Einfriedungen dürfen die Zaunhöhe nicht überschreiten.

Für Pfosten und Tore dürfen andere Materialien als für die Einfriedungen verwendet werden.

BEGRÜNDUNG:

Um aus dem Bereich der öffentlichen Flächen auf der Eingangsseite eine durchgehend ansprechende Ansicht der Einfriedungen zu gewährleisten, sind Drahtgeflechtzäune nicht zugelassen.

Zur Angleichung an die vorherrschende herkömmliche Zaunform im historischen Ortskern werden modernistische Einfriedungen

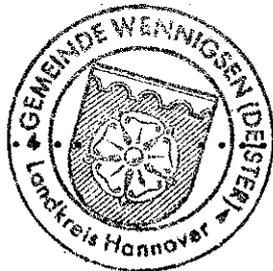
wie z.B. Diagonallattung, sog. Jägerzäune und Kunststoff-Imitate etc. ausgeschlossen.

Durch eine Höhenbegrenzung der Zäune an den öffentlichen Verkehrsflächen auf der Eingangsseite wird eine Wechselwirkung von privaten Räumen (Gärten) und öffentlichem Straßenraum gewährleistet.

Gemeinde Wennigsen

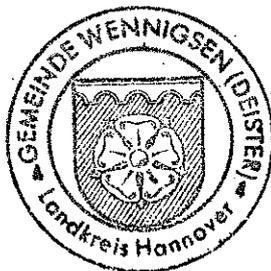
Wennigsen, den 4.10.1982

[Handwritten Signature]
Bürgermeister



[Handwritten Signature]
Gemeindedirektor

Die vorstehende Begründung hat zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 vom 24.8.1981 bis 24.9.1981 öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Gemeinde Wennigsen in seiner Sitzung am 16.9.1982 als Begründung gem. § 9 Abs. 8 BBauG beschlossen.



[Handwritten Signature]
Gemeindedirektor

Genehmigt

gemäß § 97 NBauO i. V. mit § 11 BBauG
nach Maßgabe der Verfügung
vom 02.03.83

310.2-24001.3-10-53/14/82

Bezirksregierung Hannover
Im Auftrage

[Handwritten Signature]



PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Bereich Ortsrand (Bezug § 4 ÖBV)
-  Bereich außerhalb der Gestaltungsatzung
-  Firstrichtung
-  Kennzeichnung für Grundstücksseite, die zur Erschließung vorgesehen ist, 'Vorgärten' (Bezug § 2 Abs. 1 u. 2, § 6 ÖBV)
-  Überbaubare Fläche (Bebauungsplan Nr.10)

**WENNIGSEN
OS. DEGERSEN
LANDKREIS HANNOVER
ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFT NR.10A
FÜR BEBAUUNGSPLAN NR. 10**