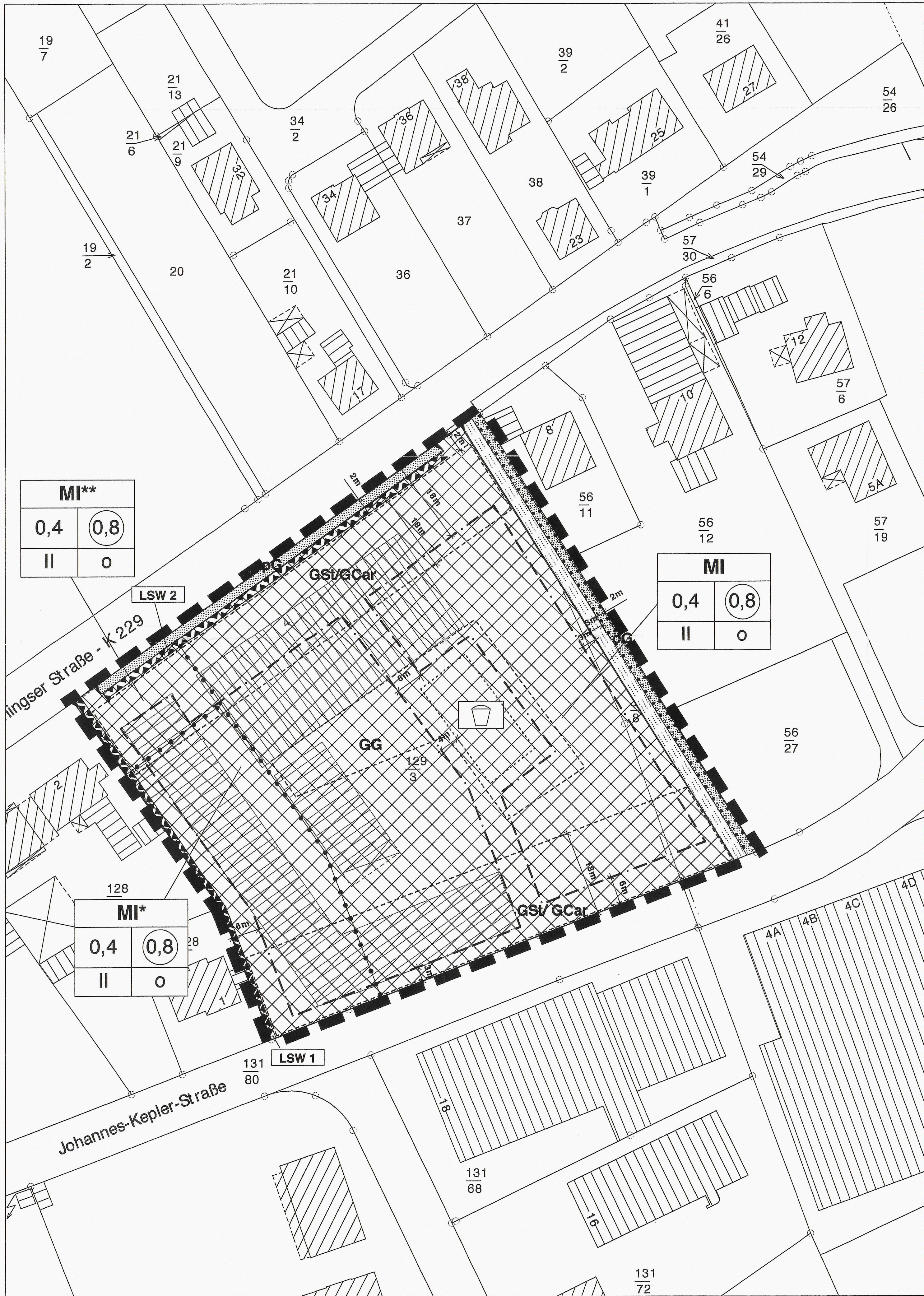




Textliche Festsetzungen

I. Abschnitt Bodenrechtliche Festsetzungen

§ 1 Nutzungsbeschränkungen

(1) Auf den als Mischgebiet (MI) festgesetzten Flächen sind die gem. § 5 (2) Nummer 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig. (§ 1 (5) BauNVO)

(2) Im Bereich des Bebauungsplanes sind gem. § 1 (5) BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Sie können gem. § 1 (9) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen des Betriebes steht und sich unterordnet.

(3) Im Baugebiet MI * sind zum Schutz vor Schallemissionen aus den westlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen Wohnräume, die für Wohnnutzungen tagsüber bestimmt (z.B. Kinderzimmer) und ausschließlich nach Westen orientiert sind, in den Obergeschossen nicht zulässig. (§ 9 (9) Nr. 24 BauGB und § 1 (7) BauNVO)

(4) Im Baugebiet MI ** sind zum Schutz vor Schallemissionen aus der Bönninger Straße und den westlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen Wohnräume in den Obergeschossen nicht zulässig. (§ 9 (9) Nr. 24 BauGB und § 1 (7) BauNVO)

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Dem Baugrundstück im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO können Flächenanteile an den festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzugerechnet werden (§ 21 a (2) BauNVO in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 22 BauGB).

§ 3 Vorkehrungen an Gebäuden und Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG

(1) Auf der als LSW 1 bezeichneten Fläche am Westrand des Geltungsbereiches ist eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 3,00 m zu errichten. Die Bemessung der Lärmschutzwand ergibt sich aus einem maximalen Immissionswert von 60 dB(A) tagsüber an der nächstgelegenen Baugrenze. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

(2) Auf der als LWS 2 bezeichneten Fläche am Nordrand des Geltungsbereiches ist eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,50 m (ggf. als Rückwand einer Carportanlage) zu errichten. Die Bemessung der Lärmschutzwand ergibt sich aus einem maximalen Immissionswert von 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts an der nächstgelegenen Baugrenze. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

§ 4 Stellplätze und Carports

Im Baugebiet sind Stellplätze und Carports ausschließlich auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. (§ 9 (22) BauGB in Verbindung mit § 12 (6) BauNVO)

§ 5 Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern

(1) Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind flächendeckend mittelhochwüchsige standortgerechte heimische Laubbäume und hochwüchsige heimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

(2) Innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelhoch oder hochwüchsiger heimischer standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 a BauGB)

(3) Die nach Nrn. 1 und 2 anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

§ 6 Kinderspielfläche

Innerhalb der festgesetzten Baugebiete wird auf einer zusammenhängenden Fläche von mind. 300 qm zzgl. erforderlicher Eingrünung ein der Öffentlichkeit zugänglicher Kinderspielfeld angelegt.

II. Abschnitt: Örtliche Bauvorschriften

§ 7 Dachbegrünung

Flachdächer von Carports und Nebenanlagen über 15 qm Rauminhalt sind zu begrünen. (§ 56 (1) NBauO)

HINWEISE

Ordnungswidrigkeiten nach der Niedersächsischen Bauordnung

Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestände gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften zur Dachbegrünung sowie der Pflanzgebote gemäß §§ 4 und 6 der textlichen Festsetzungen. Solche Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden.

Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S.1950),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 13.07.1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.1997

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Wennnigsen diesen Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Wennnigsen, den 08.11.2004

[Signature]
Bürgermeisterin

Für die Ausarbeitung des Planentwurfs.

PLANERWERKSTATT 1
Stephanustrasse 23 • 30 449 Hannover
Tel (0511) 123 13 89-0 • Fax (0511) 123 13 89-99

Hannover, den 20.09.2004

Dipl.Ing Klaus Habermann-Nieße/Dipl.Ing. Kirsten Klein

Kartengrundlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neuzubildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

Hannover, den

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.11.03 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 19.03.04 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 10.09.03. Gleichzeitig bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Wennnigsen, den 08.11.04

Gemeindedirektor *[Signature]*

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 16.02.05 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 16.02.05 rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.

Wennnigsen, den 16.02.05

Gemeindedirektor *[Signature]*

Auslegungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.09.04 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 24.09.04 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 01.10.04 bis 01.11.04 öffentlich ausgelegt.

Wennnigsen, den 08.11.04

Gemeindedirektor *[Signature]*

Verletzung von Verfahrensvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wennnigsen, den

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.09.04 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen.

Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt, ihr wurde zugestimmt.

Wennnigsen, den 08.11.04

Gemeindedirektor *[Signature]*

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wennnigsen, den

Gemeindedirektor

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + 2 BauGB § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)
 - Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 + Abs. 6 BBauG)
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Sonstige Planzeichen
- Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor-unterschiedene Abschrift/Abbildung mit der vorgelegten Urchrift/Entwurf/Planzeichnung/Abbildung identisch ist.
- Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei
- Wennnigsen, den 12.02.05
- Der Gemeindedirektor
Im Auftrage:
- [Signature]*
- Planzeichenerklärung:
- Mischgebiete (§ 6 BauNVO) siehe textl. Festsetzungen § 1
 - Mischgebiete (§ 6 BauNVO) siehe textl. Festsetzungen § 1 (2),(3)
 - Grundflächenzahl
 - Geschossflächenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse
 - offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Einfahrtbereich
 - Öffentlicher Fußgängerweg
 - öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze und -carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung Grünanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung Kinderspielfeld (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
 - Flächen für besondere Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB, s. textl. Festsetzungen § 2)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 BauNVO)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Gemeinde Wennnigsen (Deister)

Region Hannover

Bebauungsplan Nr. 22
1. Änderung
Bönninger Straße Süd-West
OS Wennnigsen
und örtliche Bauvorschriften

M 1 : 500



20.09.2004



Übersichtsplan Maßstab 1 : 4.000

PLANERWERKSTATT 1
Stephanustr. 23 • 30449 Hannover
Tel.: (05 11) 123 13 89-0 • Fax 123 13 89-99

