

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Wennigsen, Flur 4
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juni 2021).

Planverfahren

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Wennigser Mark, und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Februar 2023
gez. Vogel

Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.07.2021 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Wennigser Mark, im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens und die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurden am 22.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Unterrichtung der Öffentlichkeit und frühzeitige Behördenbeteiligung

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte vom 31.03.2022 bis einschließlich 02.05.2022.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.03.2022 gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.09.2022 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Wennigser Mark, und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Wennigser Mark, die Begründung dazu und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben von Mittwoch, den 26. Oktober 2022 bis einschließlich Montag, den 28. November 2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich in das Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.10.2022 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Wennigser Mark, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.03.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Genehmigung

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Wennigser Mark, ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Sie bedarf nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Wennigsen (Deister), den 11.04.23
Der Bürgermeister
gez. Klokemann

Siegel

Inkrafttreten

Die Gemeinde hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.04.2023 in der Calenberger Zeitung bekannt gemacht, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Wennigser Mark, beschlossen worden ist.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Wennigser Mark, ist damit am 24.04.2023 rechtsverbindlich geworden.

Wennigsen (Deister), den 24.04.2023
Der Bürgermeister
im Auftrag
gez. Albrecht

Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
- nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Fehler und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

nicht geltend gemacht worden.

Wennigsen (Deister), den _____
Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

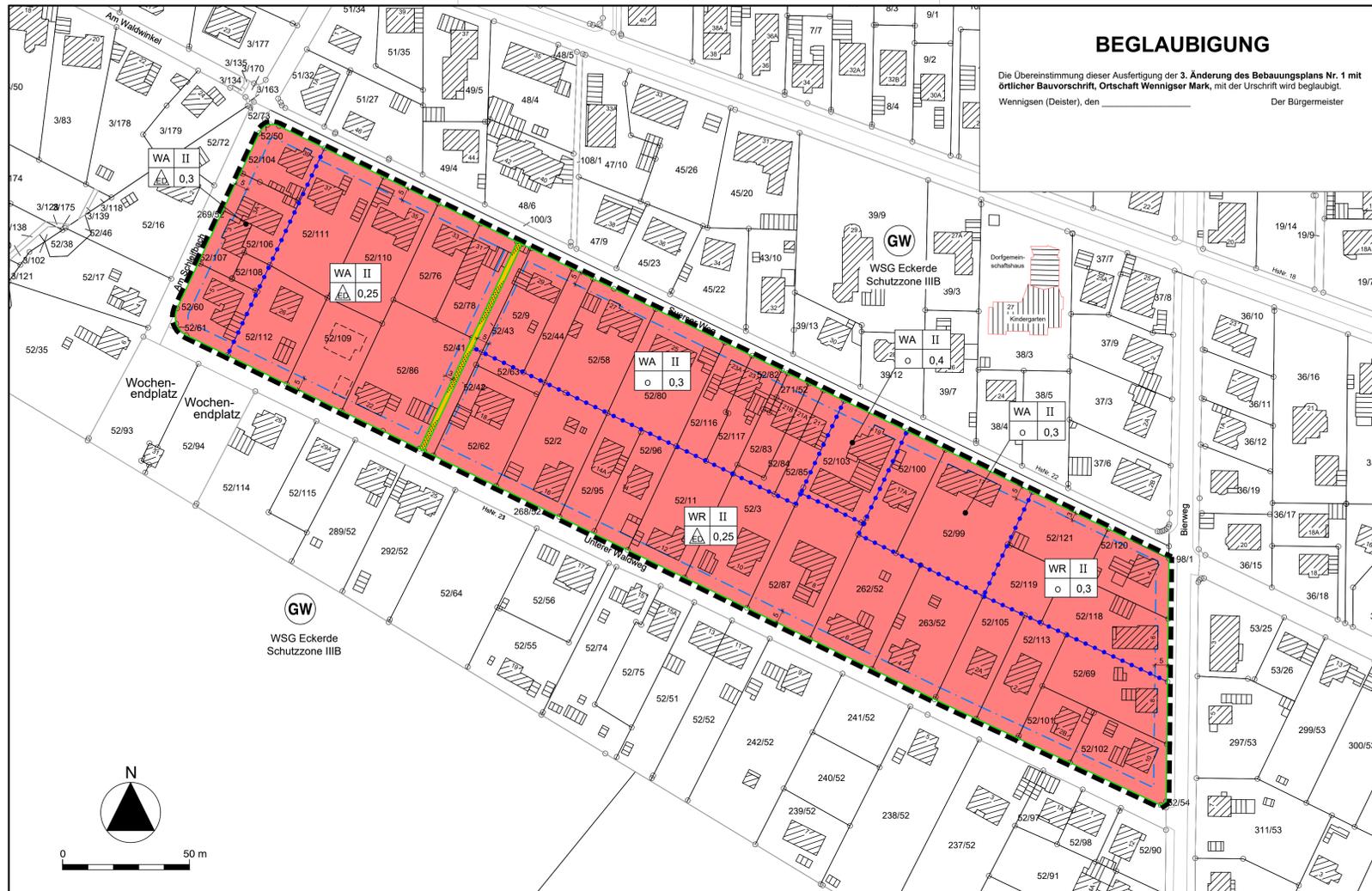
§ 1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1. Innerhalb der als „Reines Wohngebiet“ (WR) und „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Flächen sind mindestens 15 % der Grundstücksfläche mit standortgerechten, heimischen Laubsträuchern zu bepflanzen (vgl. die Pflanzliste in der Anlage der Begründung). Je 100 m² angefangene Grundstücksfläche sind mindestens 5 standortheimische Laubsträucher zu pflanzen. Zusätzlich sind je 600 m² angefangene Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum (vgl. die Pflanzliste in der Anlage der Begründung) oder zwei großkronige Obstbäume (Stammumfang 12/14 cm) der folgenden Arten und Sorten zu pflanzen:

- Wildobst:** Holzbirne (Pyrus communis), Holzapfel (Malus domestica), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus aria), Elsbeere (Sorbus torminalis)
Äpfel: Boskop, Graue Herbstrenette, Baummann's Rote Winterrenette, Cox Orange, Freiherr von Berlepsch.
Birne: Clapps Liebling, Gute Luise, Gelierts Butterbirne, Köstliche aus Charnoux, Pastorenbirne.
Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Kassins Frühe.

2. Vorhandene, standortheimische Laubgehölze und Obstbäume können auf die nach Absatz 1 zu pflanzenden Gehölze angerechnet werden.

3. Die angepflanzten Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.



BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Wennigser Mark, mit der Urschrift wird beglaubigt.
Wennigsen (Deister), den _____
Der Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- Reines Wohngebiet, WR
Vgl. §§ 1, 3 und 4 der textlichen Festsetzungen!
- Allgemeines Wohngebiet, WA
Vgl. §§ 1, 3 und 4 der textlichen Festsetzungen!

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- o offene Bauweise
- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

Verkehrsfächen

- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Nachrichtliche Übernahme

- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung: WSG Eckerde, Schutzzone IIIB

HINWEISE

Artenschutz

Bei der Entfernung von Bäumen und anderen Gehölzen sind die allgemeinen und besonderen Artenschutzvorschriften zu beachten (vgl. §§ 39 und 44 BNatSchG).

Bei Abriss oder Sanierung von Gebäuden sind die Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für gebäudebrütende Fledermaus- und Vogelarten aktuell zu prüfen. In beiden Fällen ist die Untere Naturschutzbehörde frühzeitig hinzuzuziehen und über ggfs. erforderliche Maßnahmen im Benehmen zu entscheiden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Fortsetzung:

§ 2 Garagen und Nebenanlagen

1. Das Anlegen von sogenannten „Schottergärten“ ist gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

2. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne von § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der parallel dazu verlaufenden Baugrenze **nicht** zulässig.

3. Bei Eckgrundstücken können Ausnahmen von der Regelung des Absatzes 2 zugelassen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

§ 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der als „Reines Wohngebiet“ (WR) und „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Flächen sind die nicht überbaubaren Flächen als Grünflächen anzulegen, soweit sie nicht für eine gem. § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO zulässige Grundfläche erforderlich sind.

§ 4 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Innerhalb der als „Reines Wohngebiet“ (WR) und „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Flächen sind bei der Errichtung von Gebäuden die nutzbaren Dachflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§ 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung)

§ 1 Anwendungsbereich

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für bauliche Anlagen innerhalb der als „Reines Wohngebiet“ (WR) und „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Flächen. Sie gelten nicht für Garagen, Carports oder Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sowie nicht für Wintergärten, Terrassenüberdachungen sowie bei Verwendung von Photovoltaik- oder Solarthermie-Elementen.

§ 2 Dächer

- Bei den Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur Sattel-, Walms- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30 bis 45 Grad zulässig.
- Als Dacheindeckung sind nur Dachsteine aus Ziegel oder Beton in den Farbtönen rot (RAL 2001,3003 bis 3004, 3009, 3011, 3013, 3016) bis rotbraun (RAL 8004, 8012, 8015, 8016) und anthrazit (RAL 7015,7016, 7024) zulässig. Glasierte oder glänzende Eindeckungen sind nicht zulässig.
- Abweichend von Absatz 1 und 2 können Dächer mit einer geringeren Dachneigung zugelassen werden, wenn sie intensiv oder extensiv begrünt werden.

§ 3 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Straßen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 100 cm zulässig. Das gilt nicht für Hecken. Als Material für die Einfriedungen sind nur zulässig:

- Natur- und Ziegelsteinmauern. Die Ziegelsteinmauern in den Farben Rot bis rotbraun.
- Senkrecht gegliederte Holzzäune (Staketenzäune) und Metallzäune (z.B. Stabgittermatten **ohne** Flechtstreifen).
- Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen (siehe die folgende Liste).
Acer campestre Feldahorn Carpinus betulus Hainbuche
Craetagus monogyna Weißdorn Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel Fagus sylvatica Rotbuche
Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Rosa canina Hundrose

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 60 NBauO verfahrensfrei sind oder gemäß § 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
- Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag der Geldbuße ergibt sich aus § 80 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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588), und aufgrund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578), hat der Rat der Gemeinde Wennigsen (Deister) diese 3. Änderung des **Bebauungsplans Nr. 1 mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Wennigser Mark**, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Wennigsen (Deister), den 24.04.23

Siegel

gez. Klokemann

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

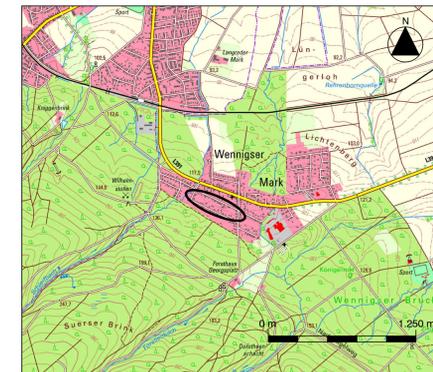
- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. 2023 I S. 1802) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeinde Wennigsen (Deister)

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 mit örtlicher Bauvorschrift Ortschaft Wennigser Mark

Satzung - beglaubigte Abschrift

Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet im Februar 2023:

Susanne Vogel

Architektin Bauleitplanung

Großstraße 36
30561 Hannover
Tel.: 0511-584 61 68
Internet: www.planungsbauro-vogel.de
E-Mail: vogel@planungsbauro-vogel.de