

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Wennigsen hat in seiner Sitzung am 07.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Weinberg" beschlossen.

Planverfasser
Niedersächsische Landesgesellschaft mbH
Am Ende 19
30167 Hannover

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Wennigsen hat den Bebauungsplan Nr. 14 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 5 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.07.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

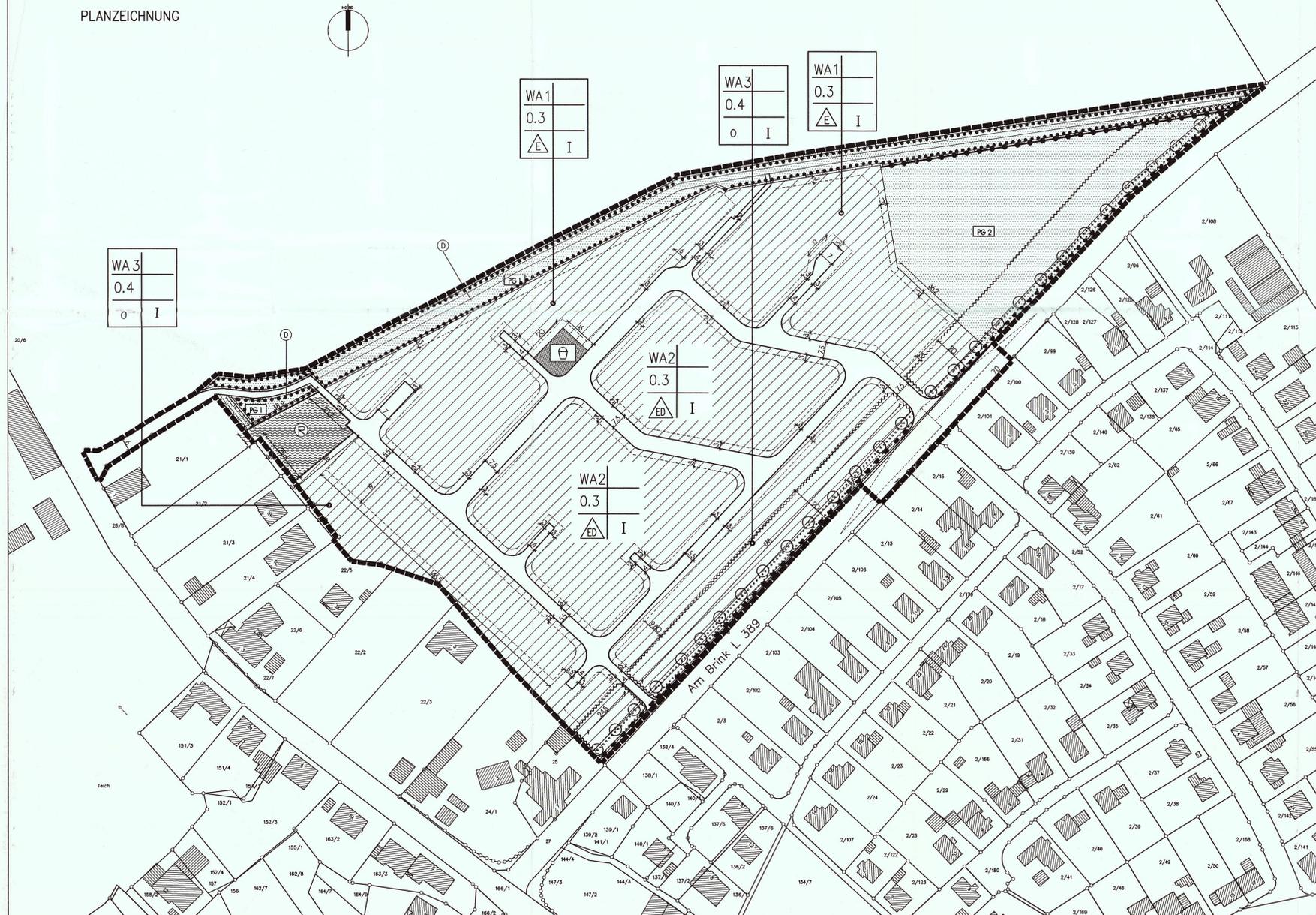
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 14 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 14 nicht geltend gemacht worden.

Planunterlagen
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. 197, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989 Nds. GVBl. S.345).

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Wennigsen hat in seiner Sitzung am 21.03.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.03.2005 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 und der Begründung haben vom 04.03.2005 bis 13.05.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Vereinfachte Änderung
Der Rat der Gemeinde Wennigsen (Deister) hat in seiner Sitzung am 11.07.2000 den Anträgen des Wasserverbandes Landkreis Hannover-West vom 19.04.2000 zugestimmt und der vereinfachten Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und diesen als Satzung (§ 10 BauGB) bzw. als Begründung (§ 10 BauGB) beschlossen.

PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (§ 9 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
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)
Verkehrsräume (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Spielplatz
Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Baumstandort
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)
Umgrünung 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)
Umgrünung 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)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
Umgrünung 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 sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung von mehr als 0,80 m über dem Straßenniveau freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende Hochstamm-Bäume.
Umgrünung 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 Wohnung ist für Einzelhäuser mit 1 und für Doppelhäuser mit 1 pro Haushälfte festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
2.1 Im allgemeinen Wohngebiet +2 ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl kann durch die in § 19 BauNVO aufgeführten Anlagengrenzen 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 Anlagengrenzen bis zu 30 % der zulässigen Grundflächenzahl überschritten werden.
2.2 Die Sockelhöhe der Wohngebäude, als Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKF), darf höchstens 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. Verkehrsräume (§ 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, Landschaftsrasen anzulegen. Auf insgesamt 590 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 Laubbauer oder ein hochstammiger 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 Allee-Bäume 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 durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind den allgemeinen Wohngebieten zugeordnet.
12. Örtliche Bauvorschrift (§§ 56, 97 und 98 NBauO)
12.1 Geltungsbereich
Die örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 "Weinberg".
12.2 Dachform / Dachneigung
Innerhalb der festgesetzten Baugelände 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. Norddachhäuser sind nicht zulässig.
12.3 Baumaterialien
Innerhalb der festgesetzten Baugelände sind als Material für die Außenfassade baulicher Anlagen ausschließlich Verblende- bzw. Klinkerstein in rot/bräunlicher Farbgebung, Kalksandstein und Putzmauerwerk in weißer und beiger Farbgebung sowie Fachwerk und Holz zulässig. Zur Eindeckung geneigter Dächer baulicher Anlagen sind ausschließlich Ton- oder Betonsteintiegel in roter, rotbrauner oder brauner Farbgebung zulässig. Dies entspricht den RAL- Farben 2001, 2002, 3000-3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004 und 8012.
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.

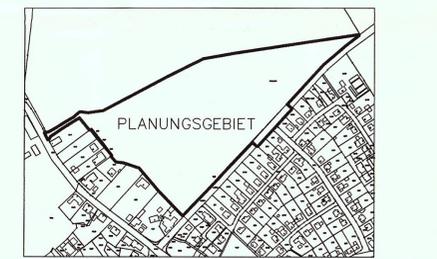
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 13. Hinweise
13.1 Archäologische Denkmalfolge
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
Baumarten:
Quercus petraea
Quercus robur
Fagus sylvatica
Fagus excelsior
Prunus avium
Carpinus betulus
Acer pseudoplatanus
Acer campestre
Tilia cordata
Obstbaum-Hochstamm in allen Sorten
Pflanzenauswahlliste B
Straucharten:
Cotoneaster monogyna
Rosa canina
Sambucus nigra
Cornus avellana
Sorbus aucuparia
Prunus spinosa
Salix caprea
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Viburnum opulus
Weißdorn
Hundsrose
Holunder
Haselnuß
Eberesche
Schlehe
Salweide
Pfaffenhütchen
Rote Heckenkirsche
Schneeball
13.3 Denkmalschutz
Maßnahmen an der gemäß § 3 (3) NDSchG unter Denkmalschutz stehenden Pappelallee sowie in deren Umgebung, sind gemäß § 10 NDSchG genehmigungspflichtig.

PRAAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wennigsen diesen Bebauungsplan Nr. 14, "Weinberg" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen :

ÜBERSICHTSPLAN M 1/5000



VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN NR. 14 "WEINBERG" URSCHRIFT
GEMEINDE WENNIGSEN ORTSCHAFT BREDENBECK

Niedersächsische Landesgesellschaft m.B.H.
Zentrale
Am Ende 19
30167 Hannover
Telefon (0511) 1221-0
Telefax (0511) 1221-214
M. 1/1.000
gez.: Nu/Sn
Hannover, 11.07.2000
Planverfasser: Schneider