



VERFAHENSVERMERKE	Planunterlage	Frühzeitige Beteiligung	Genehmigung
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte M 1:1000 Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichtöffentliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 3 (3) des Niedersächsischen Gesetzes über das Vermessungswesen (NVerM)). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 01.11.2009). Die bei inhaltlicher Darstellung der Grenzen der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übereinstimmung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.	Planunterlagen	Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 08.04.2010. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 08.04.2010 in der Calenberger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Sie erfolgte vom 12.04.2010 bis einschließlich 08.05.2010.	Der Bebauungsplan Nr. 18, OS Wennigsen 'Klostergrund' mit örtlicher Bauvorschrift ist nach § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit öffentlicher Bauvorschrift versehen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Bauvorschrift bedarf daher nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB. Wennigsen (Deister), den 20.10.2018 Der Bürgermeister
Bearinghausen, den Vermessungsbüro (ÖBvV) Dr. Bremer + Fiedler		Der Rat der Gemeinde Wennigsen (Deister) hat in seiner Sitzung am 13.10.2011 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 18, OS Wennigsen 'Klostergrund' mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.11.2011 in der Calenberger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 18, OS Wennigsen 'Klostergrund' mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung haben vom 22.11.2011 bis einschließlich 23.12.2011 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.11.2011 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.	Die Gemeinde Wennigsen (Deister) hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.10.2011 in der Calenberger Zeitung bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 18, OS Wennigsen 'Klostergrund' mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen wurde. Der Bebauungsplan ist damit am 13.10.2011 verbindlich geworden. Wennigsen (Deister), den 29.10.2011 Der Bürgermeister
	Planverfasser	Der Rat der Gemeinde Wennigsen (Deister) hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 18, OS Wennigsen 'Klostergrund' mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 22.03.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz Nr. 1 bis 3 BauGB beschriebene Verletzung der dort beschriebenen Verfahren- und Formvorschriften, eine Verletzung des § 214 Abs. 2 beschriebene Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beschriebene Mängel des Abwägungsergebnis nicht geltend gemacht worden. Wennigsen (Deister), den 15.01.2018 Der Bürgermeister
	Aufstellungsbeschluss	Der Rat der Gemeinde (Deister) hat in seiner Sitzung am 16.09.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18, OS Wennigsen 'Klostergrund' mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.04.2010 in der Calenberger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.	Verletzung von Vorschriften

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (1) und 2) BauNVO
 - WA Allgemeine Wohngebiete (4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
 - z. B. 0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
 - z. B. II Zahl der zulässigen Vollgeschosse
 - z. B. 11 m max. zulässige Höhe der baulichen Anlage
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Baulinie (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Offene Bauweise
 - Abweichende Bauweise
 - a ausschließlich Einzelhäuser zulässig
 - E+D ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
 - H+D ausschließlich Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig
 - H ausschließlich Hausgruppen zulässig
 - S ausschließlich Sonderbauformen zulässig
- Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§§ Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - F+R (Fuß- und Radweg)
 - F (Fußweg)
 - Private Platzfläche

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)
 - Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB
 - Heizkraftzentrale

- Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
 - Naturnaher Spielraum (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
 - Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) Zweckbestimmung Gemeinschaftsgrün (GG)

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
 - Bäume erhalten (§ 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen Lärmpegelbereiche
 - Stellung der baulichen Anlage (Festrichtung)
 - SD Satteldach
 - FD Flachdach

NUTZUNGSSCHABLONE	
Baufelder (BF) mit Nummerierung	Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl GRZ	Bauweise
Zahl der zul. Vollgeschosse	Max. zulässige Gebäuhöhe
	ausschließlich zulässige Dachformen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m § 1 (8) BauNVO

Die nach § 4 (3) BauNVO in allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2)
 - Gartenbaubetriebe (Nr. 4)
 - Tankstellen (Nr. 8)

Die unbepflanzten Flächen sind mit Landschaftsarassen anzubauen. Eine Mahd dieser Flächen hat ca. alle 3-4 Jahre zu erfolgen, damit ein Zuwachen der Fläche verhindert wird und sich halbruderaler Gras- und Staudenfluren entwickeln können.

Durch die Anlage der halbruderalen Gras- und Staudenfluren in Kombination mit den Gehölzen aus standortheimischen Arten werden für die von ihnen einmaligen Kleingartentypen verdrängten Vogel-, Heuschrecken- und Tagfalterarten neue Tülpelbäume hergestellt.

Pflanzliste 2: Standortheimische Gehölze
Stammhöhe (3x verpflanzt, mit Ballen, 250-300 cm hoch)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus padus (Frühe Traubeneiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)

Heister (2x verpflanzt, ohne Ballen, 150-200 cm hoch)
Acer campestre (Spitz-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus padus (Frühe Traubeneiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)

Strücker (2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm hoch)
(Haseulente)
Euonymus europaeus (Flechtenstrauch)
Lonicera xylosteum (Heckenkirchweide)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Salix cinerea (Aach-Weide)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)

Je 400 m Fläche ist ein Stammholz zu pflanzen.
Die Heister und Strücker werden in einem Raster von 2,0 m x 2,0 m gepflanzt.
Für die halbruderalen Gras- und Staudenfluren wird nach 5 Entwicklungsjahren ein Monitoring zur Dokumentation der gewünschten Entwicklung durchgeführt. Das Ergebnis wird der Region Hannover, Fachbereich Naturschutz, mitgeteilt.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
 - Grundflächenzahl (GRZ), (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 (4) BauNVO)**
Die zulässige Grundfläche darf die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, von Nebenanlagen sowie von unterirdischen Bauteilen bis zu einer GRZ von 0,50 überschreiten werden.
 - Zahl der zulässigen Vollgeschosse**
Im gesamten Planungsgebiet ist eine II-geschossige Bebauung festgesetzt. In den Baufeldern 1 und 10-13 sind zusätzlich Staffelsechosse zulässig. Hier gilt das Staffelsechosse in Abweichung von der NBauO § 2 (4) nur dann nicht als Vollgeschoss, wenn es eine Größe von 85 % der Bruttogrundfläche (BGF) des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschreitet.
In allen anderen Baufeldern sind Staffelsechosse unzulässig.
 - Höhe der baulichen Anlage § 18 (1) Nr. 4 BauNVO**
Die Höhenmessung der Gebäuhöhe (GBH) hat von der Oberkante der nächstgelegenen, fertig gestellten öffentlichen Verkehrsfläche aus, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze sowie im Schnittbereich der Oberkante der Dachhaut zu erfolgen. Die im Plan festgesetzte Höhenangabe bezeichnet die maximal zulässige Firsthöhe bei geneigten Dächern. Die in Klammern gesetzte Gebäuhöhe bezeichnet die maximal zulässige Attikahöhe bei Flachdächern.
 - Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**
Garagen sind auf dem Baufeldern 10, 11, 12 und 13 außerhalb der Hauptbaukörper nicht zulässig. Carports sind ausschließlich als Sammel-Carports zulässig.
In den verbleibenden Baufeldern sind ausschließlich Einzelgaragen zulässig. Für Carports gilt diese Festsetzung entsprechend.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**
 - Abweichende Bauweise**
In den Baufeldern 2, 3, 5, 8, 15, 16, 23 ist umlaufend eine Grenzbebauung zulässig. In den Baufeldern 11 und 12 sind Baukörper mit Gesamtabwicklung von mehr als 50 m Länge zulässig.
- Landschaftspflegerische Schutzmaßnahmen**
 - Schutz von Gehölzbeständen**
Die Gehölz- und Krautbestände entlang der Bahnlinie und die zur Erhaltung festgesetzten Bäume mit Bedeutung für das Landschaftsbild/Ortsbild sind durch das Aufstellen von Schutzzeichen gemäß DIN 18920 vor baubedingten Schäden zu schützen. Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind bei Abgang durch Bäume der selben Art, mit einem Stammumfang von 18 cm, zu ersetzen. Bei den Bäumen handelt es sich um: 1 Walnuss (2-stämmig, Stammumfang 30 und 60 cm), 1 Vogel-Kirsche (Stammumfang 38 cm), 1 Pflaume (Stammumfang 40 cm) und 1 Birke (3-stämmig, Stammumfang je 40 cm).
 - Sicherung des anfallenden Oberbodens**
Der Oberboden aller Bau- und Betriebsflächen ist abzutragen und an geeigneter Stelle im Baustellenbereich in Mieten aufzuheben bzw. abzufahren, soweit er nicht wieder verwendet werden kann.
Vor Wiedereinbau des Oberbodens sind verfestigte Bereiche tiefenzulockern, so dass die Durchlässigkeit und Verzahnung der Böden gewährleistet ist. Überschüssiger Unterboden verbleibt im Gebiet und wird entlang der Bahnlinie zur Bodenmodellierung verwendet.
- Interne Kompensationsmaßnahmen**
 - Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB**
Auf den umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25, Buchstabe a) BauGB sind standortheimische Gehölze gemäß der Pflanzliste 1 anzupflanzen.
Pflanzliste 1
Hochstämme (3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang)
bzw. Stammhöhe (3x verpflanzt, mit Ballen, 250-300 cm hoch)
Juglans regia (Walnuss)
Malus sylvestris (Holzapfel)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Obstgehölze in Sorten
Strücker (2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm hoch)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Ilex aquifolium (Gemeiner Ilex)
Prunus padus (Frühe Traubeneiche)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa canina (Hunds-Rose)
 - Je 15 m Pflanzstreifenlänge ist ein Hochstamm bzw. ein Stammholz zu pflanzen.**
Alle Randpflanzungen werden bodendeckende Gehölze und Stauden eingesetzt. Teilflächen werden mit Landschaftsarassen angelegt.
Die Strücker sind in einem Raster von 2,0 m x 2,0 m anzupflanzen.
 - Baumplantagen auf den Verkehrsflächen**
Auf der von Westen nach Osten verlaufenden Hauerschlössingschasse sind alleseitig 30 Bäume (z. B. Scharlach-Rohrkastanie, Aesculus x carnea 'Briotii') anzupflanzen. Hierbei ist die Südseite der Hauerschlössingschasse durchgängig zu bepflanzen. Auf der Nordseite ist die Bepflanzung im Bereich des 12 m breiten Straßenprofils zu erfolgen. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 15 m. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Bäume der selben Art, mit einem Stammumfang von 18-20 cm, zu ersetzen.
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Auf den von Norden nach Süden verlaufenden Stichstraßen sind einseitig Baumplantagen gem. Pflanzliste 2 vorzunehmen. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 15 m. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Bäume der selben Art, mit einem Stammumfang von 18 cm, zu ersetzen. Auf den von Westen nach Osten verlaufenden 10 m breiten Stichstraßen (Nachbarschaftshöfe) sind jeweils 6 hochstämmige Laubbäume gem. Pflanzliste 2 anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Bäume der selben Art, mit einem Stammumfang von 18 cm, zu ersetzen.

- 5.3 Flächen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
Auf den umgrenzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Gruppen aus standortheimischen Landschaftsgehölzen (Heister und Strücker) sowie Einzelbäume gemäß der Pflanzliste 2 anzupflanzen.
Die unbepflanzten Flächen sind mit Landschaftsarassen anzubauen. Eine Mahd dieser Flächen hat ca. alle 3-4 Jahre zu erfolgen, damit ein Zuwachen der Fläche verhindert wird und sich halbruderaler Gras- und Staudenfluren entwickeln können.
Durch die Anlage der halbruderalen Gras- und Staudenfluren in Kombination mit den Gehölzen aus standortheimischen Arten werden für die von ihnen einmaligen Kleingartentypen verdrängten Vogel-, Heuschrecken- und Tagfalterarten neue Tülpelbäume hergestellt.

Pflanzliste 2: Standortheimische Gehölze
Stammhöhe (3x verpflanzt, mit Ballen, 250-300 cm hoch)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus padus (Frühe Traubeneiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)

Heister (2x verpflanzt, ohne Ballen, 150-200 cm hoch)
Acer campestre (Spitz-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus padus (Frühe Traubeneiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)

Strücker (2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm hoch)
(Haseulente)
Euonymus europaeus (Flechtenstrauch)
Lonicera xylosteum (Heckenkirchweide)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Salix cinerea (Aach-Weide)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)

Je 400 m Fläche ist ein Stammholz zu pflanzen.
Die Heister und Strücker werden in einem Raster von 2,0 m x 2,0 m gepflanzt.
Für die halbruderalen Gras- und Staudenfluren wird nach 5 Entwicklungsjahren ein Monitoring zur Dokumentation der gewünschten Entwicklung durchgeführt. Das Ergebnis wird der Region Hannover, Fachbereich Naturschutz, mitgeteilt.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 - Grundflächenzahl (GRZ), (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 (4) BauNVO)**
Die zulässige Grundfläche darf die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, von Nebenanlagen sowie von unterirdischen Bauteilen bis zu einer GRZ von 0,50 überschreiten werden.
 - Zahl der zulässigen Vollgeschosse**
Im gesamten Planungsgebiet ist eine II-geschossige Bebauung festgesetzt. In den Baufeldern 1 und 10-13 sind zusätzlich Staffelsechosse zulässig. Hier gilt das Staffelsechosse in Abweichung von der NBauO § 2 (4) nur dann nicht als Vollgeschoss, wenn es eine Größe von 85 % der Bruttogrundfläche (BGF) des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschreitet.
In allen anderen Baufeldern sind Staffelsechosse unzulässig.
 - Höhe der baulichen Anlage § 18 (1) Nr. 4 BauNVO**
Die Höhenmessung der Gebäuhöhe (GBH) hat von der Oberkante der nächstgelegenen, fertig gestellten öffentlichen Verkehrsfläche aus, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze sowie im Schnittbereich der Oberkante der Dachhaut zu erfolgen. Die im Plan festgesetzte Höhenangabe bezeichnet die maximal zulässige Firsthöhe bei geneigten Dächern. Die in Klammern gesetzte Gebäuhöhe bezeichnet die maximal zulässige Attikahöhe bei Flachdächern.
 - Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**
Garagen sind auf dem Baufeldern 10, 11, 12 und 13 außerhalb der Hauptbaukörper nicht zulässig. Carports sind ausschließlich als Sammel-Carports zulässig.
In den verbleibenden Baufeldern sind ausschließlich Einzelgaragen zulässig. Für Carports gilt diese Festsetzung entsprechend.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**
 - Abweichende Bauweise**
In den Baufeldern 2, 3, 5, 8, 15, 16, 23 ist umlaufend eine Grenzbebauung zulässig. In den Baufeldern 11 und 12 sind Baukörper mit Gesamtabwicklung von mehr als 50 m Länge zulässig.
- Landschaftspflegerische Schutzmaßnahmen**
 - Schutz von Gehölzbeständen**
Die Gehölz- und Krautbestände entlang der Bahnlinie und die zur Erhaltung festgesetzten Bäume mit Bedeutung für das Landschaftsbild/Ortsbild sind durch das Aufstellen von Schutzzeichen gemäß DIN 18920 vor baubedingten Schäden zu schützen. Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind bei Abgang durch Bäume der selben Art, mit einem Stammumfang von 18 cm, zu ersetzen. Bei den Bäumen handelt es sich um: 1 Walnuss (2-stämmig, Stammumfang 30 und 60 cm), 1 Vogel-Kirsche (Stammumfang 38 cm), 1 Pflaume (Stammumfang 40 cm) und 1 Birke (3-stämmig, Stammumfang je 40 cm).
 - Sicherung des anfallenden Oberbodens**
Der Oberboden aller Bau- und Betriebsflächen ist abzutragen und an geeigneter Stelle im Baustellenbereich in Mieten aufzuheben bzw. abzufahren, soweit er nicht wieder verwendet werden kann.
Vor Wiedereinbau des Oberbodens sind verfestigte Bereiche tiefenzulockern, so dass die Durchlässigkeit und Verzahnung der Böden gewährleistet ist. Überschüssiger Unterboden verbleibt im Gebiet und wird entlang der Bahnlinie zur Bodenmodellierung verwendet.
- Interne Kompensationsmaßnahmen**
 - Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB**
Auf den umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25, Buchstabe a) BauGB sind standortheimische Gehölze gemäß der Pflanzliste 1 anzupflanzen.
Pflanzliste 1
Hochstämme (3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang)
bzw. Stammhöhe (3x verpflanzt, mit Ballen, 250-300 cm hoch)
Juglans regia (Walnuss)
Malus sylvestris (Holzapfel)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Obstgehölze in Sorten
Strücker (2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm hoch)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Ilex aquifolium (Gemeiner Ilex)
Prunus padus (Frühe Traubeneiche)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa canina (Hunds-Rose)
 - Je 15 m Pflanzstreifenlänge ist ein Hochstamm bzw. ein Stammholz zu pflanzen.**
Alle Randpflanzungen werden bodendeckende Gehölze und Stauden eingesetzt. Teilflächen werden mit Landschaftsarassen angelegt.
Die Strücker sind in einem Raster von 2,0 m x 2,0 m anzupflanzen.
 - Baumplantagen auf den Verkehrsflächen**
Auf der von Westen nach Osten verlaufenden Hauerschlössingschasse sind alleseitig 30 Bäume (z. B. Scharlach-Rohrkastanie, Aesculus x carnea 'Briotii') anzupflanzen. Hierbei ist die Südseite der Hauerschlössingschasse durchgängig zu bepflanzen. Auf der Nordseite ist die Bepflanzung im Bereich des 12 m breiten Straßenprofils zu erfolgen. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 15 m. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Bäume der selben Art, mit einem Stammumfang von 18-20 cm, zu ersetzen.
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Auf den von Norden nach Süden verlaufenden Stichstraßen sind einseitig Baumplantagen gem. Pflanzliste 2 vorzunehmen. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 15 m. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Bäume der selben Art, mit einem Stammumfang von 18 cm, zu ersetzen. Auf den von Westen nach Osten verlaufenden 10 m breiten Stichstraßen (Nachbarschaftshöfe) sind jeweils 6 hochstämmige Laubbäume gem. Pflanzliste 2 anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Bäume der selben Art, mit einem Stammumfang von 18 cm, zu ersetzen.

- Maßnahmen zum Klimaschutz (§ 1 (5) Satz 2 BauGB)**
Die Obergrenze des Jahresprimärenergiebedarfes von Gebäuden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans darf 70% des nach Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 24.07.2007 (BGBl. I S. 2818), zuletzt geändert durch Verordnung vom 28.04.2009 (BGBl. S 954) möglichen Bedarfes (bezogen auf ein gleichartiges Referenzgebäude) nicht überschreiten.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§§ 66, 97 und 98 NBauO)**
Der Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.
2. Dächer
2.1 Dachform Hauptbaukörper
Auf den Baufeldern 1 und 10-13 sind ausschließlich Flachdächer und Puttdächer zulässig. Auf den verbleibenden Baufeldern sind ausschließlich gleichschienige Satteldächer und Flachdächer zulässig.
2.3 Dachneigung
Die zulässige Dachneigung für Puttdächer beträgt 10° bis 12°, für Flachdächer 0° - 12° und für Satteldächer 35° - 45°. Flachdächer sind mindestens externiv zu begrünen.
2.4 Dachform Nebengebäude, Garagen und Carports
Für Garagen und Carports sind ausschließlich begrünte Flachdächer zulässig.
- HINWEISE**
1. Archäologische Funde
Im Planungsgebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde zu rechnen. Daher bedarf der Erdarbeiten im Plangebiet eine denkmalsrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG. Darin wird dem Träger der Maßnahme zur Auflage gemacht werden, den vorzuschichtlichen Zustand der Erdarbeiten mindestens vier Wochen vorher schriftlich anzugeben, damit diese Beobachtung durch die archäologische Denkmalpflege stattfinden kann. Die Anzeige ist zu richten an: Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover mit Durchschrift an die Region Hannover, untere Denkmalschutzbehörde.
Die Anzeigepflicht ist zu erfüllen, wenn die Anzeigepflicht besteht, auf evtl. Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und auf alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten.
Überdies müssen die anzeigepflichtigen Erdarbeiten mit einem Hydraulikbagger mit zahllosem Grabenrüssel erfolgen. Für die Sicherung und Dokumentation ggf. auftretender archäologischer Funde und Befunde ist ein Zeitraum von bis zu vier Wochen einzuräumen. Die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der archäologischen Denkmalpflege getragen werden.
Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird deshalb ausdrücklich hingewiesen. Bei der Bemessung der Bußgelder sind die Umstände der Verletzung der Anzeigepflicht zu berücksichtigen. Sollten bei weiteren Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen; auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 NDSchG meldepflichtig und müssen den Denkmalschutzbehörden, insbesondere dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, unverzüglich gemeldet werden.
2. Baugrund
Die geplanten Gebäude (Einfamilienhäuser) können voraussichtlich im gesamten Bebauungsgebiet flach gegründet werden. Hierzu sollten vorzugsweise biegestarke Fundamentplatten für die jeweilige Gründung eingesetzt werden, da sie eine bessere Lastverteilung als Einzel- und/oder Streifenfundamente aufweisen. Ebenfalls ist der Einbau eines lastverteilenden Sandbetons anzuplanen. Aufgrund der weichen Konsistenz des Lößbodens ist ein Teil- oder Volltaustausch des Löß bis auf den unterliegenden Ton vorzuziehen.
Das bei den Aushubarbeiten anfallende Bodenmaterial sollte gem. DIN 18300 für die Hinterfüllung von Kellerwänden nicht wieder eingesetzt werden. Die notwendige Verdichtbarkeit sowie die Voraussetzungen zur Trockenhaltung der Gebäudeaußenwände sind durch die Eigenschaften des anstehenden Bodens nicht erfüllt.
Der gering durchlässige Boden neigt zur Bildung von Stau- und Sickerwasser. Aus diesem Grunde sind Maßnahmen zum Schutz baulicher Anlagen zu treffen. Bei Bemessung und Ausführung dieser Anlagen ist nach DIN 4095 sowie DIN 18195 vorzugehen. Für die Planung von Kellerbauwerken ist für die Außenwände und Sohle der Lastfall 'drückendes Wasser' und 'voller Auftrieb' vorzuziehen. Unabhängig davon ist großer Wert auf eine möglichst wasserundurchlässige Bauweise zu legen. Bodenfundamente und Fundamente sind nach § 14 Abs.2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeile unverändert zu lassen, bzw. es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eine Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.
Sollten im Planungsgebiet Bodenkmale auftreten, wird die zuständige Denkmalbehörde den Träger der Maßnahme informieren, damit eine zügige Bergung auftretender archäologischer Objekte organisiert und durchgeführt werden kann.
- Externe Kompensationsfläche**
Das verbleibende rechnerische Defizit von 18.978 Wertpunkten wird durch Rückgriff auf das Ökotoke des Unterhaltungsverbandes 52 'Mittlere Leine', Hannoverstraße 48, 30952 Ronnenberg, Geschäftsführer Herr Friedrich Hüper, befriedigt.
- Maßnahmen zum Immissionschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
Im Lärmpegelbereich 3 sind für Wohn- und Aufenthaltsräume der Straße (Degerser Straße) zugewandten Fassadenteile die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße (erforderlich R_w, res) durch die Außenbauteile (Wand, Fenster, Lüfter, Dielen etc. einzuhalten: Lärmpegelbereich 3 erforderlich R_w, res = 35 dB(A) für Aufenthaltsräume von Wohnungen.
Für die in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume sind im gesamten Planungsgebiet schalldämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, einzubauen.
Ein schalltechnischer Einzelnachweis auf der Grundlage der DIN 4109 ist vorzulegen.
Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend der DIN 4109 reduziert werden.
- Externe Kompensation: Gemarkung Wennigsen, Flur 7, Flurstück 7/4**

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

Präambel
Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), der §§ 66, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. 2003, S. 89), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.11.2011 (Nds. GVBl. S. 416) i. V. m. § 38 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 87), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.11.2011 (Nds. GVBl. S. 422) hat der Rat der Gemeinde Wennigsen (Deister) den Bebauungsplan Nr. 18 OS Wennigsen 'Klostergrund', bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Wennigsen (Deister), den 20.10.2018
Der Bürgermeister

RECHTLICHE GRUNDLAGEN
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486)
Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G v. 22.07.2011, BGBl. I S. 1509
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. 2003, S. 89), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.11.2011 (Nds. GVBl. S. 416)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 87), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.11.2011 (Nds. GVBl. S. 422).

URSCHRIFT
ÜBERSICHTSPLAN
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Ab 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN).

GEMEINDE WENNIGSEN (DEISTER)
Bebauungsplan Nr. 18 OS Wennigsen 'Klostergrund'

NIEDERSÄCHSISCHE LANDESGESellschaft MBH
GESchäftStELLE HANNOVER
Arnoldstraße 19
30167 Hannover
Tel.: 0511 123208 33
Bearbeitung: P. Schneider
März 2012