

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisiertes Liegenschaftskarte (ALK), Gemarkung Wennigsen, Flur 6.
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2009
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Hannover, Katasteramt Hannover.

Erlaubnisvermerk: Wiedergabe bedarf gem. § 5 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, keiner Erlaubnis.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03/2009).

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 4B "Hauptstraße West" und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Oktober 2011

gez. Vogel

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.03.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4B "Hauptstraße West" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 01.09.2009.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 01.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Sie erfolgt vom 05.10.2009 bis einschließlich 29.10.2009.

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.02.2010 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4B "Hauptstraße West" und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4B "Hauptstraße West" und die Begründung dazu haben vom Montag, den 15.03.2010 bis einschließlich Freitag, den 16.04.2010 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.08.2011 dem 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4B "Hauptstraße West" und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 24.08.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4B "Hauptstraße West" und die Begründung dazu haben von Donnerstag, den 01.09.2011 bis einschließlich Dienstag, den 04.10.2011 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.03.2010 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.08.2011 von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 4B "Hauptstraße West" in seiner Sitzung am 08.12.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Der Beschluss erfolgte unter der Bedingung, dass der Kompensationsvertrag über die externen Ausgleichsmaßnahmen abgeschlossen wird. Diese Bedingung ist erfüllt.

Wennigsen (Deister), den 29.06.2012

Der Bürgermeister

Siegel

gez. Christoph Meineke

Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 4B "Hauptstraße West" ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 4B "Hauptstraße West" bedarf daher nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Wennigsen (Deister), den 29.06.2012

Der Bürgermeister

Siegel

gez. Christoph Meineke

Inkrafttreten

Die Gemeinde Wennigsen (Deister) hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06.07.2012 in der Calenberger Zeitung bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 4B "Hauptstraße West" beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan ist damit am 06.07.2012 rechtsverbindlich geworden.

Wennigsen (Deister), den 09.07.2012

Der Bürgermeister

Siegel

l.v. gez. Beermann

Verletzung von Vorschriften

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 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Wennigsen (Deister), den

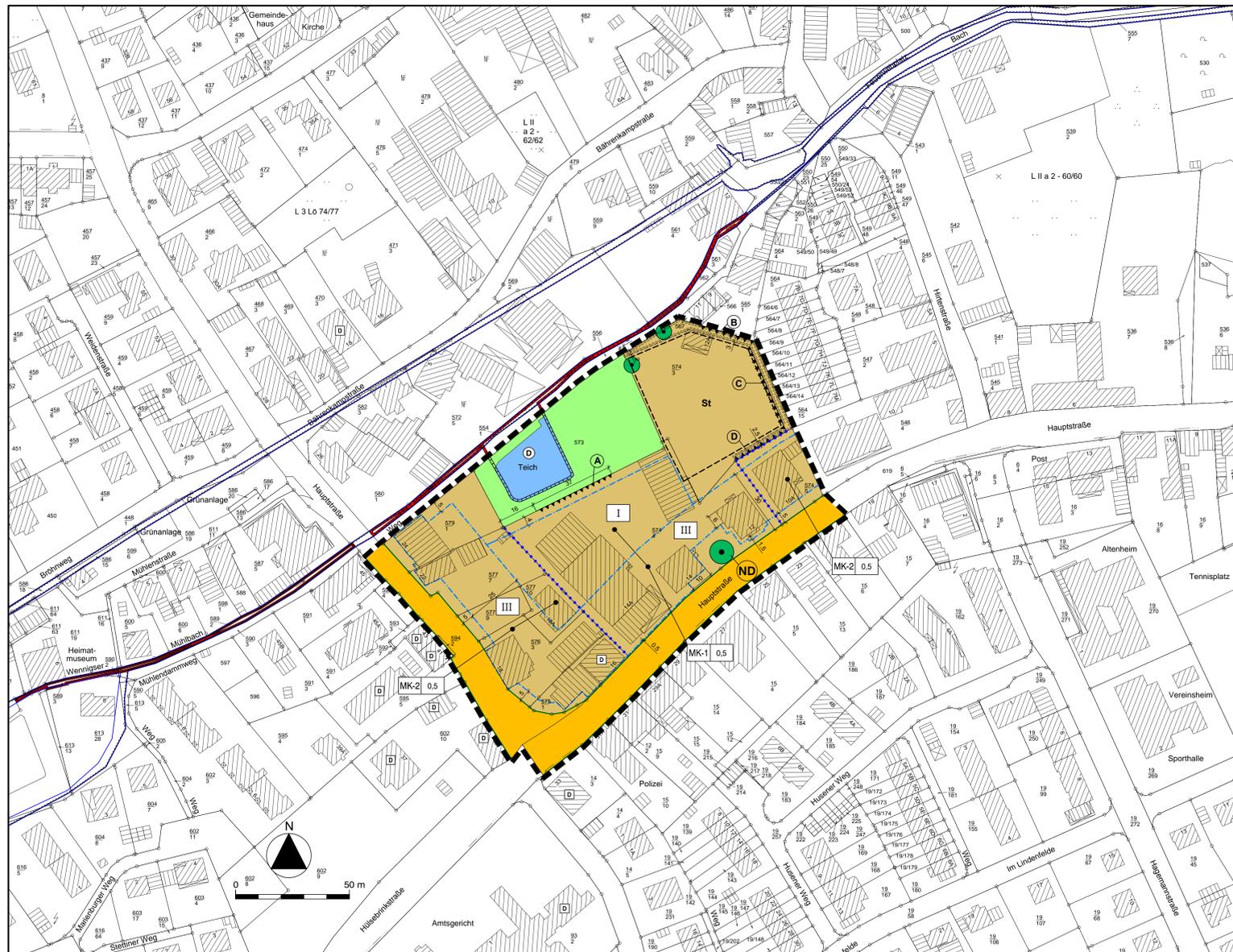
Der Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 4B "Hauptstraße West" der Gemeinde Wennigsen (Deister) mit der Urschrift wird beglaubigt.

Wennigsen (Deister), den

Der Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Kerngebiet (MK)

- Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind im Kerngebiet nur zulässig, wenn sie zum Lebensmitteleinzelhandel gehören. Für den Lebensmitteleinzelhandel typische Nebensortimente aus dem Nicht-Nahrungsmittelbereich sind zulässig.
- Im Kerngebiet MK-1 sind die Nutzungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO (sonstige Wohnungen) im Erdgeschoss ausnahmsweise zulässig. In den Geschossen darüber sind sie allgemein zulässig.
- Im Kerngebiet MK-2 sind die Nutzungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO (sonstige Wohnungen) allgemein zulässig.

§ 2 Grundflächenzahl

- Von der Grundflächenzahl von 0,5, die in der Planzeichnung festgesetzt ist, kann auf dem Flurstück 575/1, Flur 6, Gemarkung Wennigsen, ausnahmsweise derart abgewichen werden, dass die Grundflächenzahl zugelassen wird, die beim Inkrafttreten des Bebauungsplans vorhanden war.
- Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass auf den Flurstücken 574/4 und 574/3 der Planzeichnung die festgesetzte Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf.

§ 3 private Grünfläche

Auf der "privaten Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" sind bis zu 3 Gartenlauben mit einer Grundfläche von maximal je 20 m² und mit einer Firsthöhe von maximal 3,5 m zulässig. Die Gartenlauben dürfen nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

§ 4 Erhaltungsbinding

Die vorhandenen Bäume auf den Flächen mit Bindung für die Erhaltung eines Baumes sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

§ 5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern der Planzeichnung sind mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. die Pflanzliste in der Begründung). Die angepflanzten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Für abgehende Bäume und Sträucher sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Je 100 m² Pflanzfläche sind mindestens 25 Sträucher und mindestens ein Laubbau pflanzen. Vorhandene Bäume und Sträucher können erhalten und auf die nach Satz 1 zu pflanzenden Bäume und Sträucher angerechnet werden. Sie sind bei Abgang durch standortheimische Bäume und Sträucher zu ersetzen.
- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmschutzanlagen zulässig.
- Über die am Nordrand des Plangebiets festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine max. 3 m breite Wegeverbindung zum Mühlendammweg zulässig.

§ 6 Flächen für Stellplätze

- Innerhalb der Fläche für Stellplätze sind mindestens 1.050 m² mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen (z. B. wasserdurchlässige Pflasterung mit einem zulässigen Abflussbeiwert von max. 0,5).
- Je 10 Stellplätze ist mindestens ein standortheimischer Laubbau (vgl. die Pflanzliste in der Begründung) zu pflanzen.

§ 7 Lärmschutz

Die in der Planzeichnung festgesetzten und mit den Buchstaben A bis D bezeichneten "Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes" sind als Lärmschutzwände mit folgenden Mindesthöhen zu errichten:

- A 1,8 m über Oberkante der endgültig hergestellten Anlieferzone
- B 1,8 m über Oberkante gewachsenes Gelände auf dem Flurstück 565/1, Flur 6, Gemarkung Wennigsen.
- C 2,5 m über Oberkante der endgültig hergestellten Stellplatzanlage
- D 2,0 m über Oberkante gewachsenes Gelände auf dem Flurstück 574/5, Flur 6, Gemarkung Wennigsen. Die Wand kann sowohl am Nordrand des Flurstücks 574/5 als auch am Südrand des Flurstücks 574/3 errichtet werden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2012 (BGBl. I, S. 1509), und auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.11.2011 (Nds. GVBl. S. 422), hat der Rat der Gemeinde Wennigsen (Deister) diesen **Bebauungsplan Nr. 4B "Hauptstraße West"**, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**. Der Beschluss erfolgte unter der Bedingung, dass der Kompensationsvertrag über die externen Ausgleichsmaßnahmen abgeschlossen wird. Diese Bedingung ist erfüllt.

Wennigsen (Deister), den 29.06.2012

Siegel

gez. Christoph Meineke

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet (MK)
Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

0,5 Grundflächenzahl (GRZ)
Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Baugrenze

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

private Grünfläche, Zweckbestimmung: Hausgarten, Obstwiese
Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!

Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung eines Baumes
Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!

Sonstige Planzeichen

Wasserfläche

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen!

Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
Vgl. § 7 der textlichen Festsetzungen!

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahmen

Naturdenkmal

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Baudenkmale)

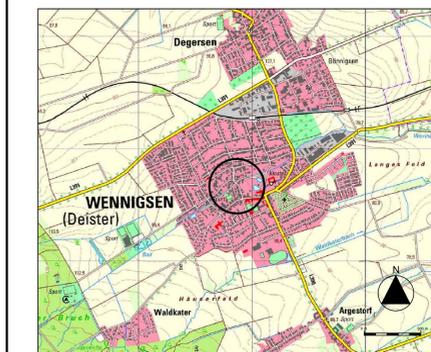
Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
hier: vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet

Gemeinde Wennigsen (Deister) Ortschaft Wennigsen

Bebauungsplan Nr. 4B "Hauptstraße West"

Satzung - beglaubigte Abschrift Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2011 LGLN

Bearbeitung:

Susanne Vogel
Architektin
Bauleitplanung

Kontaktdat.: 14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-43 34 40
Internet: www.vogel-griffen.de
E-Mail: vogel@vogel-griffen.de