

# Gemeinde Wennnigsen (Deister)

## Bebauungsplan Nr. 16 B „Öko - Siedlung“ mit örtlicher Bauvorschrift

### 1. vereinfachte Änderung

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss vom 11.07.2000

### Textliche Festsetzungen

#### I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes sind folgende Gesetze und Verordnungen, jeweils in der zurzeit gültigen Fassung:  
Das Baugesetzbuch (BauGB)  
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)  
Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. dem Nieders. Naturschutzgesetz (NNatG)  
Die Nieders. Bauordnung (NBauO)

#### II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 02. Juli 1998 gelten unverändert fort. Für den räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Planänderung sind dies:

#### 3. Flächen für Garagen und Stellplätze

gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO  
Garagen und Stellplätze sind nur auf den gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB für die Errichtung von Gemeinschaftsstellplätzen und Gemeinschaftsgaragen festgesetzten Flächen zulässig.

#### 6. Verkehrsflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Die Verkehrsflächen werden mit der Zweckbestimmung „private Verkehrsanlagen“ festgesetzt.

#### 7. Öffentliche und private Grünflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
Neben der Gemeinbedarfsfläche wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ festgesetzt.

#### 9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB  
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

#### 9.1 Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung von Beeinträchtigungen

Die Befestigung der Flächen für Verkehrsflächen sowie für Stellplatzanlagen sind überwiegend mit Materialien wie z.B. versickerungsfähigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrassen auszuführen und auf Dauer zu erhalten. Bodenversiegelnde Befestigungen sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Anlagen sind so zu gestalten, dass ein mittlerer Abflusswert von 0,4 (d.h. max. 60 % Versiegelung) erreicht wird.

#### 9.2 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Villa Anlage und Erhaltung eines Extensivrasens mit lockeren Anpflanzungen aus den Arten der potenziell natürlichen Vegetation auf zwei Teilfläche zwischen Stellplatzanlage und der nördlichen Grenze des Plangebietes

X Eingrünung entlang der Plangebietsgrenzen im Nordwesten mit einer 2,5 m breiten, dreireihigen Hecke aus standortgerechten Gehölzen der potenziell natürlichen Vegetation

XI Entwicklung und dauerhafte Unterhaltung eines dichten, mehrschichtigen artenreichen Siedlungsgehölzes aus den Arten der potenziell natürlichen Vegetation auf zwei Einzelflächen an der nördlichen Plangebietsgrenze

B I Anpflanzung und dauerhafte Unterhaltung von insgesamt 13 hochstämmigen, mittelkrönigen standortgerechten Laubbäumen aus den Arten der potenziell natürlichen Vegetation, jeweils auf einer ausreichend großen Pflanzfläche, innerhalb der Flächen für die Stellplatzanlage und den Abfall- und Wertstoffbehälter

Festsetzungen zu Artenauswahl und Qualität der zu pflanzenden Gehölze

• Bei der Bepflanzung sind die Pflanzenarten gemäß den Pflanzenlisten im Anhang des Grünordnungsplanes zu verwenden.

• Sträucher sind mindestens in der Qualität zweimal verpflanzt zu verwenden.

• Laubbäume sind mindestens mit 12 - 14 cm Stammumfang, mindestens zweimal verpflanzt, zu verwenden.

• Die allgemeine Qualität der verwendeten Gehölze sollte den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen.

#### 10. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
Gr Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit  
Lr1 Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgungsleitungen  
Lr2 Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde (Schmutzwasserkanal)

#### 11. Flächen für Gemeinschaftsanlagen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB  
GSt nach landesrechtlichen Vorschriften notwendige Stellplätze (offen und überdacht) und Garagen  
GAW Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter

#### 14. Anrechnung der Fläche für Gemeinschaftsanlagen

gem. § 21a (2) BauNVO  
Der Grundfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsgaragen und -stellplätzen im Sinne des § 9 (1) Nr. 22 BauGB nicht hinzuzurechnen.

#### III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 56 NBauO

Die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB als landesrechtliche Festsetzungen in den o.g. Ursprungsplan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften sind ebenfalls Bestandteil der vorliegenden Planänderung. Für den räumlichen Geltungsbereich sind dies folgende, in Satz 1 modifizierte Regelungen:

#### Garagen und überdachte Stellplätze

Umhausungen für Abfall- und Wertstoffbehälter  
Garagen und Carports sowie die Umhausung für den zentralen Abfall- und Wertstoffbehälter-Standplatz sind mit flachen oder flachgeneigten Dächern (Dachneigung max. 12°) auszuführen. Die Dächer sind zu begrünen.

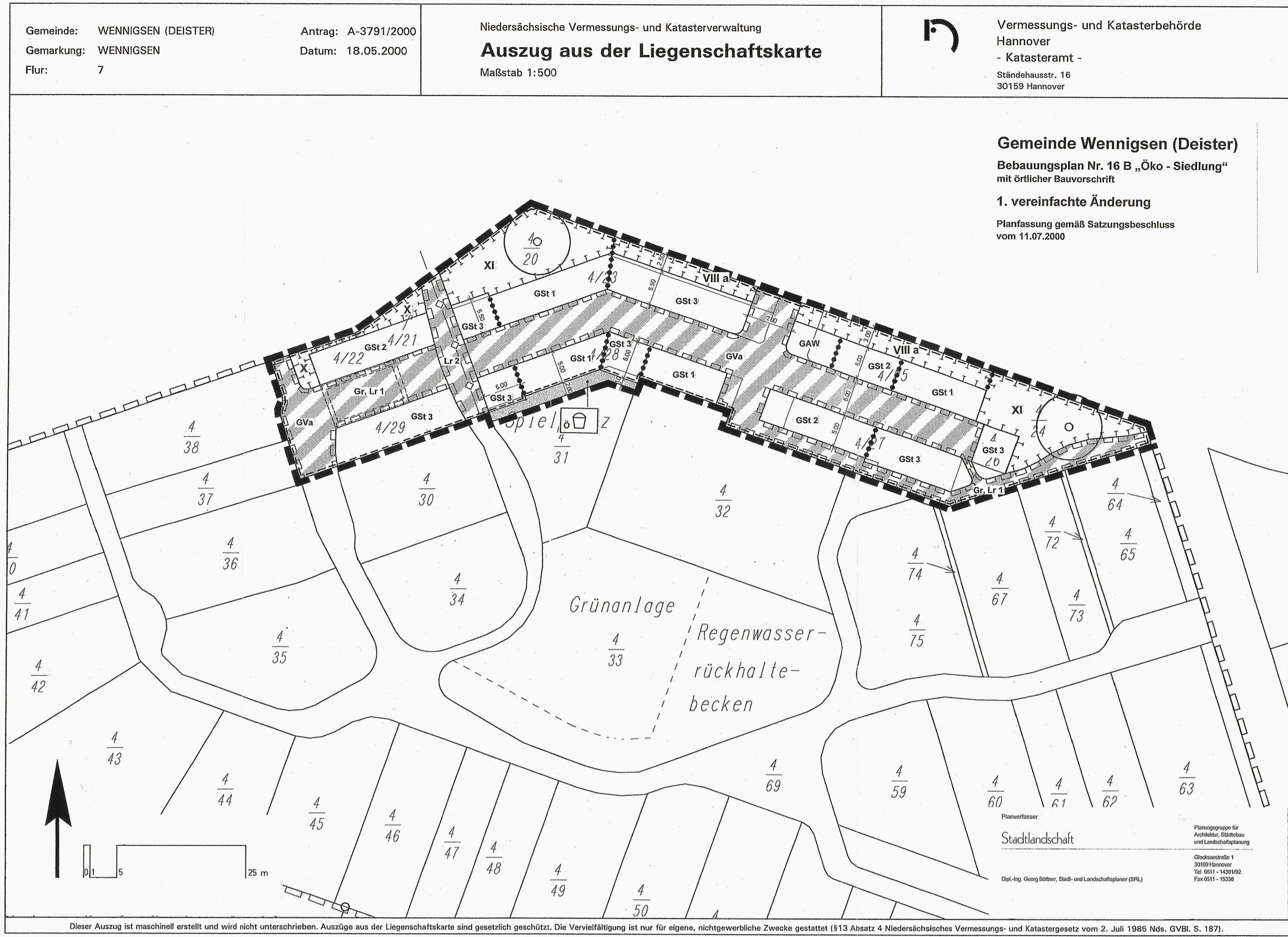
Für die Umhausung des zentralen Abfall- und Wertstoffbehälter-Standplatzes muss ein ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzung, Holzblenden oder Mauerschreibern vorgesehen werden.

Für die Außenwandmaterialien der Garagen und Umhausungen gelten sinngemäß die Festsetzungen für die Hauptgebäude (siehe ÖBV des Ursprungsplanes). Freie Längsseiten von Garagen, Carports und Umhausungen sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.

#### IV. HINWEISE

1. Der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beigelegt.

2. Im Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Daher ist beim Straßen- und Kanalbau der Beginn der Erdarbeiten vom jeweiligen Träger der Maßnahme gemäß § 13 Abs. 2 NDSchG mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat an die Bezirksregierung Hannover, Dezernat 406 (Denkmalschutz), Postfach 203, 30002 Hannover, zu erfolgen.



### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Wennnigsen die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan Nr. 16 B „Öko-Siedlung“, OS Wennnigsen, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden bodenrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen (Örtliche Bauvorschrift), in seiner Sitzung am 11.07.2000 als Satzung beschlossen.

Wennnigsen (Deister), den 05.10.2000  
Karin Meyer  
Bürgermeisterin

Wennnigsen (Deister), den 05.10.2000  
Gemeindedirektor

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wennnigsen (Deister) hat in seiner Sitzung am 11.07.2000 die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Wennnigsen (Deister), den 05.10.2000  
Gemeindedirektor

#### Planunterlagen

Grundlage: Liegenschaftskarte (Az.: A-3791/2000)  
Gemarkung Wennnigsen, Flur 7  
Maßstab 1 : 500

Herausgeber: Vermessungs- und Katasterbehörde Hannover  
- Katasteramt

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 - GVBl. S. 187). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 18.05.2000). Sie ist hinsichtlich der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hannover, den .....  
Katasteramt Hannover

### Vereinfachte Änderung

Der Rat der Gemeinde Wennnigsen (Deister) hat in seiner Sitzung am 11.07.2000 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 13 BauGB wurde mit Schreiben vom 31.07.2000 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 31.08.2000 gegeben.

Wennnigsen (Deister), den 05.10.2000  
Gemeindedirektor

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.11.2000 in der Deister-Leine-Zeitung bekannt gemacht worden. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 15.11.2000 rechtsverbindlich geworden.

Wennnigsen (Deister), den 16.11.2000  
Gemeindedirektor

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Wennnigsen (Deister), den 08. Nov. 2011  
Gemeindedirektor

### Mängel der Abwägung

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

Wennnigsen (Deister), den 11. Nov. 2011  
Gemeindedirektor

### Planzeichenerklärung

gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, Seite 58)

- #### Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Straßenbegrenzungslinie
- #### Grünflächen
- Grünfläche
  - Zweckbestimmung öffentlicher Spielplatz

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Ausgleichsflächen
- z.B. X Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

### Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Gr,L1 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgungsleitungen
- Lr2 Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde (Schmutzwasserkanal)

### Flächen für Gemeinschaftsanlagen

- Gemeinschaftsanlagen
- GSt1 nur offene (nicht überdachte) Stellplätze
- GSt2 offene oder überdachte Stellplätze
- GSt3 offene Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen
- GAW Gemeinschaftsstandplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter
- GvA Gemeinschaftsverkehrsanlagen

### Pflanzgebote, Erhaltung von Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen

- Anpflanzen von Bäumen

### Hauptversorgungsleitungen

- Unterirdische Abwasserleitung

### Sonstige Planzeichen

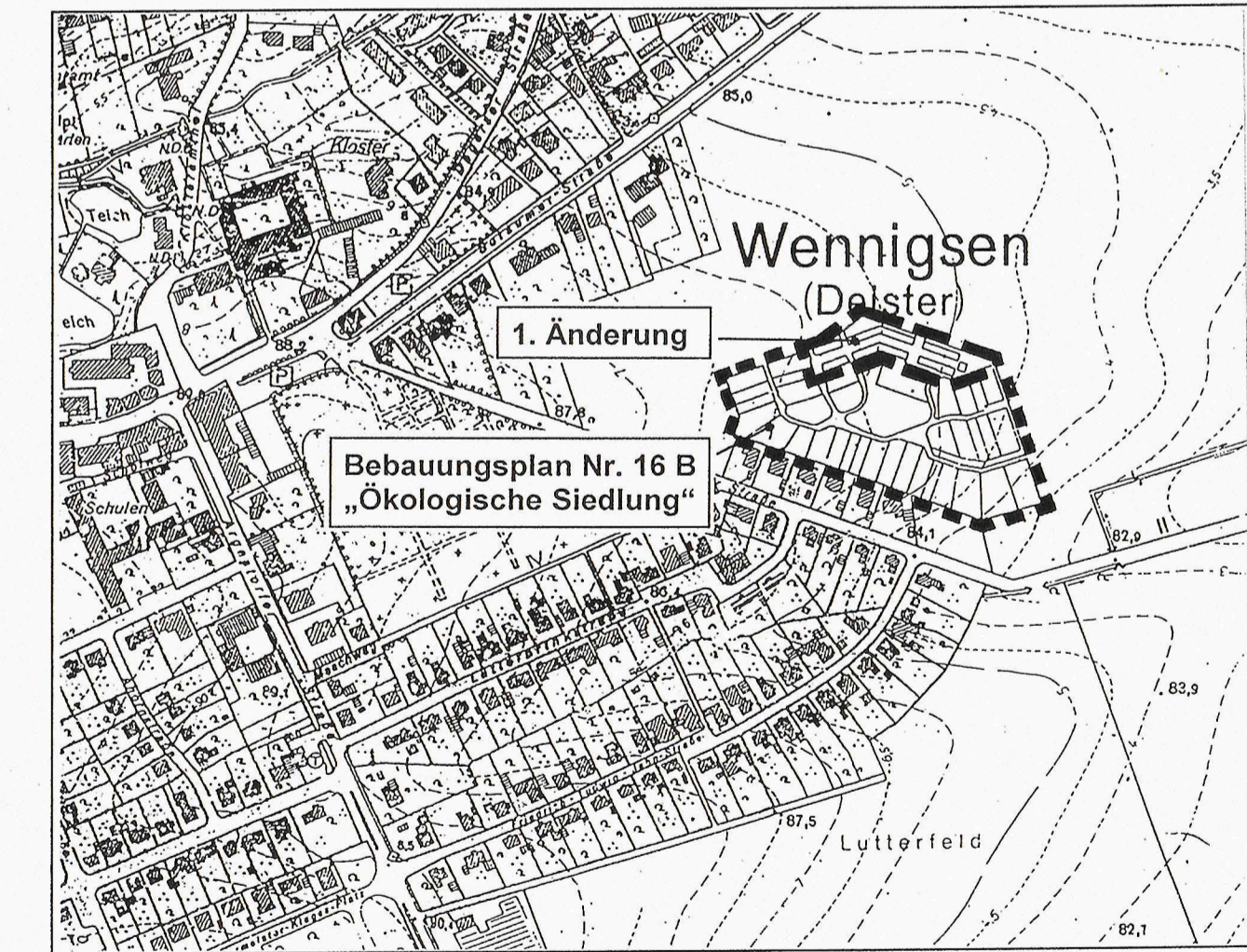
- Aufstellfläche für die Feuerwehr
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Planänderung
- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16 B

# URSCHRIFT

## Gemeinde Wennnigsen (Deister)

### Bebauungsplan Nr. 16 B „Öko - Siedlung“ mit örtlicher Bauvorschrift

### 1. vereinfachte Änderung



Übersichtskarte: Deutsche Grundkarte 1 : 5.000, Blattnummer: 3723 / 9 (Wennnigsen-Deister)

### Planfassung gemäß Satzungsbeschluss vom 11.07.2000

Planverfasser im Auftrag des „Ökologische Siedlung Wennnigsen e.V.“:

Stadtlandschaft  
Dipl.-Ing. Georg Böttner, Stadt- und Landschaftsplaner (SRL)

Planungsgruppe für  
Architektur, Städtebau  
und Landschaftsplanung  
Glockseestraße 1  
30169 Hannover  
Tel 0511 - 14391/92  
Fax 0511 - 15338