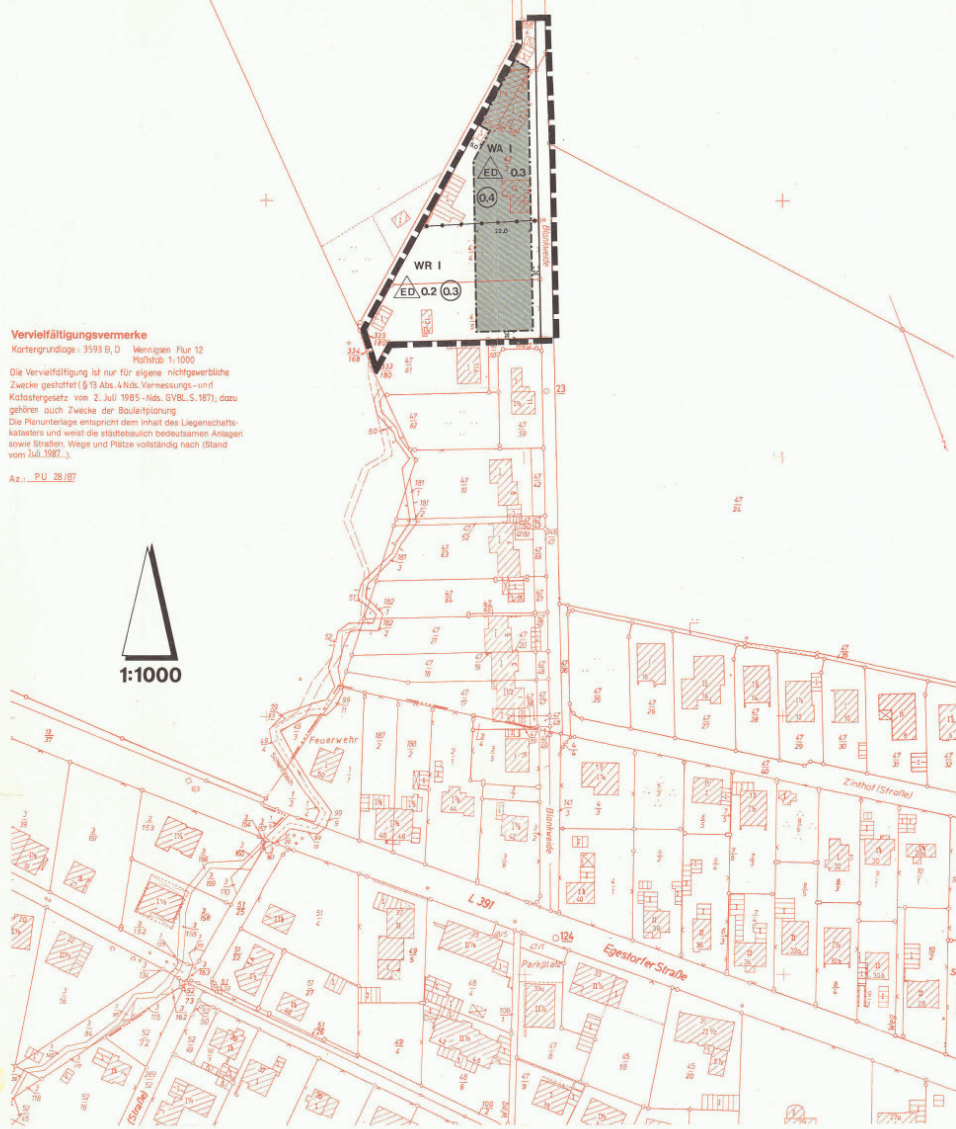


Verfälschungswerte
 Kartengrundlage: 3593 B, D Wennigsen Flur 12
 Maßstab: 1:1000
 Die Verfälschung ist nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 - Nds. OVG. S. 187), dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juli 1987.)
 Az.: PU 28/87



Planzeichenerklärung für Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
- WR Reine Wohngebiete
 - WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0.3 Geschossflächenzahl
 - 0.2 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - - - Baugrenze
 - Überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
- Sonstige Festsetzungen**
- ← → Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Die unter § 4 Abs. 3 Satz 6 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt (§ 1 Abs. 6 Satz 2) BauNVO.

URSCHRIFT
WENNIGSEN
 OS. WENNIGSER MARK
 LANDKREIS HANNOVER
BEBAUUNGSPLAN NR. 3
I.ÄNDERUNG
 „Blankweide“
ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN

<p>Präambel Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.8.1974 (BGBl. I S. 2256) bei S. 3617) in der zuletzt gültigen Fassung und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2353) und der §§ 86 und 87 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 6.6.1986 (Nds. OVGBl. I S. 157) und des § 4 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.6.1982 (Nds. OVGBl. S. 229), in der z.Z. gültigen Fassung hat der Rat der Stadt/Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 3 „I.“ Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ Nebensubstantiellen textlichen Festsetzungen sowie den hergehörenden Erläuterungen/ Begründungen über die Bestimmung des Baugebietes beschlossen. Wennigsen, den 03.09.1988</p> <p><i>Wannigsen</i> Bürgermeister Gemeindedirektor</p>	<p>Kartengrundlage Die Verfälschung ist nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 - Nds. OVG. S. 187), dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 31.8.1987). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Ortskarte übertragen.</p> <p>Kartellamt Hannover, den 24.08.1987 im Auftrage <i>Wannigsen</i> Vermessungsdirektor</p> <p>Az.: PU 28/87</p>	<p>Aufteilungsbescheid Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.03.1987 die „I.“ Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Os. Wennigser Mark“ beschlossen. Der Aufteilungsbescheid ist gemäß Art. 1, 18 BauG am 2.7.1988 ertrotlich bei <i>Wannigsen</i> Stadt/Gemeindedirektor</p> <p>Auslegungsbescheid Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.03.1987 den Entwurf der „I.“ Änderung des Bebauungsplans sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 2.7.1988 ertrotlich bekannt gemacht. Der Entwurf der „I.“ Änderung des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 26.7.1988 bis 29.8.1988 öffentlich ausliegen können. Wennigsen, den 05.09.1988 Stadt/Gemeindedirektor</p>	<p>Setzungsbescheid Der Rat der Stadt/Gemeinde hat die „I.“ Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Bedenken und Abwägungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 4.9.1988 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie der Begründung zugestimmt. Wennigsen, den 12.09.1988</p>
<p>Der Bebauungsplan ist gem. § 11 Abs. 1 BauGB an <i>Wannigsen</i> angezeigt worden. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde gem. § 11 Abs. 3 BauGB nicht festgestellt. Die „I.“ Änderung des Bebauungsplans ist damit am 24.4.1988 rechtsverbindlich geworden. Wennigsen, den 24.4.1988</p> <p><i>Wannigsen</i> Bürgermeister Gemeindedirektor</p>	<p>Inkrafttreten Die „I.“ Änderung des Bebauungsplans / Durchföhrung des Anzeigeverfahrens der „I.“ Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 2.9.88 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover Nr. 10 bekannt gemacht worden. Die „I.“ Änderung des Bebauungsplans ist damit am 9.3.1989 rechtsverbindlich geworden. Wennigsen, den 24.4.1988</p> <p><i>Wannigsen</i> Bürgermeister Gemeindedirektor</p>	<p>Befreiungsbescheid Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az.: ...) aufgeführten Auflagen/Maßnahmen/Ausnahmen in seiner Sitzung im ... befreit. Die „I.“ Änderung des Bebauungsplans hat wegen der Auflagen/Maßnahmen vom ... bis ... öffentlich ausliegen können. Wennigsen, den ...</p>	<p>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Inwieweit eine Verletzung nach Bekanntmachung der „I.“ Änderung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB). ... den ... Stadt-/Gemeindedirektor</p> <p>Mängel der Abwägung Inwieweit von sieben Jahren nach Bekanntmachung der „I.“ Änderung des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB). ... den ... Stadt-/Gemeindedirektor</p>
<p>Die Änderung des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom Landkreis Hannover Planungsamt Az.: 6182/19/8-31 Bearbeiter: Name Datum Oehl 21.3.88 Hannover, den ... Gebüßert Landkreis Hannover Der Oberbürgermeister im Auftrage <i>Jand</i></p>		<p>Grundlage: Topographische Karte 1:25.000, Vertrieß mit Erlaubnis des Herausgebers Nieders. Landesverwaltungsamt - Landesvermessung</p>	



Urschrift

Gemeinde Wennigsen (Deister)
Landkreis Hannover

"Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung"
für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3
"Blankweide" - Wennigser Mark/Gemeinde Wennigsen(Deister)

Rechtsgrundlage:

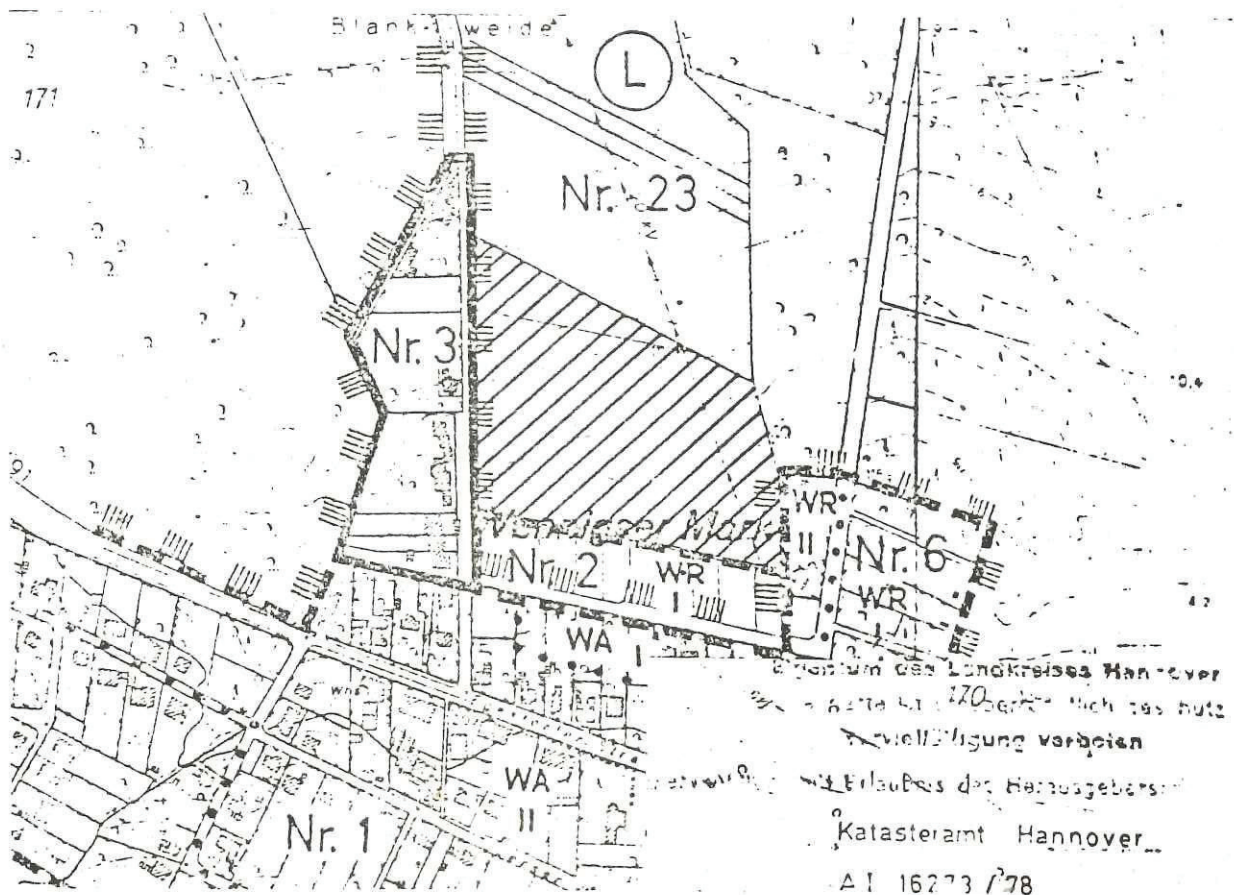
Aufgrund der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 23.7.1973 (Nds. GVBl. Nr. 28/1973 S. 259) und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.6.1982 (Nds. GVBl. Nr. 28/1982 S. 229), beide in der jeweils z.Zt. gültigen Fassung - hat der Rat der Gemeinde Wennigsen (Deister) in seiner Sitzung am 18.04.1985 folgende örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen:

SATZUNG:

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Blankweide" der Gemeinde Wennigsen, Ortsteil Wennigser Mark.
- (2) Der Geltungsbereich ist im anliegenden Übersichtsplan, Maßstab 1 : 5.000, gekennzeichnet, der Bestandteil dieser Satzung ist.



BEGRÜNDUNG:

Die Neubebauung muß in dieser "empfindlichen" Ortsrandlage der Wennigser Mark - dem Übergang der Siedlungsstruktur zum Landschaftsschutzgebiet - in angemessener Zurückhaltung gestaltet werden.

Ihre Einfügung in das vorhandene Ortsbild soll durch einen relativ großzügigen Gestaltungsrahmen erleichtert werden.

Die Gestaltungsvorschriften berücksichtigen dabei die vorhandenen unterschiedlichen Bedingungen der Baustruktur - im südlichen Bereich die "geduckt" erscheinende im gestalterischen Zusammenhang Anfang der 60-er Jahre errichtete Kettenhausbebauung- und im nördlichen Bereich eine relativ ungeordnet wirkende Bebauung von Einzelhäusern.

SATZUNG:

§ 2

Höhen

- (1) Die Höhe Oberkante Erdgeschoßfußboden darf das Maß von 1,00 m über Bezugsebene (s. (3)) nicht überschreiten.

Bei einer Bauform mit versetzten Geschoßebenen ("split-level") ist für max. 50 % der Erdgeschoßfläche die Höhe der Oberkante Erdgeschoßfußboden bis zu max. 1,30 m über Bezugsebene zulässig.

- (2) Die Trauflinienhöhen, d.h. die äußeren Schnittlinien der Außenwände mit der Dachhaut an den Traufseiten, dürfen für verschiedene Gebäudetypen die unter 1. und 2. angegebenen Maße über Bezugsebene nicht überschreiten.

1. Einzel- und Doppelhäuser, I-geschossig
max. Trauflinienhöhe = 4,50 m

2. Hausgruppe, I-geschossig, ($\geq 50,00$ m Gesamtlänge; im B-Plan als abweichende Bauweise a_1 festgesetzt),
max. Trauflinienhöhe = 4,00 m

- (3) Bezugsebene im Sinne der Satzung ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstückes notwendigen, angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze. Bei Verkehrsflächen mit Gefälle ist der rechnerische Mittelwert maßgebend.

BEGRÜNDUNG

Zu § 2 (1) :

Durch die Begrenzung von Gebäudehöhen, hier der Oberkante Erdgeschoßfußboden und der Trauflinienhöhe, soll verhindert werden, daß neue Wohngebäude "gestelzt" wirken bzw. "wie Spargel" aus dem Gelände ragen. Grundsätzliches Ziel ist, ausgeglichene Proportionen zwischen Dach- und Außenwandflächen bei den im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeformen zu gewährleisten.

Das Grundwasser steht im Bebauungsplangebiet zeitweilig relativ hoch an. Ein Kellerausbau ist nur mit Hilfe besonderer technischer Aufwendungen (Kellerausbildung als Wanne, Einbau von Pumpen) möglich. Auch ein Herausziehen des Sockels bzw. Erdgeschoßfußbodens auf das nach NBauO zulässige Höchstmaß von 1,60 m ist hier keine Lösung: gestalterisch unbefriedigend würde die Trauflinienhöhe auf über 4,50 m ansteigen und eine grundwasserfreie Keller-sole nicht generell gewährleistet sein.

Vor diesem Hintergrund bedeutet die an vorhandene Höhen angelehnte Begrenzung der Oberkante Erdgeschoßfußboden auf max. 1,00 m bzw. 1,30 m (wie z.B. bei den teilunterkellerten Kettenhäusern "-split-level-") keine unzumutbare Einschränkung und keinen zusätzlichen Aufwand.

Zu § 2 (2) :

Eine Differenzierung der max. zulässigen Trauflinienhöhen nach verschiedenen Gebäudetypen ist vor allem durch die vorhandene Situation bedingt. Die relativ niedrige, geduckte Bauform der in den 60-er Jahren realisierten Kettenhausbebauung mit einer Traufhöhe d.h. Oberkante Regenrinne von max. 3,80 m über Bezugsebene und ohne Kniestockausbildung ist für eine mögliche Ergänzungs- bzw. Lückenbebauung ein anderer Maßstab, als die Bauform der relativ ungeordneten Einzelhäuser im nördlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches für die Neubebauung der noch unbebauten Grundstücke mit Einzel- und/oder Doppelhäusern. Während für die Lückenbebauung zwischen den Kettenhaushauptgebäuden ein wesentlich engeres Anpassungsgebot an die vorhandene Baustruktur gilt, ist der Entwicklungsspielraum für die zukünftige Einzel- und/oder Doppelhausbebauung größer.

Die max. Trauflinienhöhe von 4,50 m ermöglicht bei I-geschossiger Bauweise ein Gebäude mit 1,00 m "Sockelhöhe" bzw. Oberkante Erdgeschoßfußboden + 2,75 m Erdgeschoßhöhe + 0,45 m Kniestock + 0,30 m Dachaufbau (eine geringere Sockelhöhe ermöglicht einen höheren Kniestock).

Die max. Trauflinienhöhe von 4,00 m für Gebäude der Hausgruppe gestatten: 1,30 m Sockelhöhe + 2,50 m Erd- bzw. Dachgeschoßhöhe + 0,20 m Dachaufbau; die relativ geringe Dachneigung (15° - 22°) ermöglicht eine problemlose Einbeziehung des Dachraumes in den Wohnbereich und damit ein Sichtbarlassen der Dachkonstruktion.

SATZUNG:

§ 3

Dächer

- (1) Auf den Hauptgebäuden von Einzel- und Doppelhäusern sind nur Satteldächer, sowie Satteldächer mit Abwalmungen an den Giebelseiten bis auf die halbe Giebel-dreieckshöhe (Halb- oder Krüppelwalm) mit einer Nei-gung von 28° - 48° zulässig.
Auf den Hauptgebäuden der Hausgruppe i.S. § 2 (2) Nr. 2 sind nur geneigte Satteldächer mit einer Nei-gung von 15° - 22° zulässig.
- (2) Auf untergeordneten Gebäudeteilen, Nebengebäuden und Garagen mit mehr als 2 Einstellplätzen sind Dachneigungen ab 15° zulässig. Für Grenzbebauungen sind Flachdächer zugelassen.
- (3) Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf je Dachseite nicht mehr als $1/2$ der Trauflänge be-tragen. Bei nur einem Dachaufbau bzw. Dacheinschnitt darf die Gesamtlänge nicht mehr als $1/4$ der Trauflänge betragen.
- (4) Zur flächenhaften Dachdeckung geneigter Dächer über Einzel- und Doppelhäusern (siehe § 3 (2)) sind glän-zend engobierte (mit einer keramischen Überzugs-masse versehene), reflektierende Dachsteine, glänzen-de Metallbleche und Kunststoffeindeckungen nicht zu-lässig.
- (5) Solaranlagen und Energiedachkonstruktionen, die der Energieversorgung des Hauptgebäudes dienen, sowie in der Dachhaut integrierte Dachfenster sind zu-lässig.

BEGRÜNDUNG:

Zu § 3 (1) Satz 1:

Die in diesem Ortsbereich typische Dachform ist die des Satteldaches. Zu den ortsbildprägenden Elementen gehören auch die Satteldächer mit Halb- oder Krüppelwalm. Um den Charakter dieser Dachlandschaft zu wahren, sind Flach-dächer auf den Hauptgebäuden nicht zulässig. Dagegen ist die Möglichkeit der Betonung einer vertikalen Komponente in der Höhenentwicklung der Dachlandschaft durch die Realisierung steilerer Dächer bis zu 48° Dachneigung offengehalten.

Zu § 3 (1) Satz 2:

Für die Hauptgebäude der Hausgruppe sind entsprechend der vorhandenen Dachform ausschließlich geneigte Sattel-dächer von 15° - 22° Dachneigung zugelassen. Der Rahmen für die zulässigen Dachneigungen ist hier eng an die vorhandene von 15° angelehnt. Eine größere Dachneigung darüber hinaus würde den durch die vorhandene Baustruktur

vorgegebene Gestaltungsrahmen sprengen; derartig ausgebildete neue Dächer würden als Fremdkörper in einem sonst homogenen Ganzen wirken.

Zu § 3 (2) :

Für mehr Gestaltungsfreiheit sind auf untergeordneten Gebäudeteilen, Nebengebäuden, Garagen u.ä. flachere/steilere Dachneigungen zulässig. Gemäß NBauO § 12 Abs. 1 und Abs. 2 sind Garagen als Grenzbebauung bis zur maximalen Höhe von 3,0 m zulässig. Die Erstellung von geneigten Dächern auf Grenzanlagen würde diese Höhe jedoch überschreiten. Um den Bau von Garagen an der Grenze nicht zu unterbinden, werden deshalb Flachdächer bei Grenzbebauung zugelassen.

Zu § 3 (3) :

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte ist max. auf 1/2 der Trauflänge beschränkt. Bei nur einem Dachaufbau bzw. Dacheinschnitt darf die Gesamtlänge nicht mehr als 1/4 der Trauflänge betragen. Durch diese Beschränkung soll verhindert werden, daß durch zu große Dachaufbauten das Dach selbst nicht mehr in Erscheinung tritt oder ein eingeschossiges Gebäude wie ein 2-geschossiges wirkt. Gerade die Kleinflächigkeit der Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte sind für die Wennigser Mark ortstypisch.

Zu § 3 (4) :

Für die flächenhafte Dachdeckung geneigter Dächer sind glänzende, engobierte bzw. reflektierende Dachsteine wegen ihrer störenden Wirkung in der Dachlandschaft und weil sie kein ortsübliches Material sind, nicht zugelassen. Das gilt auch für reflektierende Metallbleche und Kunststoffeindeckungen.

Zu § 3 (5) :

Sinnvolle Energiesparmaßnahmen sollen durch diese Festsetzung nicht verhindert werden.

SATZUNG:

§ 4

Außenwände

- (1) Für die Ansichtsflächen der Hauptgebäude sind Farben in den Farbtönen "hell", "ocker" und "rot-rotbraun" zulässig (s. § 6 (1) - (3)).
- (2) Für untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten ist die Verwendung anderer Farben zulässig.
- (3) Materialien auf der Basis von Kunststoff, Asbestzement und Bitumen sind als Fassadenverkleidungen nicht zulässig.
- (4) Die Ansichtsflächen von Nebengebäuden und Garagen sind in Material und Farbton wie die jeweils zugeordneten Hauptgebäude auszubilden.

BEGRÜNDUNG:

Zu § 4 (1) :

Für die Farbgebung der das Erscheinungsbild prägenden Ansichtsflächen der Hauptgebäude ist entsprechend der vorhandenen Vielfalt von verwendeten Farben in der Umgebung ein bewußt großzügiger Rahmen gesetzt worden. Nur allzu "düster" wirkende Farbtöne von dunkelbraun bis schwarz sollten vermieden werden.

Zu § 4 (2) :

Eine ausreichende Gestaltungsfreiheit zur Unterstützung von Individualität und Identität ist zudem gewährleistet durch das Zulassen der Verwendung anderer Farbtöne für untergeordnete Gebäudeteile.

Zu § 4 (3) :

Die in § 4 (3) genannten Materialien treten in der umgebenen Bebauung als Verkleidung nicht auf und würden das Erscheinungsbild der Gruppierung erheblich stören. Darüber hinaus sind bei der durch die NBauO geforderten werkgerechten Ausbildung der Gebäude auch im Hinblick auf das Fassadenmaterial die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst zu beachten. Die hier genannten industriell gefertigten Materialien können in diesem Sinn nicht als werkgerecht (z.B. Imitationen von Ziegel- und Bruchsteinmauerwerk, Schiefer etc.) angesehen werden und entsprechen daher nicht diesem Grundsatz.

Zu § 4 (4) :

Um ein geschlossenes, homogenes Erscheinungsbild der verschiedenen Baukörper zu erreichen, sollen Garagen und Nebengebäude durch Materialwahl und Farbgebung den Hauptgebäuden angepaßt werden.

SATZUNG:

§ 5

Einfriedungen

(1) Für Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind folgende Materialien zulässig:

1. Sichtmauerwerk in den Farbtönen "hell," "ocker" und "rot-rotbraun" (s. § 6)

2. Naturstein

3. Holz

4. Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen

5. Drahtgeflecht mit Hecke (i. s. von 4.)

Kombinationen untereinander sind zulässig.

(2) Holzzäune mit Diagonallattung sind unzulässig.

BEGRÜNDUNG:

Zu § 5 Abs. 1 u. 2:

Das Erscheinungsbild bzw. der Gesamteindruck eines Straßenraumes wird bestimmt durch die Wechselwirkung zwischen

Gebäuden, Vorgärten und Einfriedungen.

Das zu verwendende Material und die Farbgebung für Einfriedungen sollte in dieser Ortsrandlage der Wennigser Mark zum Landschaftsschutzgebiet dem ländlichen Charakter entsprechen. Modernistische und ortsuntypische Materialien und Gestaltungen, wie z.B. Metallgittersäune und Holzsäune mit Diagonallattung sollen ausgeschlossen werden.

SATZUNG:

§ 6

Farben

Für die nach §§ 4 und 5 festgesetzten Farbtöne sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbbregister RAL 84c HR halten:

(1) Für Farbton "hell" im Rahmen der RAL:

- 1013 (Perlweiß)
- 1014 (Elfenbein)
- 1015 (Hellelfenbein)
- 9001 (Cremeweiß)
- 9002 (Grauweiß)

(2) Für Farbton "ocker" im Rahmen von RAL:

- 1001 (Beige)
- 1002 (Sandgelb)
- 1005 (Honiggelb)
- 1011 (Braunbeige)
- 1019 (Graubeige)
- 1024 (Ockergelb)

(3) Für Farbton "rot-rotbraun" im Rahmen von RAL:

- | | |
|-------------------|-----------------------|
| 2001 (Rotorange) | 3013 (Tomatenrot) |
| 2002 (Blutorange) | 3016 (Korallenrot) |
| 3000 (Feuerrot) | 8003 (Lehmbraun) |
| 3002 (Karminrot) | 8004 (Kupferbraun) |
| 3003 (Rubinrot) | 8007 (Rehbraun) |
| 3004 (Purpurrot) | 8008 (Olivbraun) |
| 3005 (Weinrot) | 8012 (Rotbraun) |
| 3009 (Oxydrot) | 8015 (Kastanienbraun) |
| 3011 (Braunrot) | 8023 (Orangebraun) |

SATZUNG:

§ 7

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung inkraft.

Wennigsen, den 15.07.1985


.....
Bürgermeister




.....
Gemeindedirektor

Die Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 haben zusammen mit der Begründung gem. § 97 NBauO i.V. m. § 2a (6) BBauG vom 3. Dezember 1984 bis einschließlich 3. Januar 1985 öffentlich ausgelegt und wurden vom Rat der Gemeinde Wennigsen in seiner Sitzung am 18. April 1985 als Satzung mit Begründung beschlossen.




.....
Gemeindedirektor

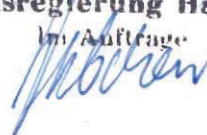
Genehmigt

gemäß § 97 NBauO i. V. mit § 11 BBauG
nach Maßgabe der Verfügung

vom 22.10.85
310.2-24001.3-3-53/9/85

Bezirksregierung Hannover

im Auftrag



A n l a g e

zur Satzung und Begründung der "örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung" für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Blankweide" OS Wennigser Mark der Gemeinde Wennigsen (Deister)

Abwägung der in der öffentlichen Auslegung (19. August 1983 bis 19. September 1983) vorgebrachten Anregungen und Bedenken:

Bezirksregierung Hannover, Schreiben vom 7. Oktober 1983

1. Die Präambel ist zu überarbeiten.
2. Da Materialien für die Dacheindeckung nicht vorgeschrieben sind, ist Abs. 5 des § 3 in der vorliegenden Form unverständlich.
3. Nach der Begründung zu § 3 Abs. 1 ist die typische Dachform die des geeigneten Daches in vielfältiger Erscheinung. Es ist daher unverständlich, daß für die Hauptgebäude der Hausgruppen ausschließlich Satteldächer festgesetzt sind.

Stellungnahme der Gemeinde:

Den Anregungen und Bedenken der Bezirksregierung wird stattgegeben.

Zu 1.

Die Präambel ist zu überarbeiten.

Zu 2.

§ 3 Abs. 5 ist neu zu fassen, wobei jedoch sichergestellt werden soll, daß Solaranlagen und Energiedachkonstruktionen sowie integrierte Dachfenster zulässig sind.

Zu 3.

§ 3 Abs. 1 und die dazu erlassene Begründung sind so zu fassen, daß unmißverständlich ausschließlich Satteldächer festgesetzt werden.

An den Einzel- und Doppelhäusern werden an den Giebelseiten auch Abwalmungen bis zur halben Giebeldreieckshöhe zugelassen.

Landkreis Hannover, Schreiben vom 9. September 1983:

1. Die Präambel ist zu überarbeiten.
2. Der § 3 Abs. 2 ist ersatzlos zu streichen, da die hier beabsichtigten Festsetzungen im Widerspruch zu den Bestimmungen des § 12 Abs. 2 NBauO stehen. Danach können ausnahmsweise Garagen bis zu 100 qm Nutzfläche ohne

Grenzabstand errichtet werden, soweit sie nicht höher als 3 m sind. Diese Ausnahmeregelung wird durch die ÖBV dadurch außer Kraft gesetzt, daß sie für Garagen mit mehr als zwei Einstellplätzen ein geneigtes Dach zwingend vorschreibt, das in jedem Fall die Gesamthöhe von 3 m überschreitet.

3. Es ist zu überprüfen, ob der § 4 Abs. 3 gestrichen werden kann. Ob die Regelungen in diesem Absatz aufrecht zu erhalten sind, erscheint zumindest fraglich. So täuscht zum Beispiel auch eine Verblenderschale Klinker-mauerwerk vor. Auch dürfte über den Fenstern keine Roll-schicht gemauert werden, wenn sich dahinter ein Sturz verbirgt.

Stellungnahme der Gemeinde:

Den Anregungen und Bedenken des Landkreises Hannover wird stattgegeben.

Zu 1.

Die Präambel ist zu überarbeiten.

Zu 2.

§ 3 Abs. 2 ist so zu formulieren, daß auf den Nebengebäuden, Garagen usw. Dächer mit mehr als 15° Neigung zulässig sind. Bei Grenzbebauung werden auch Flachdächer zugelassen.

Zu 3.

§ 4 Abs. 3 ist so zu fassen, daß Materialien auf Kunststoff-, Asbest- und Bitumbasis als Fassadenverkleidung ausgeschlossen werden.
