

PRAAMBEL

Der Rat der Gemeinde Wennigsen (Deister) hat in seiner Sitzung am 24.05.2002 die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 OS Bredenbeck gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 10 BauGB i.V.m. § 40 Niedersächsischer Gemeindeordnung (NGO) – jeweils in der z.Z. gültigen Fassung – als Satzung beschlossen.

Wennigsen, den 24.05.2002

Bürgermeisterin
Gemeindedirektor



VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Gemarkung: Bredenbeck
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. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hannover, den
Öffentlich best. Vermessungsing.

Vereinfachtes Verfahren

Der Planentwurf und die Entwurfsbegündung wurden vom Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 24.05.2002 zur Kenntnis genommen und zugestimmt. Dem nach § 13 Ziffer 3 BauGB Betroffenen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Wennigsen, den 24.05.2002

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

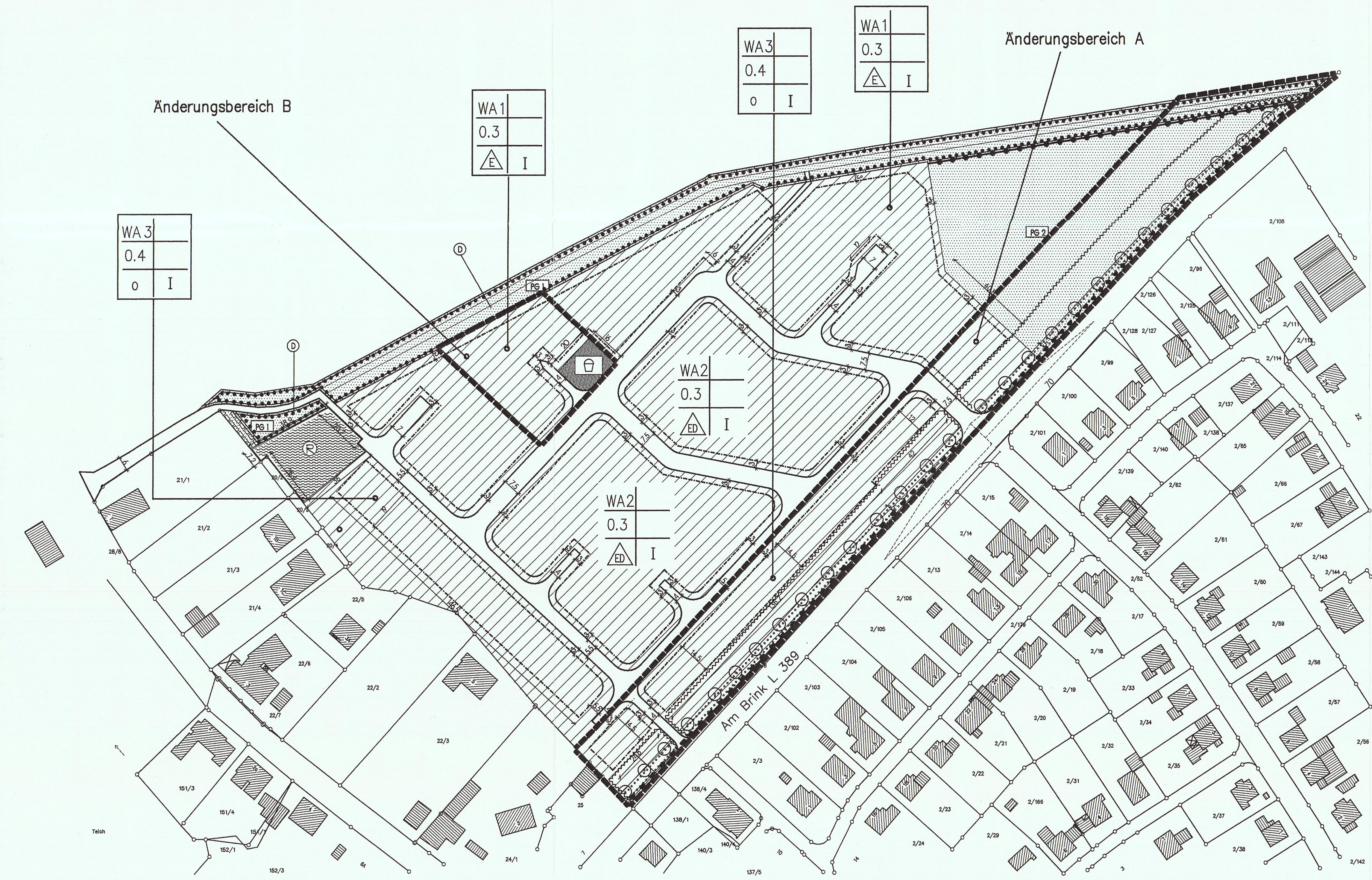
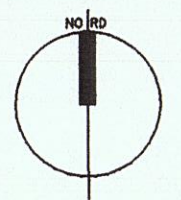
Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Weinberg" OS Bredenbeck wurde am 24.05.2002 in der Deister-Leine-Zeitung bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung ist somit seit dem 02.06.2002 rechtsverbindlich.

Wennigsen, den 02.06.2002

Gemeindedirektor



PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - z. B. 0.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - z. B. I Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 - o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
 - ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
 - E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
 - - - - -
- Verkehrsfächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - • • • Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Spielplatz
 - Private Grünfläche
 - PG 1 Zweckbestimmung: Baumstandorte
 - PG 2 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)
 - Umgrenzung 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)
 - 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)
 - Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
 - Umgrenzung 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
 - Sichdreieck, das dargestellte Sichdreieck ist von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung von mehr als 0,80 m über dem Straßenniveau freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende Hochstamm-Bäume.
 - Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 (6) BauNVO i.V.m. § 3 (3) NDSchö)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

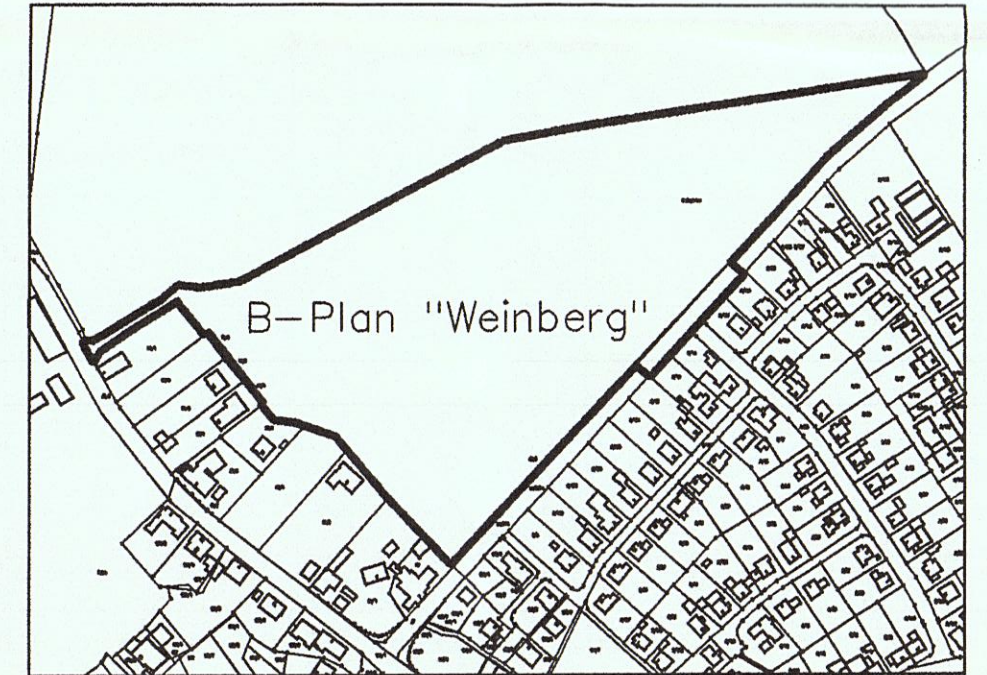
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - 1.1 Die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Baugrundstück und Wohngebäude ist für Einzelhäuser mit I und für Doppelhäuser mit I pro Haushalte festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet I+2 ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl kann durch die in § 19 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu 30 % der zulässigen Grundflächenzahl überschritten werden.
 - 2.2 Die Sockelhöhe der Wohngebäude, als Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKF), darf bei dem 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. Verkehrsfächen (§ 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, Landschaftsrassen anzusetzen. Auf insgesamt 580 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 Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
 - 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 Alleebäume bei Abgang durch Säuleneichen (Quercus robur, "Fastigiata") in der Qualität: Solitär aus extra weitem Stand, 4x verpflanzt, 300–350 cm, mit Drehballerung, 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
 - 12.1 Geltungsbereich: Die örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 "Weinberg".
 - 12.2 Dachform / Dachneigung: Innerhalb der festgesetzten Baugebiete 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. Nurdachhäuser sind nicht zulässig.
 - 12.3 Baumaterialien: Innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind als Material für die Außenfassade baulicher Anlagen ausschließlich Verblend- bzw. Klinkerstein in rot/rotbrauner Farbgebung, Kalksandstein und Putzmauerwerk in weißer und beiger Farbgebung sowie Fachwerk und Holz zulässig. Zur Eindeckung geneigter Dächer baulicher Anlagen sind ausschließlich Ton- oder Betonsteinsiegel in rot, 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 Gelddäule bis zu 100.000,- DM geahndet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

13. Hinweise
 - 13.1 Archäologische Denkmalpflege: 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	Pflanzenauswahlliste B
Baumarten: Quercus petraea Quercus robur Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Prunus avium Carpinus betulus Acer pseudoplatanus Acer campestre Tilia cordata Ostbaum-Hochstamm in alten Sorten	Traubeneiche Stieleiche Rosa carolina Sambucus nigra Cornus avellana Sorbus aucuparia Prunus spinosa Salix caprea Feldahorn Lonicera xylosteum Viburnum opulus
Straucharten: Crataegus monogyna Rosa carolina Sambucus nigra Cornus avellana Sorbus aucuparia Prunus spinosa Salix caprea Eunonymus europaeus Lonicera xylosteum Viburnum opulus	Weißdorn Hundertsee Holunder 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.
 - 13.4 Rechtsgutkunde: Es gilt die Baumutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132).

ÜBERSICHTSPLAN M 1/5000



URSCHRIFT

GEMEINDE WENNIGSEN (Deister)
ORTSCHAFT BREDENBECK
BEBAUUNGSPLAN NR.14
"WEINBERG"
– 2. vereinfachte Änderung –

Niedersächsische Landgesellschaft m.b.H.
Zentrale
Andersstraße 19
30167 Hannover
Telefon: (0511) 1211-4
Telefax: (0511) 1211-214

M. 1/1.000	0 10 20 30 40 50m
gez.: Bor	geü.:
Hannover, 06.09.2001	Planverfasser: Borchers

