



**VERFAHENSVERMERKE**

<b>Planunterlagen</b> Kartengrundlage: Liegenschaftskarte M 1:1000 Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichtörtliche oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 3 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das Vermessungswesen (NVerMo). Die Planunterlagen entspringen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die standortbezogenen baurechtlichen Angaben sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 01.11.2009). Die bei inhaltlicher Darstellung der Grenzen der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übereinstimmungen der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
<b>Planverfasser</b> Der Bauentscheidungsplan Nr. 18, OS Wennigsen 'Klostergrund' mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung wurden ausgefertigt durch die Niedersächsische Landesgesellschaft, Geschäftsbüro Hannover, Am Markt 19, 30171 Hannover.
<b>Aufstellungsbeschluss</b> Der Rat der Gemeinde (Deister) hat in seiner Sitzung am 16.09.2004 die Aufstellung des Bauentscheidungsplans 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 öffentlich bekannt gemacht worden.

<b>Frühzeitige Beteiligung</b> Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 09.04.2010. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 08.04.2010 in der Calenberger Zeitung öffentlich bekannt gemacht. Sie erfolgte vom 12.04.2010 bis einschließlich 08.05.2010.
<b>Öffentliche Auslegung</b> Der Rat der Gemeinde Wennigsen (Deister) hat in seiner Sitzung am 13.10.2011 dem Entwurf des Bauentscheidungsplans 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 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bauentscheidungsplans Nr. 18, OS Wennigsen 'Klostergrund' mit örtlicher Bauvorschrift und die 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.
<b>Setzungsbeschluss</b> Der Rat der Gemeinde Wennigsen (Deister) hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bauentscheidungsplan Nr. 18, OS Wennigsen 'Klostergrund' mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 22.03.2012 als Setzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

**Genehmigung**  
Der Bauentscheidungsplan Nr. 18, OS Wennigsen 'Klostergrund' mit örtlicher Bauvorschrift ist nach § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB als öffentlich-rechtliche Verordnung der Gemeinde Wennigsen (Deister) nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.11.2011 in der Calenberger Zeitung öffentlich bekannt gemacht. Sie erfolgte vom 12.04.2010 bis einschließlich 08.05.2010.  
Wennigsen (Deister), den 10.04.2012  
Der Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
Die Gemeinde Wennigsen (Deister) hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.04.2012 in der Calenberger Zeitung bekannt gemacht, dass der Bauentscheidungsplan Nr. 18, OS Wennigsen 'Klostergrund' mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen wurde.  
Der Bauplan ist damit am 10.04.2012 verbindlich geworden.  
Wennigsen (Deister), den 29.04.2012  
Der Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bauentscheidungsplans sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz Nr. 1 bis 3 BauGB bestehende Verletzung der dort beschriebenen Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beschriebene Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bauentscheidungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beschriebene Mängel des Abwägungsverganges nicht geltend gemacht worden.  
Wennigsen (Deister), den 15.01.2012  
Der Bürgermeister

**PLANZEICHERKLÄRUNG**

- 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. 0,36 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
- Verkehrsrflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
  - Straßenverkehrsrflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
  - Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - F (Fußweg)
  - Private Platzfläche

**5. 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

**6. 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)

**7. 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)

Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Umgrünung 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)

**8. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bauentscheidungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen/Lärmpegelbereiche

Stellung der baulichen Anlage (Fristrichtung)

SD Satteldach

FD Flachdach

**NUTZUNGSSCHABLONE**

Baufelder (BF) mit Nummerierung	Art der baulichen Nutzung
Zahl der zul. Vollgeschosse	Bauweise
	Max. zulässige Gebäuhöhe
	ausgeschlossen zulässige Dachformen

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (6) BauNVO)
  - Die nach § 4 (3) BauNVO in allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten
    - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2)
    - Gartenbaubetriebe (Nr. 4)
    - Tankstellen (Nr. 5)
  - Die unbepflanzten Flächen sind mit Landschaftsrasen 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 Kleingartenflächen verdrängten Vogel-, Heuschrecken- und Tagfalterarten neue Tellerbäume hergestellt.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
  - 2.1 Grundflächenzahl (GRZ), (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 (4) BauNVO)
    - Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahren, von Nebenanlagen sowie von unterirdischen Bauteilen bis zu einer GRZ von 0,50 überschritten werden.
  - 2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
    - Im gesamten Planungsgebiet ist eine II-geschossige Bebauung festgesetzt. In den Baufeldern 1 und 10-13 sind zusätzlich Staffelschosse zulässig. Hier gilt das Staffelschoss 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 Staffelschosse unzulässig.

- 2.3 Höhe der baulichen Anlage** (§ 18 (1) Nr. 4 BauNVO)
  - Die Höhenmessung der Gebäuhöhe (GBlH) 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.
- 2.4 Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)
  - Garagen sind auf den Baufeldern 10, 11, 12 und 13 außerhalb der Hauptbaukörper nicht zulässig. Carports sind ausschließlich als Sammel-Carports zulässig. Für Carports gilt diese Festsetzung entsprechend.
  - 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
  - 3.1 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.

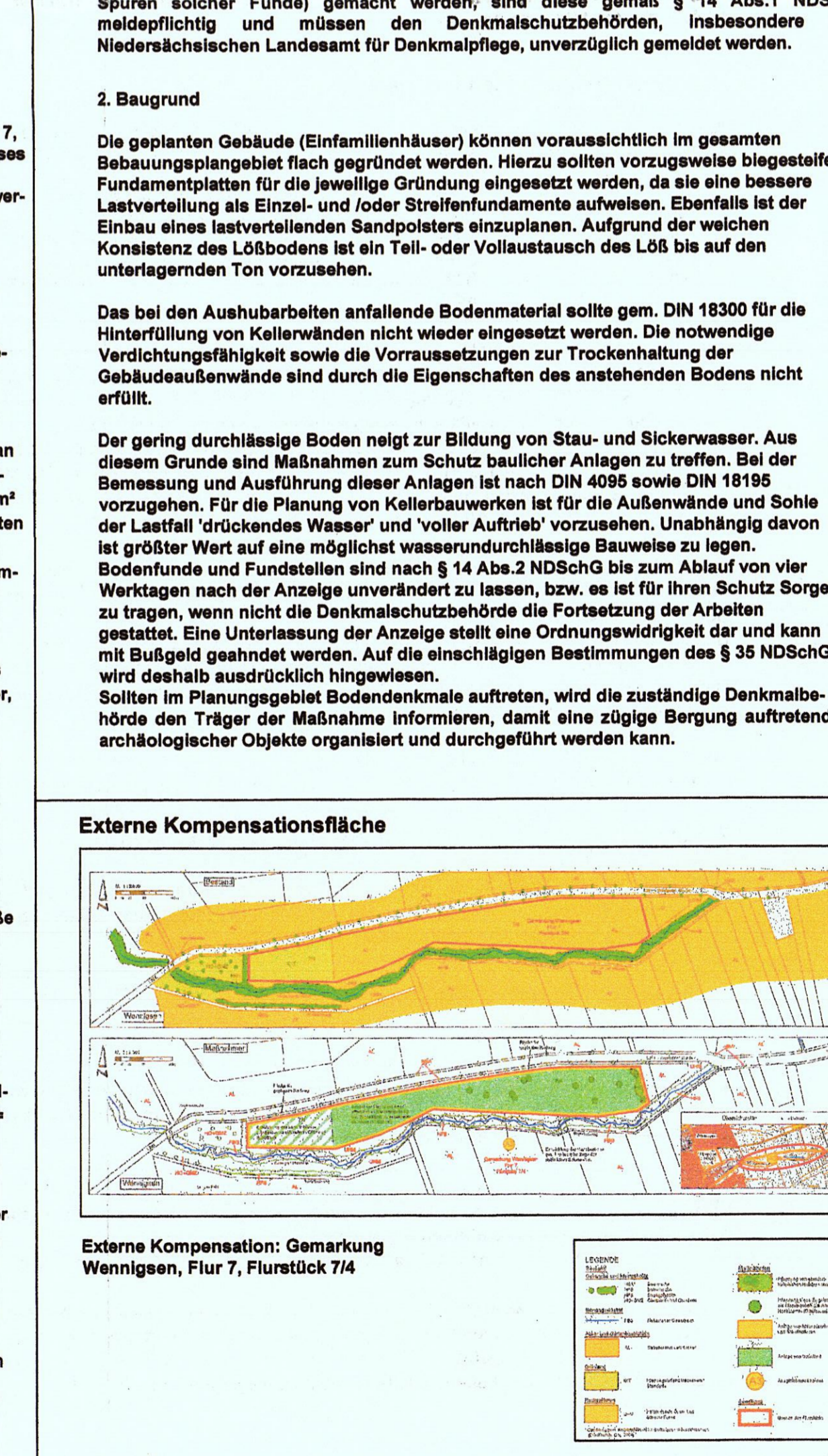
- 4. Landschaftspflegerische Schutzmaßnahmen**
  - 4.1 Schutz von Gehölzbeständen
    - Die Gehölz- und Krautbestände entlang der Bahnlinie und die zur Erhaltung festgesetzten Bäume mit Bedeutung für das Landschaftsbild/Ortsbild sind durch das Aufstellen von Schutzzeichen gemäß DIN 18920 vor baubedingten 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 Walnus (2-stämmig, Stammumfang 30 und 40 cm), 1 Vogel-Kirsche (Stammumfang 36 cm), 1 Pflaume (Stammumfang 40 cm) und 1 Birke (3-stämmig, Stammumfang je 40 cm).
  - 4.2 Sicherung des anfallenden Oberbodens
    - Der Oberboden aller Bau- und Betriebsflächen ist abzutragen und an geeigneter Stelle im Baustellenbereich in Mieten aufzufahren bzw. abzufahren, soweit er nicht wieder verwendet werden kann.
    - Vor Wiedereinbau des Oberbodens sind verfestigte Bereiche tiefenzulockern, so dass die Durchlässigkeit und Verzehnung der Böden gewährleistet ist. Überschüssiger Unterboden verbleibt im Gebiet und wird entlang der Bahnlinie zur Bodenmodellierung verwendet.
- 5. Interne Kompensationsmaßnahmen**
  - 5.1 Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB
    - Auf den umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Blüten, 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. Stammblöcke (3 x verpflanzt, mit Ballen, 250-300 cm hoch)
      - Juliana regia (Walnuss)
      - Malus sylvestris (Holzapfel)
      - Prunus avium (Vogel-Kirsche)
      - Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
      - Obstgehölze in Sorten
    - Sträucher (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 Stammbruch zu pflanzen. Alle Randpflanzungen werden bodendeckende Gehölze und Stauden eingesetzt. Teilflächen werden mit Landschaftsrasen angelegt. Die Sträucher sind in einem Raster von 2,0 m x 2,0 m anzupflanzen.
- 5.2 Baum-pflanzungen auf den Verkehrsrflächen**
  - Auf der von Westen nach Osten verlaufenden Hauserschließungsachse sind alleinstufig 30 Bäume (z. B. Scharlach-Robkastaanie, Aesculus x carnea 'Briotii') anzupflanzen. Hierbei ist die Südseite der Haupterschließungsachse durchgängig zu bepflanzen. Auf der Nordseite ist die Befahrung 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.

- 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 Strücher) sowie Einzelbäume gemäß der Pflanzliste 2 anzupflanzen.
  - Die unbepflanzten Flächen sind mit Landschaftsrasen 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 Kleingartenflächen verdrängten Vogel-, Heuschrecken- und Tagfalterarten neue Tellerbäume hergestellt.
  - Pflanzliste 2. Standortheimischen Gehölze
    - Stammblöcke (3 x 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 (2 x verpflanzt, ohne Ballen, 150-200 cm hoch)
      - Acer campestre (Feld-Ahorn)
      - Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
      - Carpinus betulus (Hainbuche)
      - Prunus padus (Frühe Traubeneiche)
      - Quercus robur (Stiel-Eiche)
      - Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
      - Tilia cordata (Winter-Linde)
  - Heister (2 x verpflanzt, ohne Ballen, 150-200 cm hoch)
    - Acer campestre (Feld-Ahorn)
    - Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
    - Carpinus betulus (Hainbuche)
    - Prunus padus (Frühe Traubeneiche)
    - Quercus robur (Stiel-Eiche)
    - Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
    - Tilia cordata (Winter-Linde)
  - Sträucher (2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm hoch)
    - Corylus avellana (Haselnuss)
    - Euconymus europaeus (Flechtenfelsen)
    - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
    - Prunus spinosa (Schlehe)
    - Rosa canina (Hunds-Rose)
    - Salix cinerea (Aach-Wilde)
    - Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
  - Je 40 m Fläche ist ein Stammbruch zu pflanzen.
  - Die Heister und Sträucher 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.
- 5.4 Anbau von Fledermauskästen**
  - An den größeren Gebäuden im geplanten Wohngebiet sind insgesamt 20 Fledermauskästen anzubringen. Der genaue Anbringungsort wird nach Fertigstellung der Gebäudefassaden in Abstimmung mit einem Fachgutachter (Biologen) festgelegt.
- 5.5 Naturnaher Spielräume** (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
  - Die festgesetzten naturnahen Spielräume sind in den internen Kompensationsflächen zu entwickeln. Die kompensatorische Funktion dieser Bereiche darf jedoch in keiner Weise beeinträchtigt werden.

- 6. Externe Kompensationsmaßnahmen**
  - Eine in 0,5 km östlich der Ortschaft Wennigsen gelegene Fläche (Flurstück 7/4 der Flur 7, Gemarkung Wennigsen) weist eine Gesamtgröße von rd. 56.800 m² auf. Ein Streifen dieser Flurstücke von rd. 2.100 m² Größe entlang der Wälders- Straße wird zukünftig von einem straßenbegleitenden Radweg überbaut. Die verbleibenden rd. 54.500 m² Fläche werden derzeit als Acker (rd. 47.950 m²) bzw. als Grünland (rd. 6.550 m²) genutzt. Diese ackerbaulich genutzte Fläche wird aus der Nutzung genommen und mit einer extensiven Wiesenmischung angelegt. Die Drainage der Fläche wird verschlossen, so dass sich der natürliche Wasserhaushalt wieder einstellen kann. Die Fläche wird zu einem extensiven Grünland entwickelt.
  - Die Randbereiche dieser Flächen mit Breiten von ca. 3,0 m entwickeln sich zu halbruderalen Gras- und Staudenfluren. Durch eine Mahd dieser Flächen ca. alle 4-6 Jahre (das Schnittgut wird zur Ausbringung der Fläche abgetrennt) wird ein Zuwachen der Fläche verhindert und die gewünschte Ausprägung bleibt langfristig erhalten.
  - Zur Abgrenzung der Fläche gegenüber dem bestehenden Wirtschaftsgebiet und den daran angrenzenden Ackerflächen ist entlang der östlichen Grenze eine heckenartige Gehölzpflanzung aus standortheimischen Gehölzen (Heister und Strücher, insgesamt 2.500 m² anzupflanzen, um optische Störungen von Stäuben aus den benachbarten Flächen zu vermeiden.
  - Auf der zur Kompensation festgesetzten Fläche sind 10 Laubbäume in Form von Stammblöcken, bzw. alternativ in Form von Hochstämmen als Obstbäume (regionaltypische Sorten) anzupflanzen.
  - Das vorhandene Grünland wird ebenfalls zu einem extensiven Grünland entwickelt. Für das Grünland wird nach 5 Entwicklungsjahren ein Monitoring durchgeführt zwecks Dokumentation der gewünschten Entwicklung. Das Ergebnis wird der Region Hannover, Fachbereich Naturschutz, mitgeteilt.
  - Arten siehe Pflanzliste 2, einschließlich Obstbäume.
  - Die Heister und Sträucher werden in einem Raster von 2,0 m x 2,0 m gepflanzt.
- 7. Kompensation durch Inanspruchnahme eines Ökotoptos**
  - Das verbleibende rechnerische Defizit von 18.978 Wertpunkten wird durch Rückgriff auf das Ökotoptos des Unterhaltungsverbandes 52 'Mittlere Leine', Hannoverische Straße 48, 30952 Ronnenberg, Geschäftsführer Herr Friedrich Hüper, befriedigt.

- 8. 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<sub>w</sub>, res) durch die Außenbauteile (Wandteil, Fenster, Lüfter, Dielen etc. einzuzulassen: Lärmpegelbereich 3 erforderlich R<sub>w</sub>, 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.
  - Auf den von Norden nach Süden verlaufenden Stichstraßen sind einseitig Baumpflanzungen 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 (Nachbar-schaftshöfe) 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.

- 9. Maßnahmen zum Klimaschutz (§ 4 (5) Satz 2 BauGB)**
  - Die Obergrenze des Jahresprimärenergiebedarfes von Gebäuden im Geltungsbereich dieses Bauentscheidungsplans darf 70% des nach Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 24.07.2007 (BGBl. S. 1815), zuletzt geändert durch Verordnung vom 29.04.2009 (BGBl. S. 954) möglichen Bedarfes (bezogen auf ein gleichartig referenzgebäude) nicht überschreiten.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§§ 66, 97 und 98 NBauO)**
  - Der Geltungsbereich
  - 1. Räumlicher Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
  - 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 gleichschenklige 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 es Erdarbeiten im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG. Darin wird dem Träger der Maßnahme zur Auflage gemacht werden, den voranschreitenden Arbeiten die 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 Anzeige ist zu richten an die Region Hannover, untere Denkmalschutzbehörde. Die Anzeige ist zu richten an: evtl. Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und auf alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten.
    - Überdies müssen die anzeigepflichtigen Erdarbeiten mit einem Hydraulikbagger mit zahllosem Graberlöcher 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 Bearbeitung der Anzeige 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 Bebauungsplanbereich flach gegründet werden. Hierzu sollten vorzugsweise biegesteife 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 LÖS bis auf den unterliegenden Ton vorzusehen.
    - Das bei den Aushubarbeiten anfallende Bodenmaterial sollte gem. DIN 18300 für die Hinterfüllung von Kellerwänden nicht wieder eingesetzt werden. Die notwendige Verdichtungsfähigkeit 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 Aufbau' vorzuziehen. Unabhängig davon ist großer Wert auf eine möglichst wasserundurchlässige Bauweise zu legen. Bodenfund- und Fundamenten sind nach § 14 Abs.2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige 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 Bodendenkmale auftreten, wird die zuständige Denkmalbehörde den Träger der Maßnahme informieren, damit eine zügige Bergung auftretender archäologischer Objekte organisiert und durchgeführt werden kann.



**Rämbmel**  
Aufgrund des § 3 (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. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 587), 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 nebenebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Wennigsen (Deister), den 10.04.2012

**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. 466)  
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)  
Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 578), 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  
GESCHÄFTSSTELLE HANNOVER  
Arnoldstraße 19  
30167 Hannover  
Tel.: 0511 123208 33  
Bearbeitung: P. Schneider

März 2012