

## VERFAHRENSVERMERKE

### Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemeinde Wennnigsen (Deister), Gemarkung Sorsum, Flur 4

Erlaubnisvermerk: Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5).

Die Planunterlagen entspricht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Hannover, den \_\_\_\_\_

### Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 1B "Kirchhofsfeld" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im September 2006 gez. Geffers

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 10.07.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1B "Kirchhofsfeld" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.07.2006 durch Veröffentlichung in der Calenberger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

### Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 27.02.2006.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 09.03.2006 durch Veröffentlichung in der Calenberger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Sie erfolgte durch eine öffentliche Bürgeranhörung am 21.03.2006.

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 10.07.2006 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1B "Kirchhofsfeld" mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Veröffentlichung in der Calenberger Zeitung am 13.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1B "Kirchhofsfeld" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben vom 24.07.2006 bis einschließlich 24.08.2006 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

### Satzungsbeschluss

Der Rat hat den Bebauungsplan Nr. 1B "Kirchhofsfeld" mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 12.10.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

### Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 1B "Kirchhofsfeld" mit örtlicher Bauvorschrift ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wennnigsen (Deister) entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 1B "Kirchhofsfeld" mit örtlicher Bauvorschrift bedarf daher **nicht** der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Wennnigsen (Deister), den 12.10.2006 Der Gemeindedirektor

Siegel gez. Ewert

### Inkrafttreten

Die Gemeinde hat am 21.10.2006 in der Calenberger Zeitung bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 1B "Kirchhofsfeld" mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan Nr. 1B "Kirchhofsfeld" mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 21.10.2006 rechtsverbindlich geworden.

Wennnigsen (Deister), den 23.10.2006 Der Gemeindedirektor

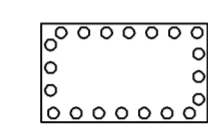
Siegel gez. Ewert


### Verletzung von Vorschriften


Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 1B "Kirchhofsfeld" mit örtlicher Bauvorschrift ist 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 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Wennnigsen (Deister), den \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister

## PLANZEICHENERKLÄRUNG Fortsetzung:

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern  
Vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen!

 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes  
Vgl. § 7 der textlichen Festsetzungen!

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Allgemeines Wohngebiet (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

### § 2 Mischgebiet (MI)

Im Mischgebiet (MI) sind

- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) und
- die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

### § 3 Höhe baulicher Anlagen

1. Die festgesetzte Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) dürfen die angegebene Höhe über der nächstgelegenen für die Erschließung notwendigen Verkehrsfläche nicht überschreiten.
2. Die Festsetzung der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH) gilt nur für die Hauptdachfläche.
3. Traufe ist die Schnittlinie der Dachaußenfläche mit der Außenfläche der Außenwand.

### § 4 Garagen und Nebenanlagen

1. Garagen im Sinne des § 12 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 5 m zu der Straßenverkehrsfläche einhalten, von der zugefahren wird.
2. Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen Einfriedungen, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausnahmen können bei Eckgrundstücken zugelassen werden.

### § 5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Je Baugrundstück sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen zu schaffen.

### § 6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

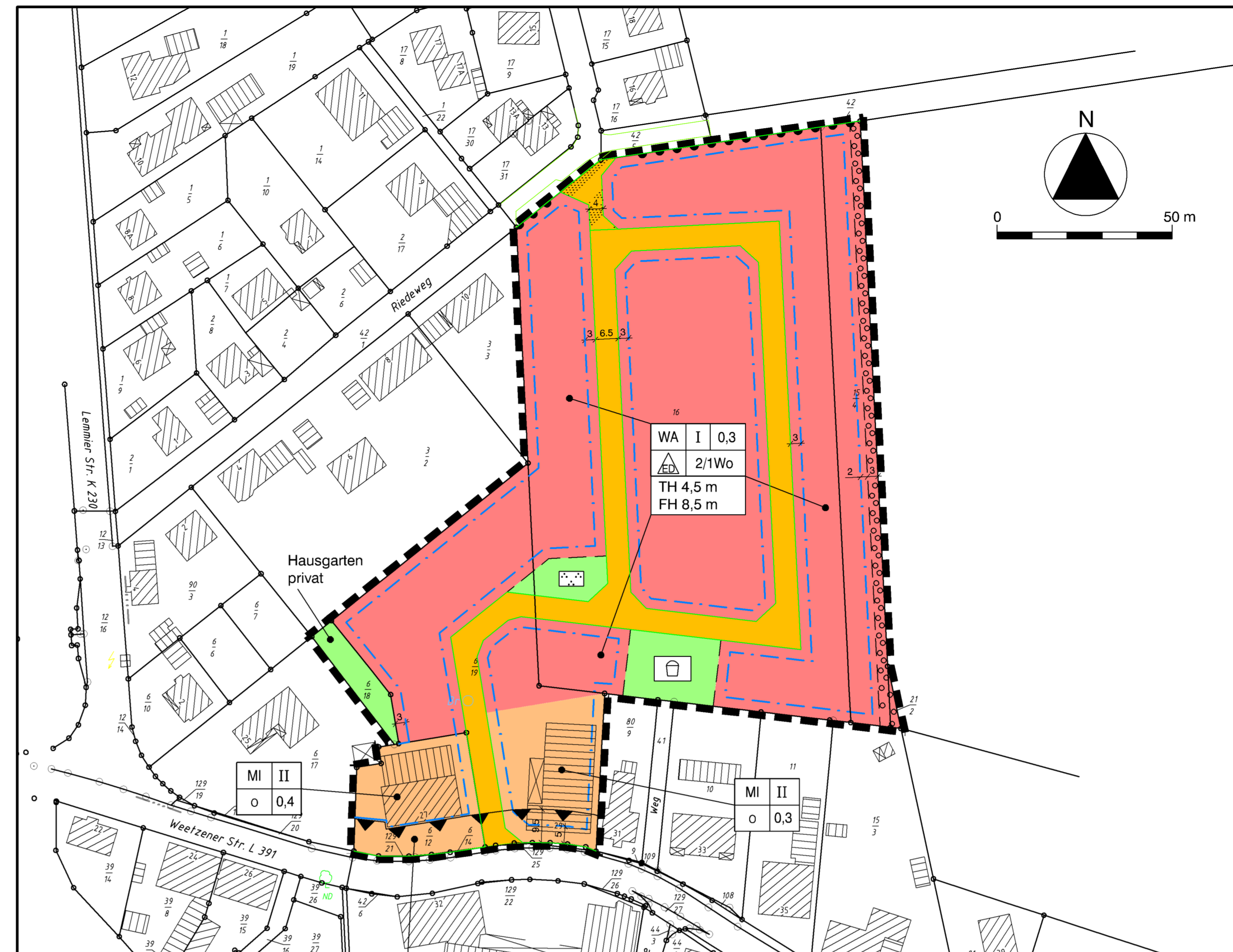
1. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zweireihig in einem Pflanzabstand von maximal 1,5 m mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und -sträuchern sowie hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Die Art der zu verwendenden Holzge ergibt sich aus der Pflanzliste in der Begründung. Der Mindeststammumfang bei der Neuanpflanzung von Bäumen beträgt 12 cm gemessen in 1 m Höhe. Die Höhe der Sträucher muss mindestens 0,6 m betragen. Die angepflanzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
2. Je Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hausbaum) zu pflanzen. Anpflanzungen nach Absatz 1 sind anrechenbar.

### § 7 Passiver Schallschutz

In dem festgesetzten Lärmpegelbereich IV, d.h. maßgeblicher Außenlärmpegel 66 bis 70 dB(A) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Abschnitt 5 (Nds. Mbl. Nr. 8/1991, S. 259), sind Vorhaben nur zulässig, wenn sie die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für diesen Lärmpegelbereich erfüllen.

### § 8 Teilaufhebung

Durch den Bebauungsplan werden die in seinem räumlichen Geltungsbereich liegenden Teile des **Bebauungsplans Nr. 1A** aufgehoben. Vgl. dazu auch die Begründung, Abschnitt I.3!



## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (§§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung)

### § 1 Dächer

1. Bei den Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur gleich geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30 bis 50 Grad zulässig. Das gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten. Mansarddächer und Pultdächer sind nicht zulässig.
2. Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachsteine aus Ziegel oder Beton in den Farbtönen rot bis rotbraun zulässig. Das gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Dachaufbauten, Vordächer und Wintergärten sowie bei Verwendung von Solarelementen und Dachflächenfenstern.
3. Glasierte oder glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
4. Als Farbtöne rot bis rotbraun gelten nach RAL Farbenübersicht RAL-K7: 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot), 3001 (signalrot), 3002 (kaminrot), 3003 (rubinrot), 3004 (purpurrot), 3005 (weinrot), 3009 (oxydrot), 3011 (braunrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot).

### § 2 Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß §§ 69 und 69 a NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
2. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 91 Abs. 5 NBauO.

## BEGLAUBIGUNG

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass diese Abschrift mit der Urschrift des Bebauungsplans Nr. 1B "Kirchhofsfeld" mit örtlicher Bauvorschrift übereinstimmt.

Wennnigsen, den \_\_\_\_\_ Der Gemeindedirektor  
Im Auftrage:

## 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 3 des Gesetzes vom 05.09.2006 (BGBl. I, S. 2098), auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.05.2006 (Nds. GVBl. S. 203), und aufgrund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2005 (Nds. GVBl. S. 208), hat der Rat der Gemeinde Wennnigsen (Deister) diesen **Bebauungsplan Nr. 1B „Kirchhofsfeld“ mit örtlicher Bauvorschrift**, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Wennnigsen (Deister), den 12. Oktober 2006

gez. Ewert gez. Bormann  
Gemeindedirektor Siegel Bürgermeisterin



## 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 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

## PLANZEICHENERKLÄRUNG





### Art der baulichen Nutzung

-  Allgemeines Wohngebiet WA Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!
-  Mischgebiet MI Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!
- 2/1Wo  
In Wohngebäuden sind höchstens zwei Wohnungen zulässig, in einem Doppelhaus (sogenannte "Doppelhaushälfte") ist nur eine Wohnung zulässig



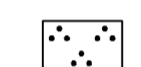
### Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
- I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- TH 4,5 m maximal zulässige Traufhöhe Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!
- FH 8,5 m maximal zulässige Firsthöhe Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!
- o offene Bauweise
-  offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-  Baugrenze

### Verkehrsflächen

-  Straßenverkehrsfläche
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### Sonstige Planzeichen

-  Grünfläche, Zweckbestimmung:
-  Kinderspielplatz, öffentlich  Parkanlage, öffentlich
- Die Zweckbestimmung wird im übrigen durch den Text in der Planzeichnung festgesetzt

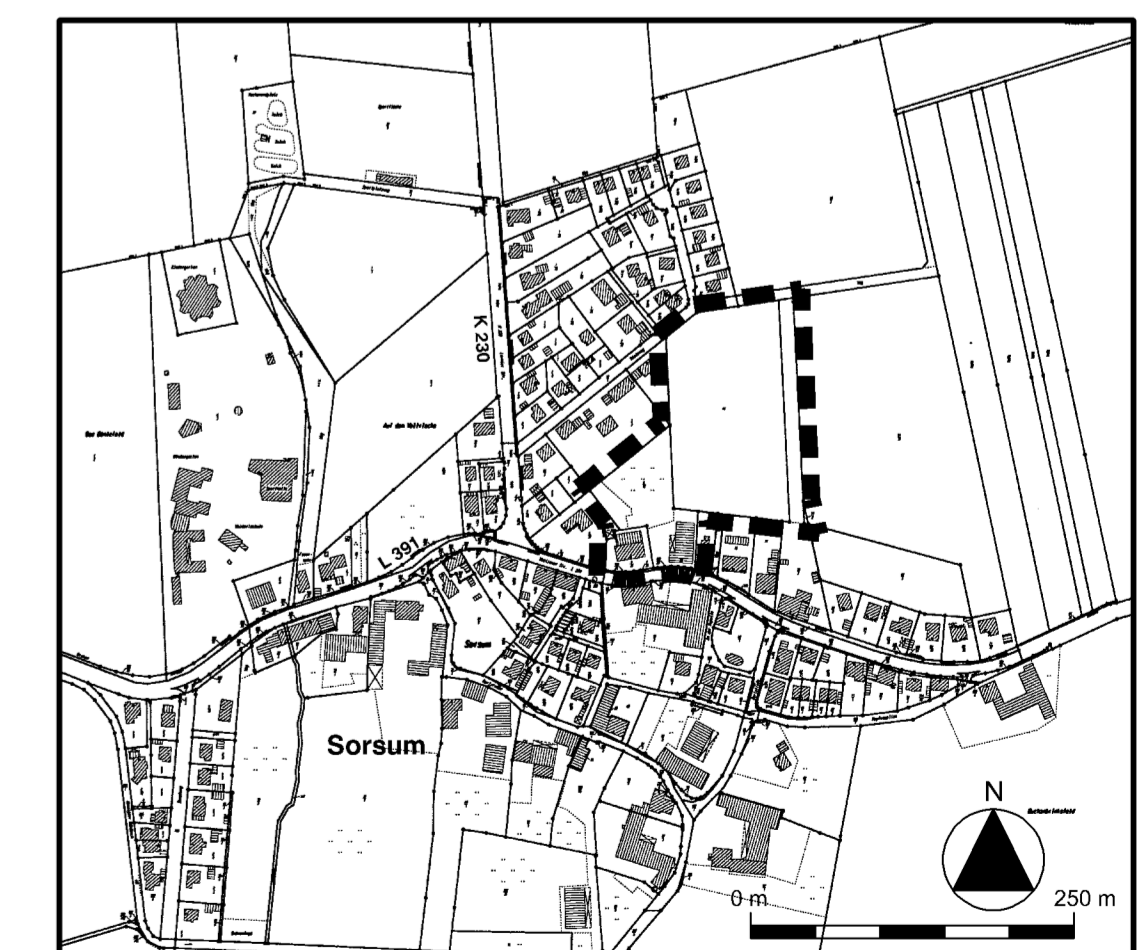
Fortsetzung der Planzeichenerklärung an der linken Seite der Planzeichnung!

## Region Hannover Gemeinde Wennnigsen (Deister)

## Bebauungsplan Nr. 1B "Kirchhofsfeld"

### mit örtlicher Bauvorschrift Satzung - beglaubigte Abschrift

Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) © AVKV

Bearbeitung: In Zusammenarbeit mit:

Körnerstraße 144  
30468 Hannover  
Tel: 0511 48 82 99  
Fax: 0511 48 82 40  
Internet: www.geffers-planung.de  
E-Mail: geffers-planung.de

Diplom-Volkswirt  
**Eike Geffers**  
Bauamtliche Volkswirtin  
für kommunale und  
staatliche Planung

**Susanne Vogel**  
Dipl.-Ing. Architektin  
Bauleitplanung