

# Gemeinde Wennigsen (Deister)

## Ortschaft Holtensen



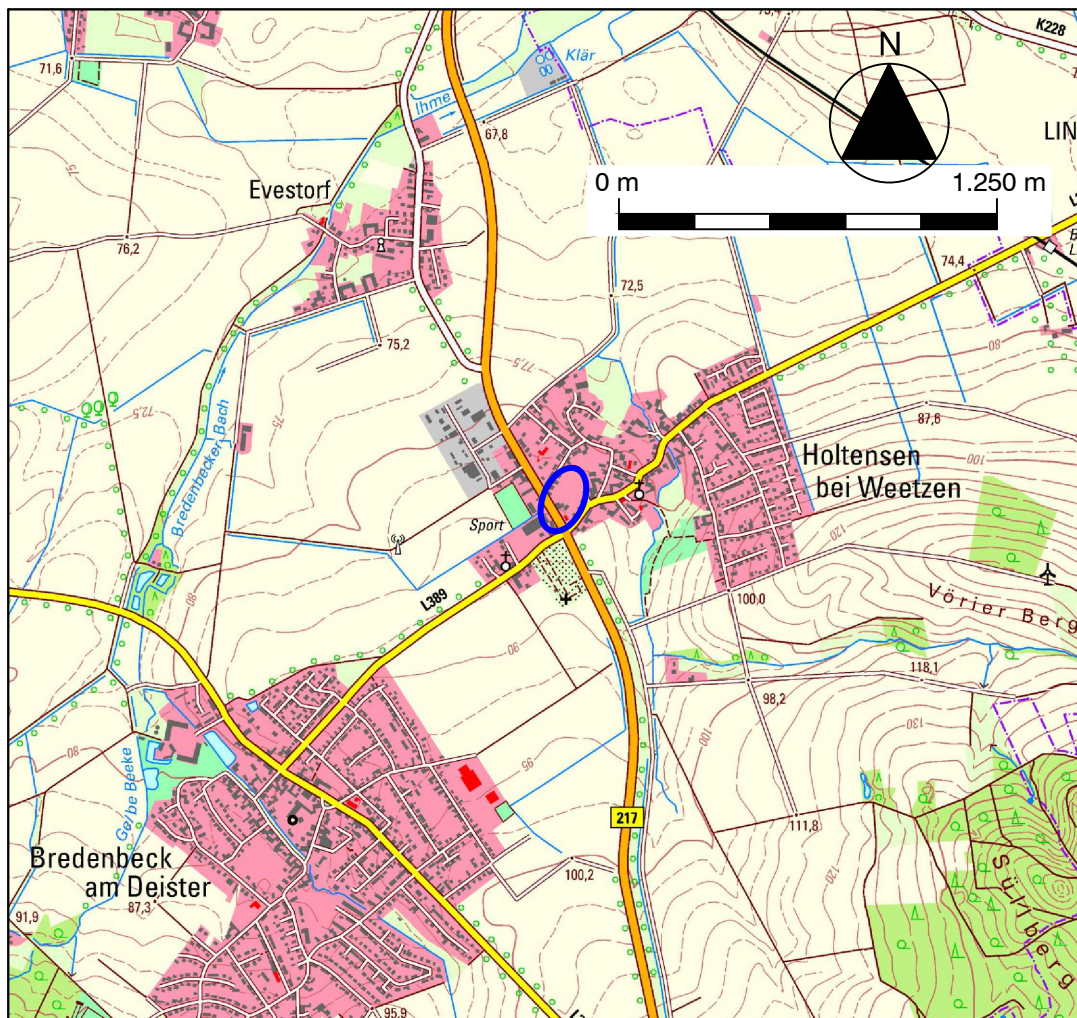
# Bebauungsplan Nr. 9


## "Im lütgen Felde"

mit örtlicher Bauvorschrift

- Vorentwurf -

Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2023  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet im September 2023

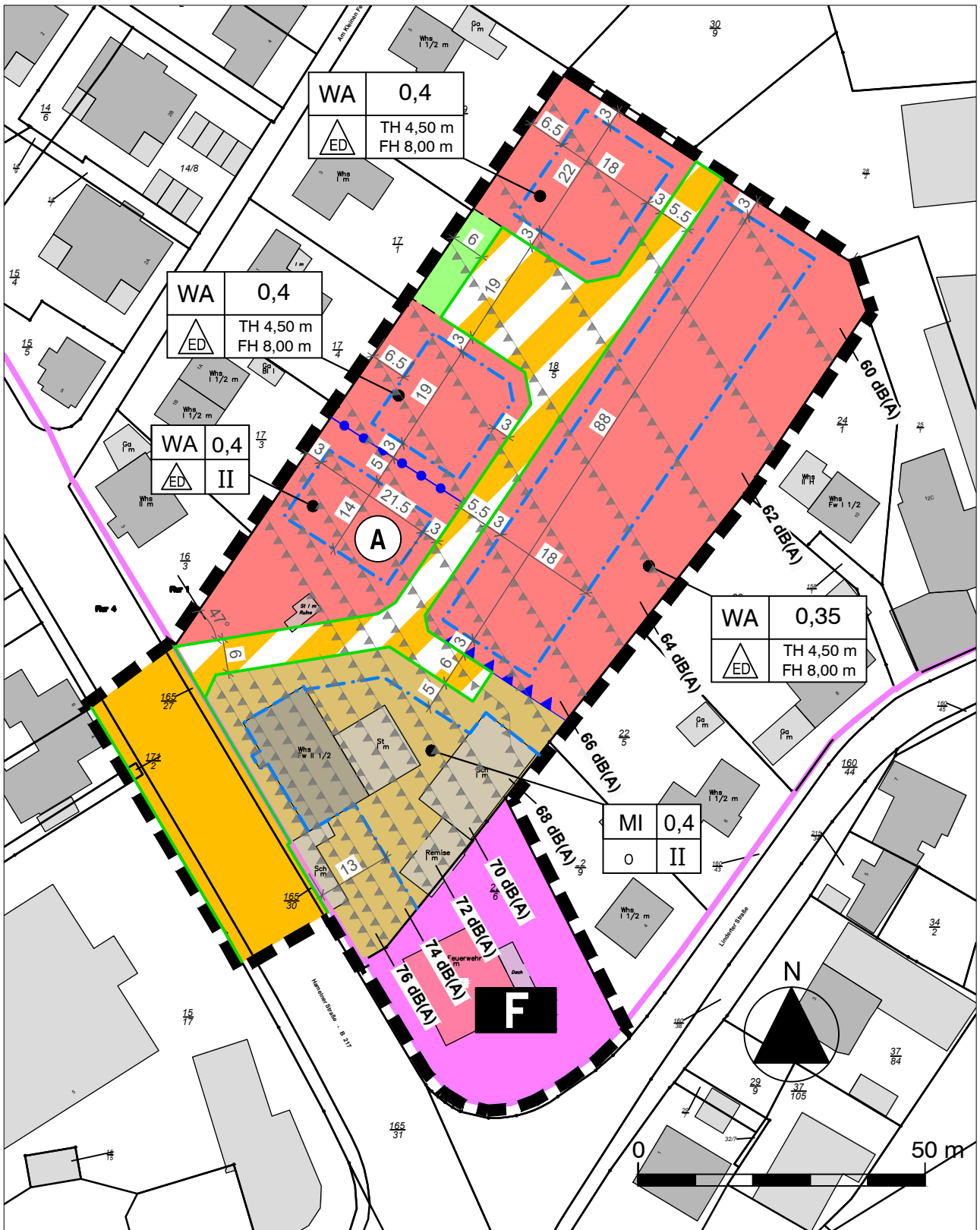
Susanne **Vogel** ■

■ Architektin

■ Bauleitplanung

Gretchenstraße 35  
30161 Hannover  
Tel.: 0511-394 61 68

E-Mail: [vogel@planungsbuero-vogel.de](mailto:vogel@planungsbuero-vogel.de)  
Internet: [www.planungsbuero-vogel.de](http://www.planungsbuero-vogel.de)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
 © 2023 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Gemeinde Wennigsen (Deister), Ortschaft Holtensen  
**Bebauungsplan Nr. 9 "Im lütgen Felde"**  
 mit örtlicher Bauvorschrift

**- Vorentwurf -**

Maßstab 1 : 1.000, Stand: Sept. 2023

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA) Vgl. §§ 2 und 3 der textlichen Festsetzungen!



Mischgebiet (MI) Vgl. §§ 2 und 3 der textlichen Festsetzungen!

## Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH 4,50 m Traufhöhe, als Höchstmaß Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

FH 8,00 m Firsthöhe, als Höchstmaß Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

o offene Bauweise



Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenzen

## Flächen für den Gemeinbedarf



Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Feuerwehr

## Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche



private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Anliegerstraße









Straßenbegrenzungslinie

## Grünflächen



private Grünfläche

## Sonstige Planzeichen

-  Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!
-  Abgrenzung der maßgeblichen Außengeräuschpegel in 1 dB-Schritten
-  Lärmschutzwand, Höhe = 2,5 m
-  Baufeld mit Anforderungen zur Anordnung der Außenwohnbereiche
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## § 1

### Höhenlage der Gebäude

1. Die Trauf- und Firsthöhe dürfen das in der Planzeichnung festgesetzte Maß über der Bezugspunkt nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Oberkante der endgültigen Fahrbahn des an das Grundstück anschließenden Straßenabschnitts, der das Grundstück erschließt, im Bereich der Grundstückszufahrt.
2. Traufe ist die Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Oberfläche der Dachhaut.
3. Die festgesetzte Traufhöhe gilt für die Hauptdachfläche.

## § 2

### Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1. Innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Flächen sind je 400 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum, Stammumfang 12/14 cm, 3x verpflanzt, (vgl. die Pflanzliste in der Anlage der Begründung) oder zwei großkronige Obstbäume (Stammumfang 12/14 cm) der folgenden Arten und Sorten zu pflanzen:

*Wildobst:* Holzbirne (*Pyrus communis*), Holzapfel (*Malus domestica*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

*Äpfel:* Boskop, Graue Herbstrenette, Baumann's Rote Winterrenette, Cox Orange, Freiherr von Berlepsch.

*Birne:* Clapps Liebling, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneux, Pastorenbirne.

*Kirschen:* Große Schwarze Knorpelkirsche, Kassins Frühe.

2. Die angepflanzten Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

## § 3

### Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und „Mischgebiet“ (MI) festgesetzten Flächen sind bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen, die Dachflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

## § 4

### Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm

1. Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für „Allgemeine Wohngebiete“ und Mischgebiet bereichsweise am Tage und im gesamten Plangebiet in der Nacht durch den Verkehrslärm der Hamelner Straße (B 217) sind Maßnahmen zum Schallschutz vorzusehen:

- Nach DIN 4109 schutzbedürftige Räume sind vorzugsweise auf der der B 217 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
  - Im Baufeld A und im Mischgebiet (MI) sind schutzbedürftige Außenwohnbereiche auf der von der Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
  - Im gesamten Plangebiet ist nachts ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenem Fenster sicherzustellen. Dies kann z.B. durch den Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.
2. Es sind die sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten maßgeblichen Außengeräuschpegeln nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz umzusetzen.
  3. Abweichungen von Absätzen 1 und 2 können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall auf der Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z.B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt, erreicht werden können.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT**

(§ 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung)

### **§ 1 Anwendungsbereich**

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für bauliche Anlagen innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und „Mischgebiet“ (MI) festgesetzten Flächen. Sie gelten nicht für Garagen, Carports oder Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO, Wintergärten und Terrassenüberdachungen

### **§ 2 Dächer**

1. Bei den Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 24 bis 45 Grad zulässig.
2. Als Dacheindeckung sind nur Dachsteine aus Ziegel oder Beton in den Farbtönen rot (RAL 2001,3003 bis 3004, 3009, 3011, 3013, 3016) bis rotbraun (RAL 8004, 8012, 8015, 8016) und anthrazit (RAL 7015,7016, 7024) zulässig. Glasierte oder glänzende Eindeckungen sind nicht zulässig.
3. Abweichend von Absatz 1 und 2 können Dächer mit einer geringeren Dachneigung zugelassen werden, wenn sie intensiv oder extensiv begrünt werden.
4. Die Verwendung von Photovoltaik- oder Solarthermie-Elementen ist zulässig.

### **§ 3 Einfriedungen**

Entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 100 cm zulässig. Das gilt nicht für Hecken. Als Material für die Einfriedungen sind nur zulässig:

- Natur- und Ziegelsteinmauern. Die Ziegelsteinmauern in den Farben Rot bis rotbraun.

- Senkrecht gegliederte Holzzäune (Staketenzäune) und Metallzäune (z.B. Stabgittermatten **ohne** Flechtstreifen).
- Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen (siehe die folgende Liste).

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Craetaegus monogyna	Weißdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose

#### **§ 4**

#### **Ordnungswidrigkeiten**

1. Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 60 NBauO verfahrensfrei sind oder gemäß § 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
2. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag der Geldbuße ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.