

GEMEINDE WENNIGSEN (Deister)

Landkreis Hannover

URSCHRIFT

Bebauungsplan Nr. 1

OS Sorsum

4. Änderung

Zeichnerische und textliche

Festsetzungen

Wennigsen, im Oktober 2001

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Firste

1.1 Firsthöhen

Die Firsthöhe wird bei eingeschossiger Bebauung mit maximal 8,0 m, bei zweigeschossiger Bebauung mit maximal 11,0 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche, an der Grundstücksgrenze gemessen.

1.2 Firststrichtung

Die Hauptfirststrichtung der Dächer der Einfamilienhäuser für die Grundstücksflächen des Plangebietes MD 2 verläuft in ca. Nord-Südausrichtung, rechtwinklig zur Südgrenze der jeweiligen Grundstücksgrenze.

2. Garagen, Carports, Stellplätze

Im Planbereich MD 2 und MD 3 sind Autounterstellplätze sowohl auf den überbaubaren Grundstücksflächen, als auch außerhalb dieser zulässig.

3. Wege, Freiflächen

3.1 Die Befestigung der Erschließungswege ist mit einem versickerungsfähigen (Abflußbeiwert < 0,50) Material, z.B. Ökopflaster, zu erstellen (§ 9(1) Ziff.20 BauGB).

3.2 Für private Terrassen- und Wegeflächen sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Ein Betonunterbaus sowie bituminös gebundene Decken sind nicht zulässig.

ÖRTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFT

1. Geltungsbereich

Diese gestalterischen Festsetzungen gelten für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 OS Sorsum.

2. Gestaltungsanforderungen an Dächer

2.1 Als Dachform sind nur Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit gleicher Dachneigung beider Hauptdachflächen zulässig. Dachaufbauten dürfen maximal 1/2 der Dachlänge - an der Traufe gemessen - einnehmen.

2.2 Die Dachneigung der Wohngebäude darf nicht weniger als 30° und nicht mehr als 45° betragen.

2.3 Als Dachdeckung sind Dachpfannen in roter bis rot-brauner Farbe im Rahmen der im RAL-Farbregister mit RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016 bezeichneten Farben zulässig.

2.4 Für folgende Gebäude und Gebäudeteile sind abweichend von Abs. 2.1 auch Flachdächer zulässig:

- Nebenanlagen im Bauwuchs
- untergeordnete Nebenanlagen außerhalb des Bauwuchs
- Windfanganbauten
- Garagen und Carports
- Trafostationen

2.5 An die Dachformen und die Dacheindeckung von Wintergärten sowie an die Dachform von Dachaufbauten werden keine Gestaltungsanforderungen gestellt.

2.6 Der Einbau von Anlagen zur Solarenergieversorgung ist in den Dächern zulässig.

3. Gestaltungsanforderungen an Fassaden

Zur Erhaltung des dörflichen Charakters werden für die Fassadengestaltung folgende Materialien zugelassen:

- dunkelrote oder rotbraune Verblendsteine
- helle Putzflächen
- senkrechte und waagerechte Holzverbreterungen
- Kombinationen der vorgenannten Materialien

Hinweis:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine ehemals gewerblich genutzte Fläche. Nach Einschätzung der unteren Bodenschutzbehörde sind größere Bodenkontaminationen, die das gesunde Wohnen in Frage stellen, auf dem Grundstück nicht vorhanden. Kleinräumige Bodenverunreinigungen (wenige m³) sind jedoch nicht vollständig auszuschließen. Im Baugenehmigungsverfahren ist die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde zu beteiligen.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) - jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung - hat der Rat der Gemeinde Wennnigsen (Deister) die

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 OS Sorsum, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Wennnigsen, den 29.10.2001


Bürgermeisterin


Gemeindedirektor




Inkrafttreten

Der Satzungsbeschuß der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 OS Sorsum ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 10.11.2001 in der Deister-Leine-Zeitung bekanntgemacht worden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 10.11.2001 rechtsverbindlich geworden.

Wennnigsen, den 12.11.2001

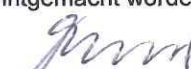

Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Wennnigsen (Deister) hat in der Sitzung vom 31. Mai 2001 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 OS Sorsum beschlossen.

Der Aufstellungsbeschuß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 30. Juni 2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wennnigsen, den 29.10.2001



Gemeindedirektor

Auslegungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Wennnigsen (Deister) hat in der Sitzung vom 31. Mai 2001 dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 OS Sorsum sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30. Juni 2001 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat in der Zeit vom 9. Juli 2001 bis 17. August 2001 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.


Wennnigsen, den 29.10.2001


Gemeindedirektor

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Wennnigsen hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 OS Sorsum nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30. Oktober 2001 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie der Begründung zugestimmt.


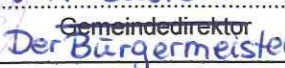
Wennnigsen, den 29.10.2001


Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Bekanntmachung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 OS Sorsum sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).


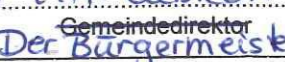
Wennnigsen, den 12.12.2017

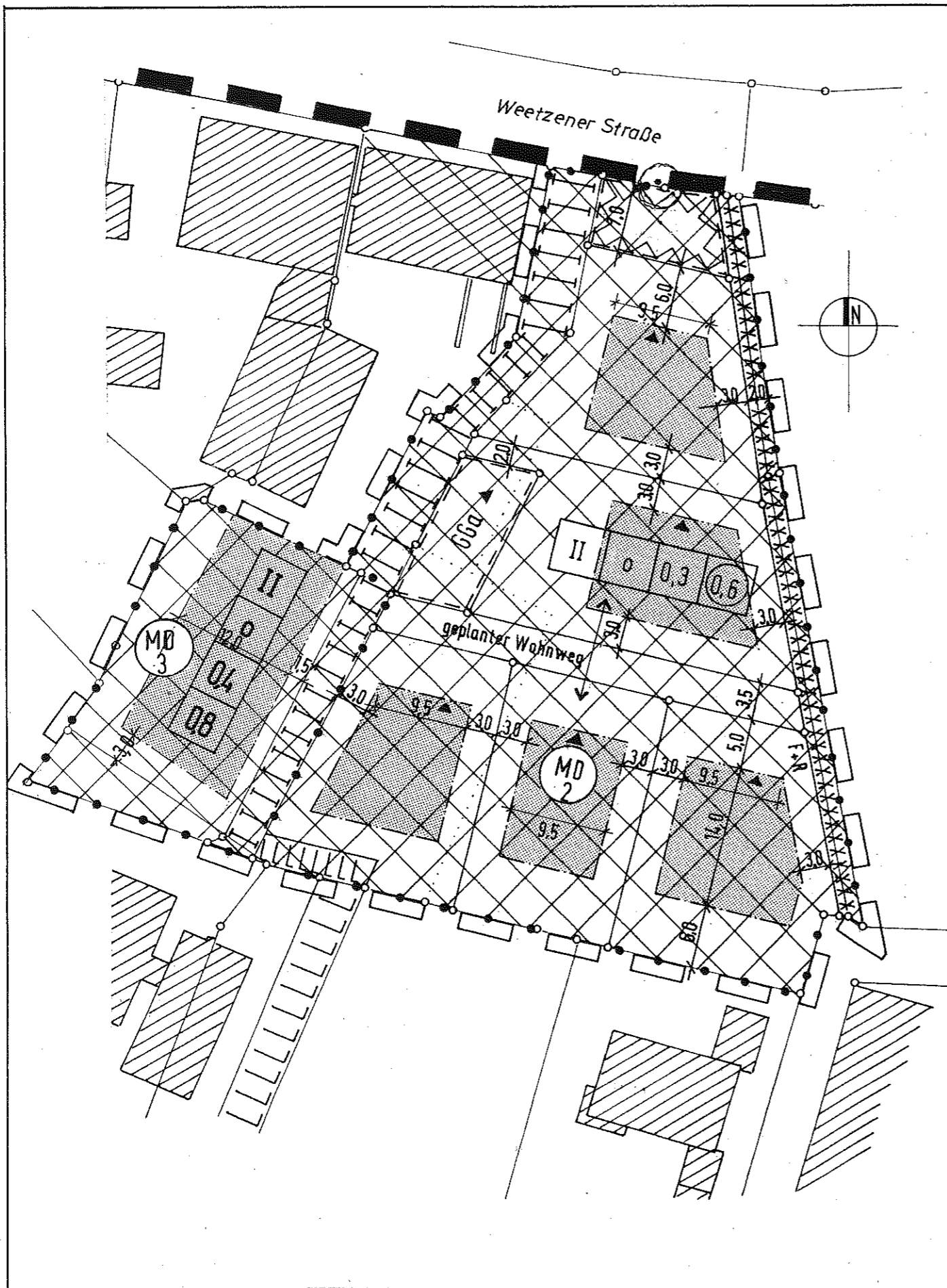

Gemeindedirektor

Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 OS Sorsum ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Wennnigsen, den 12.12.2017


Gemeindedirektor

Der Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 1 OS Sorsum

M. 1:500 4. Änderung Oktober 2001

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 OS Sorsum wurde ausgearbeitet von
 Dipl.-Ing. Architekt **NORMAN APEL**
 Vor den Kämpfen 11 30851 Langenhagen
 Tel.: 0511 / 784852 Fax: 0511/7850391

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage Katasteramt Hannover Az.: A - 86 55 / 97
 Liegenschaftskarte 4194 D
 Gemarkung Sorsum, Flur 2, M 1:500
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985 - Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989 - 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 17.3.1997). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

Hannover, den

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

PLANZEICHENERKLÄRUNG


Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) vom 18.12.1990

Art der baulichen Nutzung

 Dorfgebiet

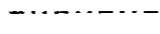
Maß der Baulichen Nutzung

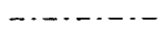
0,3 Grundflächenzahl


 Geschoßflächenzahl

II Zahl der Vollgeschose als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen


 Baulinie

 Baugrenze

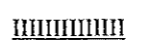
 überbaubare Grundstücksfläche

o offene Bauweise

Sonstige Festsetzungen


 Umgrenzung von Flächen für Garagen und ihre Zufahrten

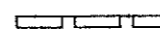
GGa Gemeinschaftsgaragen

 Mit Geh-, Radfahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit


F+R Mit Geh-, Radfahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit

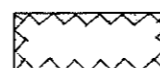
 mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger


 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes

 Grenzen unterschiedlicher baulicher Nutzung

 nachrichtlich: Naturdenkmal Nr. H 182 (Stieleiche in Sorsum)

 Schutzbereich für den Wurzelbereich des ND Nr. H 182, auf der Anlagen gem. §12 und 14 BauNVO unzulässig sind

 Zuordnung der Gemeinschaftsgaragen zu den beteiligten Grundstücksflächen MD 2

 Hauptfirstrichtung für die Dächer der beteiligten Grundstücksflächen MD 2