

**3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1  
mit örtlicher Bauvorschrift,  
Ortschaft Holtensen,  
der Gemeinde Wennigsen (Deister)  
mit Begründung  
- beglaubigte Abschrift -**

**Inhalt**

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Holtensen,	
- Präambel und Ausfertigung	2
- Änderung der örtlichen Bauvorschrift	3
Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Ortschaft Holtensen; mit örtlicher Bauvorschrift	5
Verfahrensvermerke	7

Ausgearbeitet  
Hannover, im Februar 2009

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

Konkordiastr.14 A  
30449 Hannover  
Tel.: 0511-21 34 98 80  
Fax: 0511-45 34 40

mail: [vogel@eike-geffers.de](mailto:vogel@eike-geffers.de)

## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DER 3. ÄNDERUNG 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 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316), auf Grund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2007 (Nds. GVBl. S. 324), und auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.12.2006 (Nds. GVBl. S. 575), hat der Rat der Gemeinde Wennigsen (Deister) diese **3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Holtensen**, bestehend aus der folgenden Änderung der örtlichen Bauvorschrift, **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**. Der Satzungsbeschluss erfolgte unter der Bedingung, dass aufgrund der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen vorgebracht werden, die geprüft werden müssen. Diese Bedingung ist erfüllt.

Wennigsen (Deister), den 09. Februar 2009

Siegel

gez. Christoph Meineke

---

Bürgermeister

**3. Änderung  
des Bebauungsplans Nr. 1  
mit örtlicher Bauvorschrift,  
Ortschaft Holtensen,  
der Gemeinde Wennigsen (Deister)  
- Satzung -**

## **Änderung der örtlichen Bauvorschrift**

§ 4 der textlichen Festsetzungen „Örtliche Bauvorschrift“ wird wie folgt geändert:

1. Der lfd. Nr. 1 „Geltungsbereich“ wird der folgende Satz 2 angefügt:

Der räumliche Geltungsbereich wird in zwei Teilbereiche A und B gegliedert (vgl. den als Anlage beigefügten Kartenausschnitt).

2. Die lfd. Nr. 2 „Dachform/Dachneigung“ wird wie folgt gefasst:

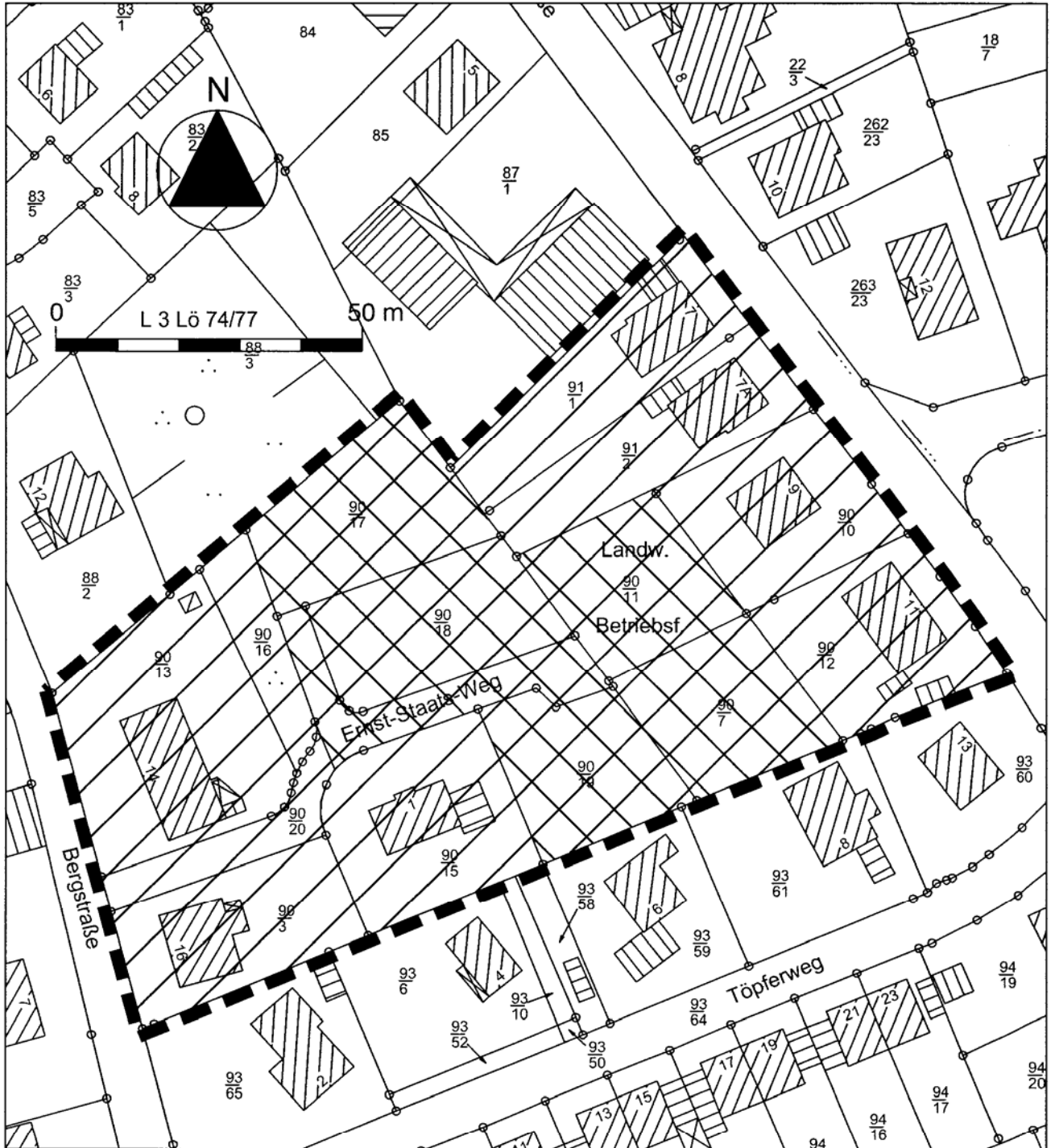
- (1) Innerhalb des Teilbereichs A sind bei den Hauptdachflächen von Gebäuden nur symmetrisch geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel zwischen 30 und 45 Grad zulässig. Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen können mit einem Flachdach versehen werden.

- (2) Innerhalb des Teilbereichs B sind bei den Hauptdachflächen von Gebäuden nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad und Bogendächer zulässig. Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen können mit einem Flachdach versehen werden.

Als Dachdeckungsmaterial sind nur extensive oder intensive Begrünungen zulässig.

# Anlage

zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Holtensen



Gemeinde Wennigsen (Deister), 3. Änderung des Bebauungsplans Nr.1 mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Holtensen

■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

 Teilbereich A

 Teilbereich B

## Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Wennigsen (Deister), Ortschaft Holtensen

Der Bebauungsplan Nr. 1 ist am 11.08.1977 in Kraft getreten. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Ortslage von Holtensen in dem Bereich zwischen Linderter Straße im Norden und Lüderser Weg im Süden. Im Osten ist die Bebauung an der Osterfeldstraße und im Westen die Bebauung an der Bergstraße in das Plangebiet einbezogen worden. Für den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 1 gibt es **keine** örtliche Bauvorschrift.

Mit der 1. Änderung wurden die Festsetzungen auf den Grundstücken Linderter Straße 41 sowie Osterfeldstraße 1 geändert.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 wurde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung der Wohnbebauung auf den Freiflächen zwischen Bergstraße, Töpferweg und Osterfeldstraße zu schaffen. Die 2. Änderung ist am 11.06.2002 in Kraft getreten.

Um Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen durchsetzen zu können, wurde außerdem für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans eine örtliche Bauvorschrift erlassen. Darin ist die Gestaltung der Dächer und der Außenwände geregelt:

### Örtliche Bauvorschrift des Bebauungsplans Nr. 1, Ortschaft Holtensen (Fassung **vor** der 3. Änderung)

#### §4 Örtliche Bauvorschrift ( §§ 56,97 und 98 NBauO.)

##### 1. Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 II. Änderung.

##### 2. Dachform / Dachneigung

Innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel zwischen 30 und 45 Grad zulässig. Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen können mit einem Flachdach versehen werden.

##### 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.

##### 4. Ordnungswidrigkeiten:

Ordnungswidrig nach § 91 (3) NBauO handelt, werden Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- € geahndet werden.

Bei der Durchführung der Planung hat sich gezeigt, dass seitens der Grundstückseigentümer eine von den Regelungen der örtlichen Bauvorschrift abweichende Dachgestaltung gewünscht wird: Geplant sind begrünte Dächer, die zum Teil als so genannte „Bogendächer“ ausgebildet werden sollen. Nach den Regelungen der örtlichen Bauvorschrift sind jedoch nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 30 und 45 Grad zulässig. Dem entsprechen die geplanten Bogendächer nicht. Außerdem erfordern begrünte Dächer eine deutlich geringere Dachneigung.

Die geplanten, begrünten Dächer als Bogendächer oder flach geneigte Dächer stellen ein bislang im Ortsbild nicht vorhandenes Gestaltungsmerkmal dar. Auf der anderen Seite werden mit der Herstellung begrünter Dächer Umweltbelange gefördert (Verringerung des Regenwasserabflusses, Verbesserung des Kleinklimas, Schaffung von Lebensraum). Die Gemeinde hat sich daher entschlossen die Änderung des Bebauungsplans durchzuführen und den Wünschen der Grundstückseigentümer zu folgen.

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfasst den gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung. Deshalb wird eine Aufteilung in zwei Gestaltungsbereiche erforderlich: Den Bereich der bebauten Grundstücke, für die die bisherigen Regelungen der örtlichen Bauvorschrift gelten und den Bereich der unbebauten Flächen, auf den die Wohnhäuser mit begrünten Dächern errichtet werden sollen.

Dazu wird in Absatz 1 „Geltungsbereich“ der örtlichen Bauvorschrift die Aufteilung des Geltungsbereichs in zwei Teilbereich ergänzt.

In Absatz 2 „Dachform / Dachneigung“ wird ein zweiter Abschnitt angefügt, der die Zulässigkeit der geplanten Bogendächer und flach geneigten ermöglicht und die Begrünung der Dächer vorschreibt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 mit örtlicher Bauvorschrift fördert Umweltbelange. Das ist das wesentliche Ziel der Änderung. Nachteilige Auswirkungen entstehen durch die Änderung nicht.

## Verfahrensvermerke

### Planverfasser

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Februar 2009

gez. Vogel

### vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.12.2008 für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 mit örtlicher Bauvorschrift, OS Holtensen, die Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen, da durch die 3. Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.12.2008 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 mit örtlicher Bauvorschrift, OS Holtensen, 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 18.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 mit örtlicher Bauvorschrift, OS Holtensen, und die Begründung dazu haben von Montag, den 05.01.2009 bis einschließlich Freitag, den 06.02.2009 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wennigsen hat die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 mit örtlicher Bauvorschrift, OS Holtensen, in seiner Sitzung am 11.12.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Der Satzungsbeschluss erfolgte unter der Bedingung, dass aufgrund der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen vorgebracht werden, die geprüft werden müssen. Diese Bedingung ist erfüllt.

### Genehmigung

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Holtensen, ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 des BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wennigsen entwickelt. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Holtensen, bedarf daher **nicht** der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Wennigsen (Deister), den 09.02.2009

Der Bürgermeister

gez. Christoph Meineke

Siegel

### **Inkrafttreten**

Die Gemeinde Wennigsen hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.02.2009 in der Calenberger Zeitung bekannt gemacht, dass die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Holtensen, als Satzung beschlossen worden ist.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Holtensen, ist damit am 28.02.2009 rechtsverbindlich geworden.

Wennigsen, den 06.03.2009

Der Bürgermeister  
gez. Christoph Meineke

Siegel

### **Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Holtensen, 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 der 3. Änderung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Wennigsen, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

### **Beglaubigung**

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung **der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Holtensen**, der Gemeinde Wennigsen (Deister) und der Begründung dazu mit der Urschrift wird beglaubigt.

Wennigsen (Deister), den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister