

PLANZEICHNUNG

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Wennigsen (Deister) hat in seiner Sitzung am 24.03.03 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Wennigröder Weg" OS Holtensen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 26.11.2004 ortsüblich bekanntgemacht.
 Wennigsen, 11.2.05
 Der Gemeindedirektor
J. J. J.

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet von:
LEG Standort- und Projektentwicklung Bielefeld GmbH
 Detmolder Str. 596 - 598 33699 Bielefeld
 Telefon 0521 / 92447-0 Telefax 0521/92447-14

 (Planverfasserin)
 Blecken

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Wennigsen (Deister) hat den Bebauungsplan Nr. 8 nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23. Juni 2005 als Satzung (§ 9 (1) BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Wennigsen, 11.2.05
 Der Gemeindedirektor
J. J. J.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
 Wennigsen,
 Der Gemeindedirektor

Planunterlagen
 Kartengrundlage:
 Liegenschaftskarte:
 Gemarkung: Holtensen bei Weetzen Flur: 2
 Maßstab: 1:1000
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989 Nds. GVBl. S. 345).
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen 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 Überlagerbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.
 Hannover,
 Öffentlich best. Vermessungsg.

Öffentliche Auslegung
 Der Rat der Gemeinde Wennigsen (Deister) hat in seiner Sitzung am 11.11.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.11.2004 ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 03.12.2004 bis 03.01.2005 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Wennigsen, 11.2.05
 Der Gemeindedirektor
J. J. J.

Inkrafttreten
 Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 23.2.2005 in der Calenberger Zeitung bekanntgemacht worden.
 Der Bebauungsplan Nr. 8 ist damit am 22.02.2005 rechtsverbindlich geworden.
 Wennigsen, d. 20.07.2005
 Der Gemeindedirektor
J. J. J.

Mängel der Abwägung
 Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
 Wennigsen,
 Der Gemeindedirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - WA II** Soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**
- 2 WE** max. 2 Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 (1) Nr. 6 BauNVO)
 - z.B. 0,4** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - z.B. I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
 - TH** Traufhöhe als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
 - FH** Firsthöhe als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)**
- O** offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
 - a** abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
 - ↔** Firstrichtung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 - △** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - ▨** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - F+R** Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 - W** Zweckbestimmung: privater Wohnweg
- Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)**
- Öffentliche Grünfläche
 - Private Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Spielplatz
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Abs. 1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)**
- ▭** Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Graben** Zweckbestimmung: Entwässerungsgraben
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 25 BauGB)**
- ▭** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
- ▭** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
 - · — · —** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- geplante Parzellengrenzen

KENNZEICHNUNGEN

- *** Die gekennzeichneten Gebäude sind nachrichtlich übernommen
- OD 2.040** Festgesetzte Ortsdurchfahrtsbegrenzung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- ▭** Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind §24 (1) Nr.1 NStRG
- Innerhalb dieser Fläche sind Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (Garagen, Stellplätze etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig.

Textliche Festsetzungen

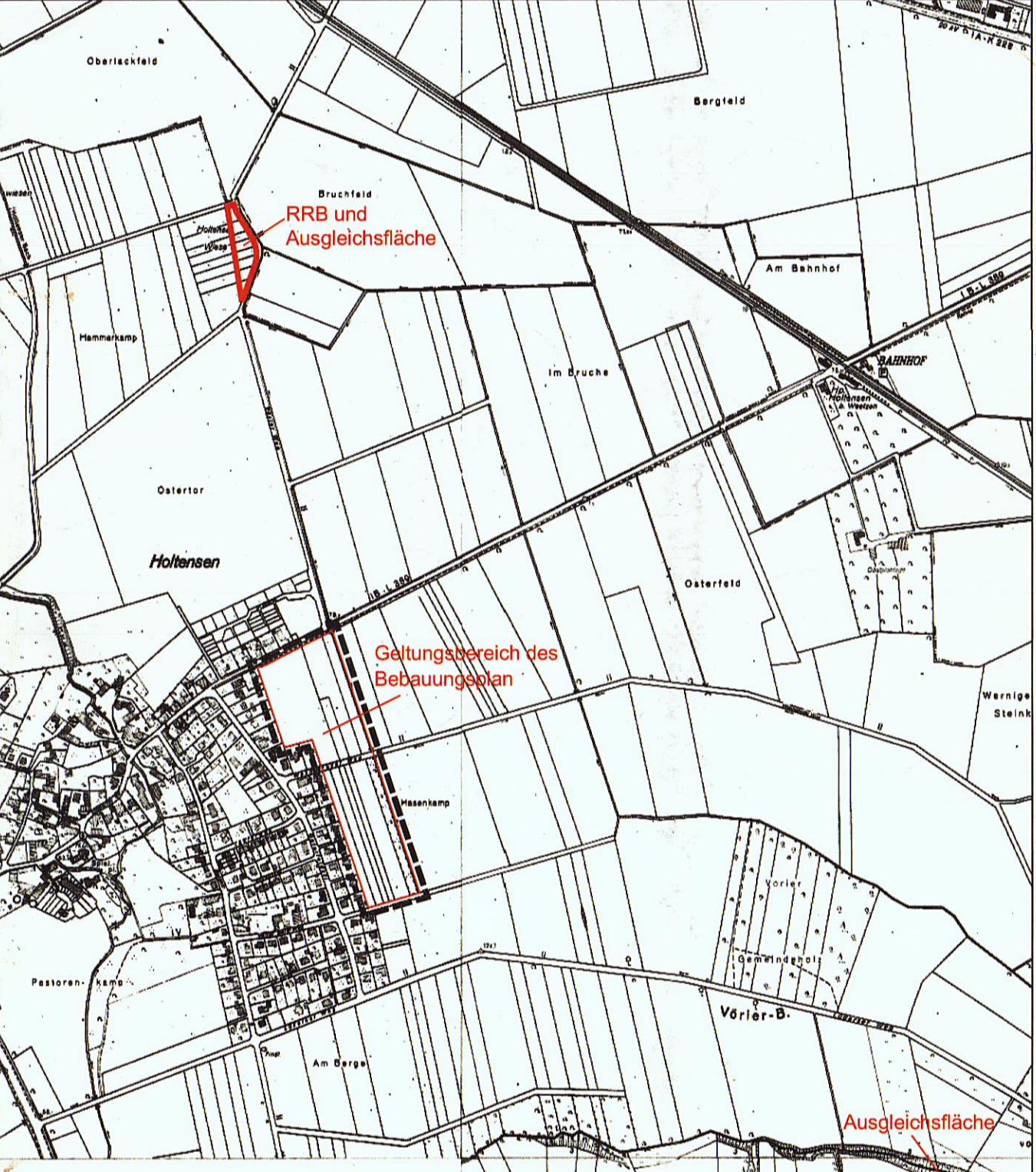
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu 25%, d.h. max. bis zu 0,5 der zulässigen Grundflächenzahl überschritten werden.
 2.2 Die festgesetzte Firsthöhe und Traufhöhe gilt als Höchstmaß der zulässigen Bebauung. Firstpunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes; als Traufpunkt wird die Höhenlage des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Bei einer Geländeoberfläche mit Neigung ist die im Mittel gemessene Wandhöhe aller das Hauptgebäude umschließenden Wände maßgebend. Bei einseitigen Pultdächern ist die im Mittel gemessene Wandhöhe der die nördliche Gebäudehälfte umschließenden Wände maßgebend.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 3.1 Abweichende Bauweise (a): Es sind Kettenhäuser, d.h. Garagen und Wohnhäuser sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten (4.1 der textlichen Festsetzungen ist zu beachten), oder Hausgruppen zulässig.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 4.1 Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zum öffentlichen Straßenraum ist eine seitliche Abstandsfläche von min. 1,0 m einzuhalten. Diese Fläche ist zu bepflanzen und die Bepflanzung dauerhaft zu erhalten.
 4.2 Auf jedem privaten Baugrundstück sind mindestens zwei Stellplätze herzustellen, z.B. ein Carport und eine davor gelegene Aufstellfläche.
- Maßnahmen zum Eintriffsausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 5.1 Auf der Fläche mit der Blocknummer 14 (ca. 6.447 m²) des Flurverordnungsverfahrens Weetzen, wird ein Regenrückhaltebecken (ca. 1.000 m³) errichtet. In den Randbereichen und in einzelnen Gruppen ist eine Initialpflanzung mit Gehölzen aus der untenstehenden Liste vorzunehmen, so dass ein Drittel der Fläche mit Gehölzen überdeckt ist. Die übrige Fläche ist als Extensivgrünland anzulegen und nach einem, nach drei und nach fünf Jahren einmal zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Danach kann die Fläche, um eine Verbuschung zu verhindern, alle 2 Jahre gemäht werden.
 5.2 Das Flurstück 186/122 der Gemarkung Holtensen bei Weetzen ist in extensiv genutztes Grünland umzuwandeln. Zweimalig im Jahr kann die Fläche gemäht oder geschlegelt werden. Der erste Schnitt erfolgt nach der Grasblüte im Juli, der zweite nach der Samenreife im September. Das Mähgut ist abzutransportieren. Im Falle der Beweidung sind max. 1,5 GV/E je ha zulässig.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 6.1 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, heimische Gehölze (s. textl. Fests. 8.3) im Pflanzabstand von 1x1,5 m zu pflanzen und als Hecke dauerhaft zu erhalten. Bäume sind mit einem Mindeststammumfang von 12 cm zu pflanzen.
- Örtliche Bauvorschrift (§§ 56 und 98 NBauO)**
 7.1 Die örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8 „Wennigröder Weg“.
 7.2 Dachform/Dachneigung: Die Wohngebäude sind ausschließlich mit geneigten Dächern mit einem Neigungswinkel zwischen 35° und 48° zu errichten. Einseitige Pultdächer sind nur zulässig, wenn die Dachneigung auf der nördlichen Gebäudeseite angeordnet ist.
 7.3 Dachaufbauten und -einschnitte: Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen sich maximal über 1/2 der Traufhöhe der jeweiligen Gebäudeseite erstrecken. Dabei ist ein Abstand von 1,50 m zum Ortsgang, bzw. zum Walmgrat (gemessen von der halben Länge des Grats) einzuhalten.
 7.4 Baumaterialien: Zur Eindeckung geeigneter Dächer sind ausschließlich Ton- oder Betonsteintiegel in roter, rotbrauner, brauner oder grauer bis anthrazitfarbener Farbgebung zulässig. Stark lichtreflektierende Dacheindeckungen (z.B. glasierte Ziegel) sind nicht zulässig.
 7.5 Ordnungswidrigkeiten: Ordnungswidrig nach § 91 (3) NBauO handelt, wer den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 EUR geahndet werden.
- Hinweise**
 8.1 Schallschutz
 Vor der nördlichen Außenwand der ersten Bauzelle an der Linderter Straße werden tagsüber Lärmpegel von 63 dB(A) und nachts von 52 dB(A) erreicht. Die DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau ist zu beachten.
 8.2 Archäologische Denkmalpflege
 Gemäß § 13 NDSchG ist der Beginn von Erdarbeiten, mindestens zwei Wochen vorher, der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover mitzuteilen.
 8.3 Geeignete Baum- und Straucharten

Baumarten:	Straucharten:	
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Cornus sanguinea
Acer campestre	Feldahorn	Corylus avellana
Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus monogyna
Fraxinus excelsior	Esche	Sambucus nigra
Prunus avium	Vogelkirsche	Lonicera xylosteum
Quercus robur	Stieleiche	Prunus spinosa
Sorbus aucuparia	Eberesche	Rosa canina
Tilia cordata	Linde	Salix caprea
		Roter Hainbuche
		Haseuluss
		Eingrifflicher Weißdorn
		Holunder
		Rote Heckenkirsche
		Schlehe
		Hunderose
		Salweide

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wennigsen (Deister) diesen Bebauungsplan Nr. 8, "Wennigröder Weg", OS Holtensen, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

Wennigsen, 11.2.05
 Ratsvorsitzende
 Gemeindedirektor



Übersichtsplan
 Maßstab 1:10000

Bebauungsplan Nr. 8
 "Wennigröder Weg"

GEMEINDE WENNIGSEN (DEISTER)
 ORTSCHAFT HOLTENSEN
 GEMARKUNG: HOLTENSEN BEI WEETZEN, FLUR 2

URSCHRIFT

LEG Standort- und Projektentwicklung Bielefeld GmbH
 Detmolder Str. 596 - 598 33699 Bielefeld
 Telefon 0521 / 92447-0 Telefax 0521/92447-14

M.: 1:1000
 gez.: Hähnel
 Bielefeld, Juni 2005
 geän.:
 Planverfasserin: Blecken