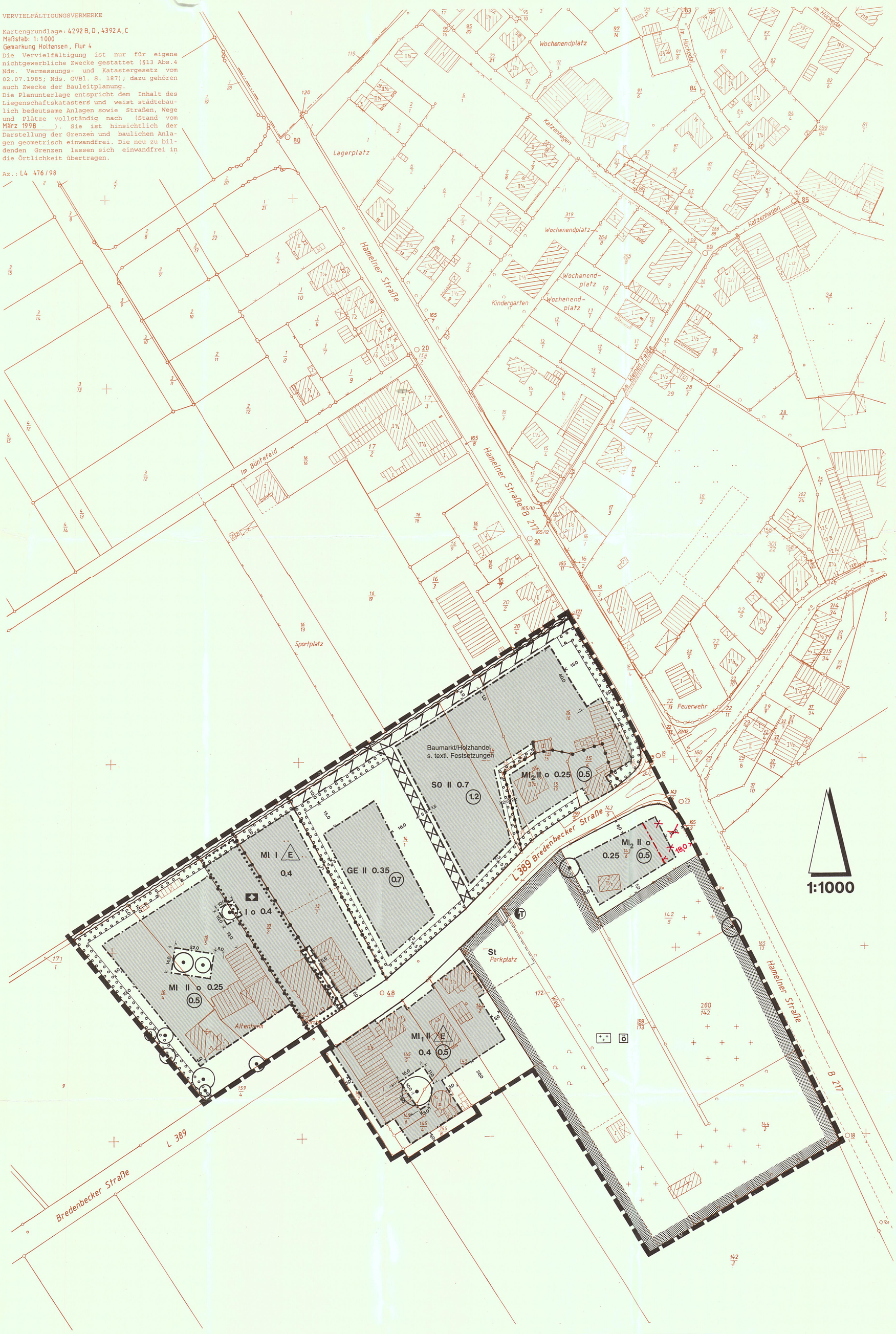
VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE

Kartengrundlage: 4292 B, D, 4392 A, C
Maßstab: 1: 1000
Gemarkung Holtensen, Flur 4

Die Vervielfältigung ist nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs.4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985; Nds. GVBl. S. 187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist städtebaulich bedeutsame Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 1998). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

Az.: L4 476/98



Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1–11 BauNVO

- MI — Mischgebiete
- GE — Gewerbegebiete
- SO — Sondergebiete

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- (0,5) — Geschoßflächenzahl
- 0.3 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- o — Offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- g — Geschlossene Bauweise
- Baugrenze — Vor Planauslage geändert
- Überbaubare Grundstücksfläche

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- T — Trafostation

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Grünflächen
- Friedhof
- öffentlich

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

- Wasserflächen
- Graben

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Bäume zu erhalten

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten
- St — Stellplätze
- III — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
- ZZZ — Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Wasserwirtschaft. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
- XXX — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Wasserwirtschaft sowie der Allgemeinheit (Wanderweg/Zufahrt zum Waschplatz für Landw. Geräte). § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

GEMEINDE WENNIGSEN (DEISTER) Landkreis Hannover

Hinweise

1. Bauliche Anlagen innerhalb der Bauverbotszone (20m) auf den Flurstücken 10/4, 10/5 und 143/6 bedürfen der Zustimmung der Straßenbaulastträger.
2. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann wegen der hohen Grundwasserstände keine Erlaubnis für eine ständige Grundwasserhaltung erteilt werden. Sofern Gründungen im Schwankungsbereich des Grundwassers zu liegen kommen sind sie in wasserdichter Bauweise zu errichten.
3. Für die Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Im Plangebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

§ 2 Einzelhandelsbetriebe sind nur im Sondergebiet zulässig und zwar nur Bau- und Holzhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche (GVF) von max. 3800 m² (s. a. Begründung, Punkt 5.2!).
Als Randsortimente der Bau- und Heimwerkerbranche sind erlaubt:
Campingbedarf, Gartenmöbel, Heimwerken, Basteln, Blumen, Samen und Zooartikel.
Die Verkaufsfläche für alle Randsortimente darf 10 % der GVF, entspr. 380 m² nicht überschreiten.

§ 3 Im Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die hinsichtlich ihres Störungsgrades in Mischgebieten zulässig sind;
ebenfalls Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO bleibt von den textlichen Festsetzungen unberührt.

§ 4 Die gem. § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzten Flächen sind als geschlossene Kulisse mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 zu bepflanzen. Bäume und Sträucher sind als 3-reihige Pflanzung mit einem Reihenabstand von 1,2 m und einem Abstand der Pflanzen in den Reihen von max. 1,5 m anzulegen. Der Abstand der Großbäume soll 10 m nicht unter- und 30 m nicht überschreiten. Notwendige Überfahrten über diese Flächen von der Bredenbecker Straße (L389) aus, sind bis zu einer Breite von 7,0 m zulässig.

§ 5 Für die Flurstücke 15/9, 15/6, 15/11, 14/3, 14/1, 13/1, 10/2, 10/5, 10/4, 143/6 gilt:
Gemäß § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB sind mindestens 10 % eines Grundstücks als Grünfläche anzulegen. Sie sind mit standortheimischen Gehölzen der Artenliste 1 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein großkroniger Laubbaum sowie 20 Sträucher zu pflanzen.
Die durch zeichnerische Festsetzungen zum „Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzten Flächen sind auf den Grünflächenanteil anrechenbar.

§ 6 Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt: Auf der Geländeoberfläche erstellte, nicht überdachte Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen (z. B. Rasengittersteinen, Schotterrasen, Ökopflaster, wassergebundene Decke mit einem zulässigen Abflußwert von max. 0,5). Sonstige wasserrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

§ 7 Im Mischgebiet MI_1 sind die baulichen und sonstigen Anlagen, die von einer Tischlerei genutzt werden, sowie ihre Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zulässig (§ 1 (10) BauNVO).

§ 8 Für die innerhalb der MI_2-Gebiete gelegenen Bauflächen ist auf den der Bundesstraße 217 zugewandten bzw. den senkrecht dazu ausgerichteten Gebäudeseiten passiver Schallschutz vorzusehen.
Für die parallel zur B 217 bis zu einem Abstand von 25 m gelegenen Flächen ist von einem maßgebenden Außenlärmpegel auszugehen, der gem. DIN 4109 (Abschnitt 5, Tabelle 8) den Lärmpegelbereichen IV – V (66 – 75 dB (A)) zuzuordnen ist. In Abhängigkeit von diesem Außenlärmpegel sind die resultierenden Schalldämmmaße der Gesamtaußenbauteile gem. DIN 4109 (in der jeweils gültigen Fassung) einzuhalten.
Für die übrigen Flächen der MI_2-Gebiete (Bautiefe > 25 m von der Bundesstraße) ist von einem maßgebenden Außenlärmpegel auszugehen, der gem. DIN 4109 (Abschnitt 5, Tabelle 8) den Lärmpegelbereichen II – III (56 – 65 dB (A)) zuzuordnen ist.
In Abhängigkeit von diesen Außenlärmpegeln sind die resultierenden Schalldämmmaße der Gesamtaußenbauteile gem. DIN 4109 (in der jeweils gültigen Fassung) einzuhalten.
Die Ermittlung der erforderlichen Schalldämmmaße erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren, wobei die jeweiligen baulichen Verhältnisse (Fenstergrößen, Abschirmung durch Gebäudestellung, Schutzwürdigkeit des Raumes) zu berücksichtigen sind.

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der ~~Stadt~~/Gemeinde Wennigsen diesen Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung und den ~~nachstehenden~~ / ~~nebenstehenden~~ / obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wennigsen, den 17.07.2000

Bürgermeisterin/ ~~-meister~~ — ~~Stadt~~-/Gemeinde~~direktorin~~/-direktor

Aufstellungsbeschluß
Der Rat der ~~Stadt~~ / Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.12.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.10.1977 ortsüblich bekanntgemacht.

i.V. ~~Stadt~~-/Gemeindedirektorin/-direktor

Auslegungsbeschluß
Der Rat der ~~Stadt~~ / Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.02.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 20.03.2000 bis 20.04.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wennigsen, den 17.07.2000

i.V. ~~Stadt~~-/Gemeindedirektorin/-direktor

Satzungsbeschluß
Der Rat der ~~Stadt~~ / Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.07.2000 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wennigsen, den 17.07.2000

i.V. ~~Stadt~~-/Gemeindedirektorin/-direktor

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 (§ 215 BauGB).

....., den .....

~~Stadt~~-/Gemeindedirektorin/-direktor

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

....., den .....

~~Stadt~~-/Gemeindedirektorin/-direktor

Kartengrundlage
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 – Nds. GVBl. S. 187) in der zur Zeit gültigen Fassung; dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.
Die Planunterlage entspricht 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 neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

Hannover, den .....

Az.: PU /

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der ..... der Stadt / Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

....., den .....

Stadt-/Gemeindedirektorin/-direktor

Vereinfachte Änderung
Der ..... der Stadt / Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

....., den .....

Stadt-/Gemeindedirektorin/-direktor

Inkrafttreten
Der Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.08.2000 * ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 18.08.2000 * rechtsverbindlich geworden.
* Deister-Leine-Zeitung

Wennigsen, den 22.08.2000

i.V. ~~Stadt~~-/Gemeindedirektorin/-direktor

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom
Landkreis Hannover
Planungsamt

Az.: 6182/ 19 – 5 /4

	Name	Datum
Bearbeitet	Thiele	Dez. 99
~~Geändert~~	Gerken	Juli 2000

Hannover, den .....

Landkreis Hannover
Der Landrat
Im Auftrag

Kartographisch bearbeitet von der Abteilung Kartographie

Sachbearbeiterin/-bearbeiter: Me....., Datum: Dez. 99

WENNIGSEN

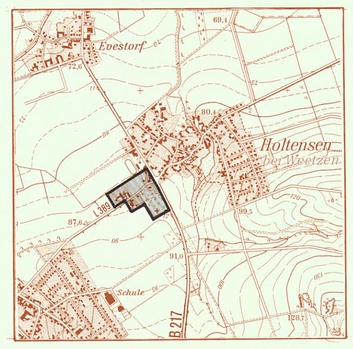
OT. HOLTENSEN / Wee.

LANDKREIS HANNOVER

BEBAUUNGSPLAN NR. 4

URSCHRIFT

ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



Eigentum des Landkreises Hannover. Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt.
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Nieders. Landesverwaltungsamt