

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemeinde Wennnigsen (Deister), Gemarkung Holtensen, Flur 4, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2014 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) LGLN

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Nov. 2012).

Planverfasser

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4, Ortschaft Holtensen, und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.
Hannover, im Mai 2016 gez. Vogel

Aufstellung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.03.2016 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4, Ortschaft Holtensen, im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.03.2016 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4, Ortschaft Holtensen, und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4, Ortschaft Holtensen, und die Begründung dazu haben von Montag, den 11.04.2016 bis einschließlich Donnerstag, den 12.05.2016 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.03.2016 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.06.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Genehmigung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4, Ortschaft Holtensen, bedarf **nicht** der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Wennnigsen (Deister), den 16. Juni 2016 Der Bürgermeister

Siegel gez. Meineke

Inkrafttreten

Die Gemeinde hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28. Juni 2016 in der Calenberger Zeitung bekannt gemacht, dass die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4, Ortschaft Holtensen, beschlossen worden ist.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4, Ortschaft Holtensen, ist damit am 28. Juni 2016 rechtsverbindlich geworden.

Wennnigsen (Deister), den 29. Juni 2016 Der Bürgermeister

Siegel gez. Meineke

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4, Ortschaft Holtensen, sind 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 des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans, nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Fehler und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Wennnigsen (Deister), den _____ Der Bürgermeister

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 5.21).

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.

Außerdem ist im „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Baumarkt/Holzhandel“ ein Backshop mit Cafebetrieb zulässig.

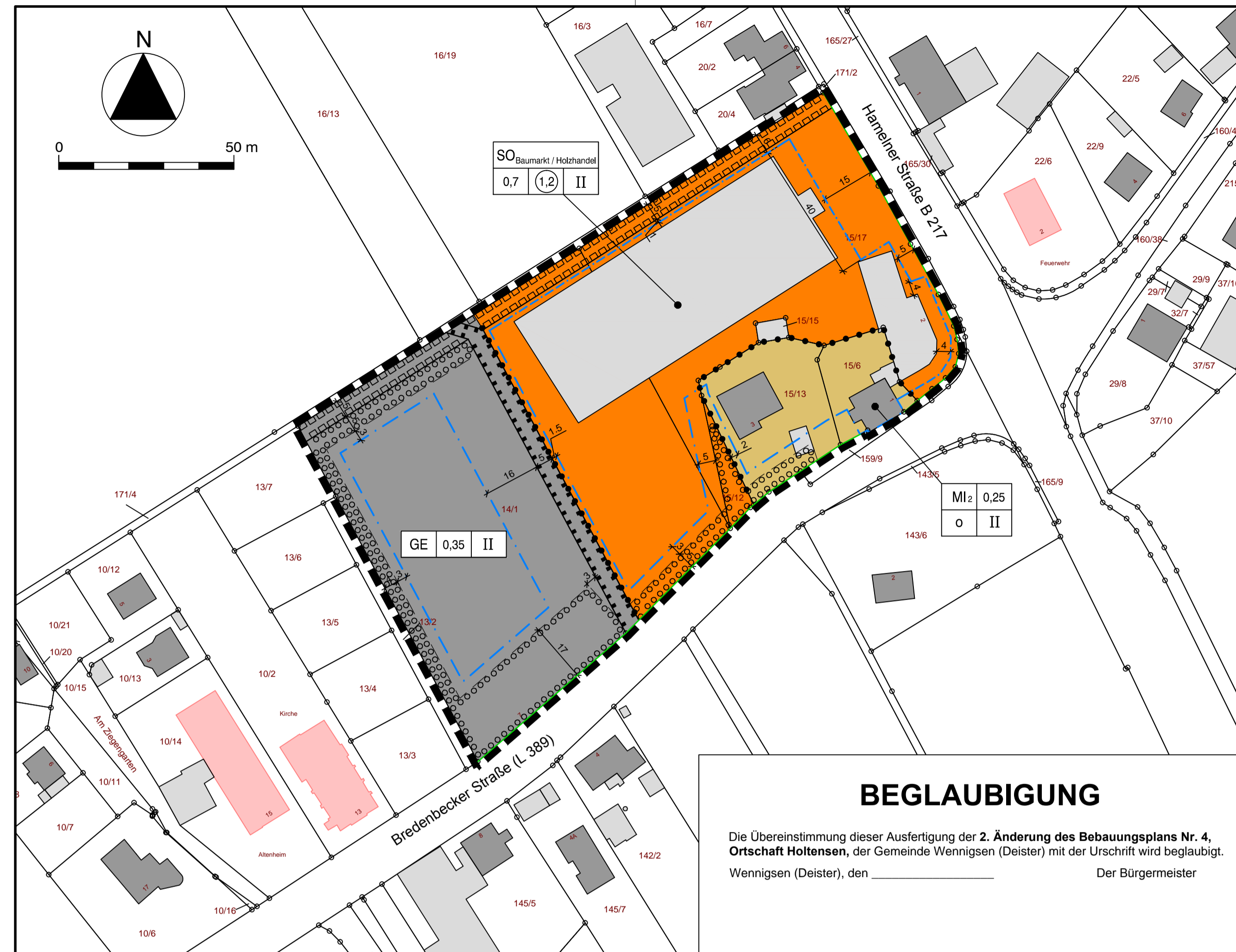
§ 3

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 mehrreihige 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.



BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4, Ortschaft Holtensen, der Gemeinde Wennnigsen (Deister) mit der Urschrift wird beglaubigt.
Wennnigsen (Deister), den _____ Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Fortsetzung:

§ 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 wasserundurchlässigem 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 MI1 sind die baulichen und sonstigen Anlagen, die von einer Tischlerei genutzt werden, sowie ihre Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zulässig (§ 1 (1) BauNVO).

§ 8

Für die innerhalb der MI2-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 MI2-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.

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.

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.

Hinweis: Die Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen aufgrund der 2. Änderung sind in schwarzer Schrift wiedergegeben.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG 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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), und auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311), hat der Rat der Gemeinde Wennnigsen (Deister) diese 2. Änderung Bebauungsplans Nr. 4, Ortschaft Holtensen, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung und die Begründung beschlossen.

Wennnigsen (Deister), den 16. Juni 2016

Siegel

gez. Meineke

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4, Ortschaft Holtensen, gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- Mischgebiet (MI₂)
- Gewerbegebiet (GE)
- Sonstiges Sondergebiet (SO)
Zweckbestimmung: Baumarkt / Holzhandel

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

- 0,7 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)
- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- o offene Bauweise
- Baugrenze

Sonstige Planzeichen

- Straßenbegrenzungslinie
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Wasserwirtschaft
- Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Wasserwirtschaft sowie der Allgemeinheit
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans

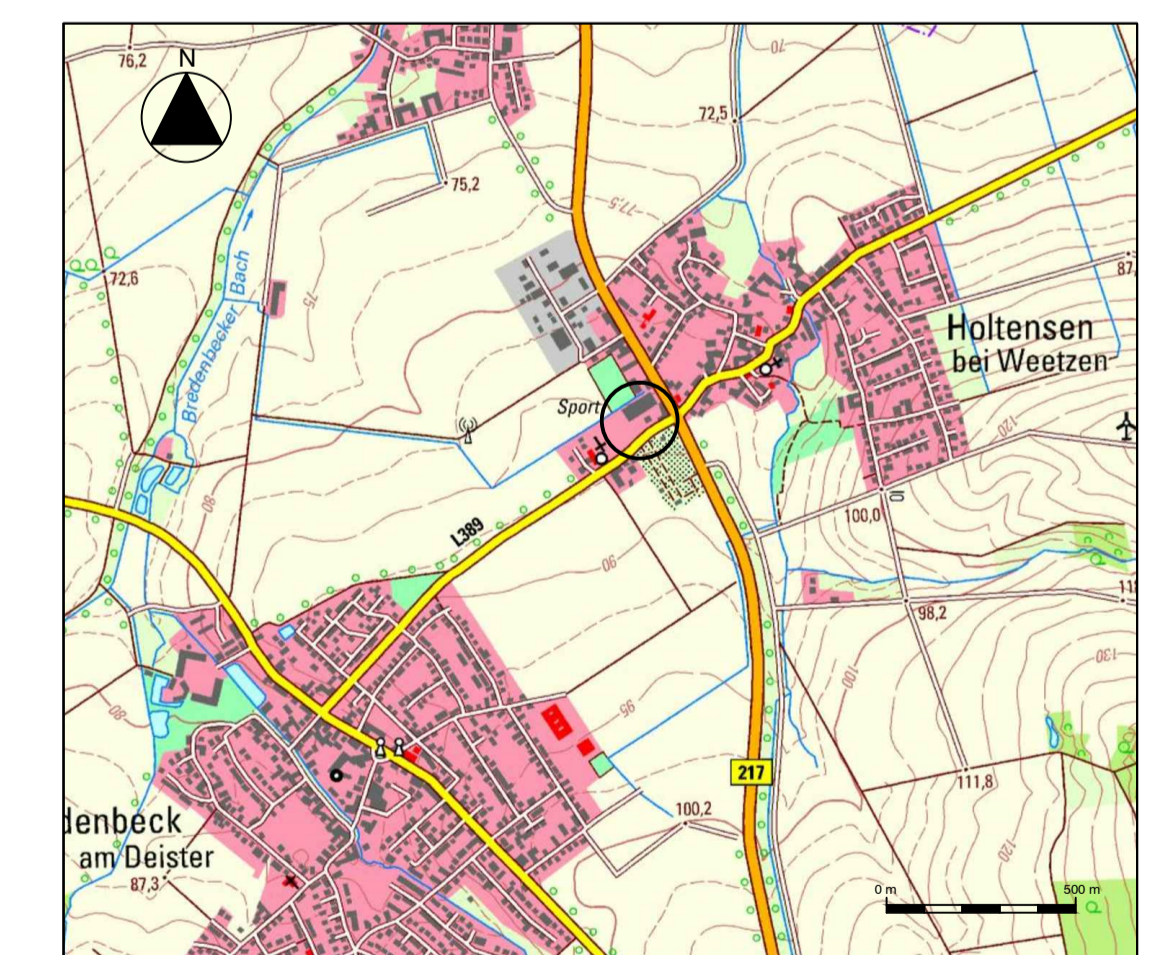
Gemeinde Wennnigsen (Deister) Ortschaft Holtensen



2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4

Satzung - beglaubigte Abschrift

Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2014 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Bearbeitung:

Susanne Vogel
Architektin
Bauleitplanung

Konkordanz: 14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40
Internet: www.vogel-geffers.de
E-Mail: vogel@voge-geffers.de