

### Textliche Festsetzungen

- § 1 Versiegelung**  
Die gem. § 19 (4) BauNVO mögliche zusätzliche Versiegelung wird auf 20 % beschränkt.
- § 2 Anpflanzungen**
- Der 3 m breite Pflanzstreifen ist mindestens 2-reihig in einem Pflanzabstand von maximal 1,25 m anzulegen, zu erhalten bzw. nach Abgang zu ersetzen. (gem. § 9 (1) 25 a + b BauGB)
  - Pro Grundstück ist ein Laubbaum bzw. Obstbaum zu pflanzen. Ersatzweise können anstelle eines Baumes 6 Sträucher gepflanzt werden. (gem. § 9 (1) 25 a BauGB)
  - Der Mindestumfang bei der Neupflanzung von Bäumen beträgt 12 cm gemessen in 1 m Höhe. Die Höhe der Sträucher muss mindestens 0,6 m betragen.
- § 3 Externe Ausgleichsfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Als Ausgleich für die durch das Baugebiet verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft ist eine anteilige Fläche von ca. 850 m² auf dem gemeindeeigenen Ausgleichsflächenpool „Am Wenninger Bach“ (Gemarkung Wennigsen, Flur 5, Flurstück 52/2) entsprechend dem Entwicklungskonzept zu gestalten. Auf der Ackerfläche soll eine extensive Grünfläche (Ruderalfläche) mit Strauch und Baumhecken, Obstbäumen und Bäumen I. Ordnung entwickelt werden.
- § 4 Firsthöhen**
- Die Firsthöhen der Hauptgebäude werden folgendermaßen festgesetzt:  
Gartenstraße:  
1. Eingeschossige Bebauung maximal 8,00 m  
2. Zweigeschossige Bebauung maximal 12,00 m.  
Bergmannstraße:  
1. Eingeschossige Bebauung maximal 8,50 m  
2. Zweigeschossige Bebauung maximal 12,50 m.
  - Bezugsebene ist die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche, die für die Erschließung notwendig ist.
- § 5 WA,-Gebiet / Fleischerei**
- Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA, sind für die Anlagen der vorhandenen Fleischerei Änderungen und Erneuerungen allgemein zulässig. Eine Nutzungsänderung ist nur zulässig, soweit die neue Nutzung im „Allgemeinen Wohngebiet“ nach § 4 Abs. 1 – 3 BauNVO zugelassen werden kann und sie das Wohnen nicht stört. (gem. 1 Abs. 10 BauNVO)

**Hinweis:**  
Die Auswahl der Arten für Bäume und Sträucher ist der Pflanzliste zu entnehmen (s. Anlage der Begründung).

### Planzeichenerklärung

Festsetzungen		Sonstige Festsetzungen	
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>WA</b> Allgemeine Wohngebiete	<b>GGa</b>	Gemeinschaftsgaragen
<b>WA<sub>1</sub></b>	Allgemeine Wohngebiete (siehe TF55)	<b>GSt</b>	Gemeinschaftsstellplätze
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>0,6</b> Geschosflächenzahl	<b>IIIIII</b>	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger
<b>0,4</b>	Grundflächenzahl		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.8C.1
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	<b>o</b> offene Bauweise	<b>Hinweise</b>	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).
<b>E</b>	nur Einzelhäuser zulässig		Straßenverkehrsfläche
	Baulinie		Straßenbegrenzungslinie
	Überbaubare Grundstücksfläche	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	
<b>Verkehrsflächen</b>			Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

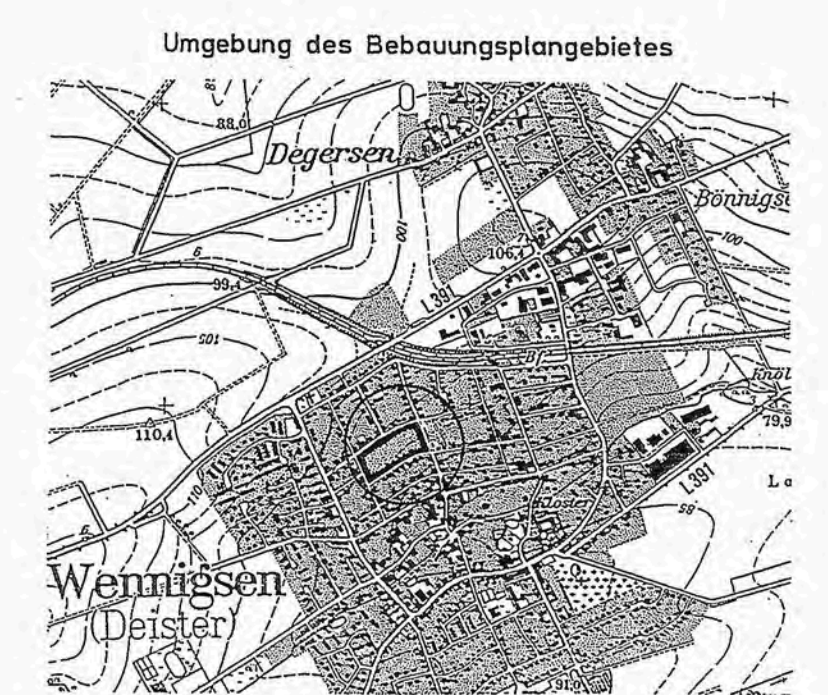


### Örtliche Bauvorschriften

- § 1 Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich dieser Satzung ist identisch mit dem Bebauungsplan Nr. 8 C, 1 „Gartenstraße / Bergmannstraße West“, Ortschaft Wennigsen der Gemeinde Wennigsen (Deister).
- § 2 Dächer**
- Die Dächer müssen geneigt sein. Die Dachneigung der Hauptgebäude darf nicht weniger als 30° und nicht mehr als 45° betragen. Die Dachneigung von Garagenanlagen darf nicht weniger als 20° und nicht mehr als 40° betragen. Für Einzelgaragen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.
  - Die Farben der Dächer der Hauptgebäude dürfen nur in den Farbtönen „rot-rotbraun“ (§ 3) verwendet werden. Als Ausnahmeregelung sind Energieanlagen zulässig. Für die Dachendeckungen dürfen keine engobierten (hochglänzenden) Materialien verwendet werden.
  - Dachaufbauten dürfen maximal 2/3 der Breite des Hauptdaches einnehmen. Der Mindestabstand zur Giebelwand bzw. zwischen den Dachaufbauten muss mindestens 1,00 m betragen.
- § 3 Farbtöne**  
Für die im § 2 festgesetzten Farbtöne sind die Farben zu verwenden, die sich an das RAL-Farbregister RAL 840 HR anlehnen:
- |                |                       |                        |
|----------------|-----------------------|------------------------|
| „rot-rotbraun“ | RAL 2001 - rotorange  | RAL 3005 - weinrot     |
|                | RAL 2002 - blutorange | RAL 3009 - oxydrot     |
|                | RAL 3000 - feuerrot   | RAL 3011 - braunrot    |
|                | RAL 3002 - kaminrot   | RAL 3013 - tomatenrot  |
|                | RAL 3003 - rubinrot   | RAL 3016 - korallenrot |
|                | RAL 3004 - purpurrot  |                        |

URSCHRIFT  
**GEMEINDE WENNIGSEN**  
( Deister )  
**OS. WENNIGSEN**  
**REGION HANNOVER**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 8C. 1**  
**„ Gartenstraße / Bergmannstraße - West ”**  
**ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE**  
**FESTSETZUNGEN**



<b>Präambel</b> Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Wennigsen diesen Bebauungsplan Nr. 8C.1, bestehend aus der Planzeichnung und den nachfolgenden Texten, beschlossen. Die Planzeichnung ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.03.2004 öffentlich bekannt gemacht.	<b>Aufstellungsbeschluss</b> Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.03.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8C.1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.03.2004 öffentlich bekannt gemacht.	<b>Satzungsbeschluss</b> Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Angemessenheit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.11.2003 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.	<b>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften</b> Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 216 BauGB).
<b>Auslegungsbefehl</b> Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.03.2004, 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 22.03.2004, dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.03.2004 bis 08.11.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszu- legen.	<b>Inkrafttreten</b> Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.11.2003 öffentlich bekannt gemacht worden und am selben Tage in Kraft getreten.	<b>Mängel der Abwägung</b> Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 216 BauGB).	<b>Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom</b> Region Hannover Städtebauliche Planung
<b>Kartengrundlage</b> Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1995 - Nds. GVBl. S. 187) in der zur Zeit gültigen Fassung; dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen städtebaulich bedeutsame Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Ortlichkeit übertragen.	<b>Vereinfachte Änderung</b> Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... dem vereinfachten 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.	<b>Bearbeitet Name   Datum</b> Hannover, den 17.11.2003 Ger. JSt. 17.11.03 Region Hannover Der Regionspräsident Im Auftrage	