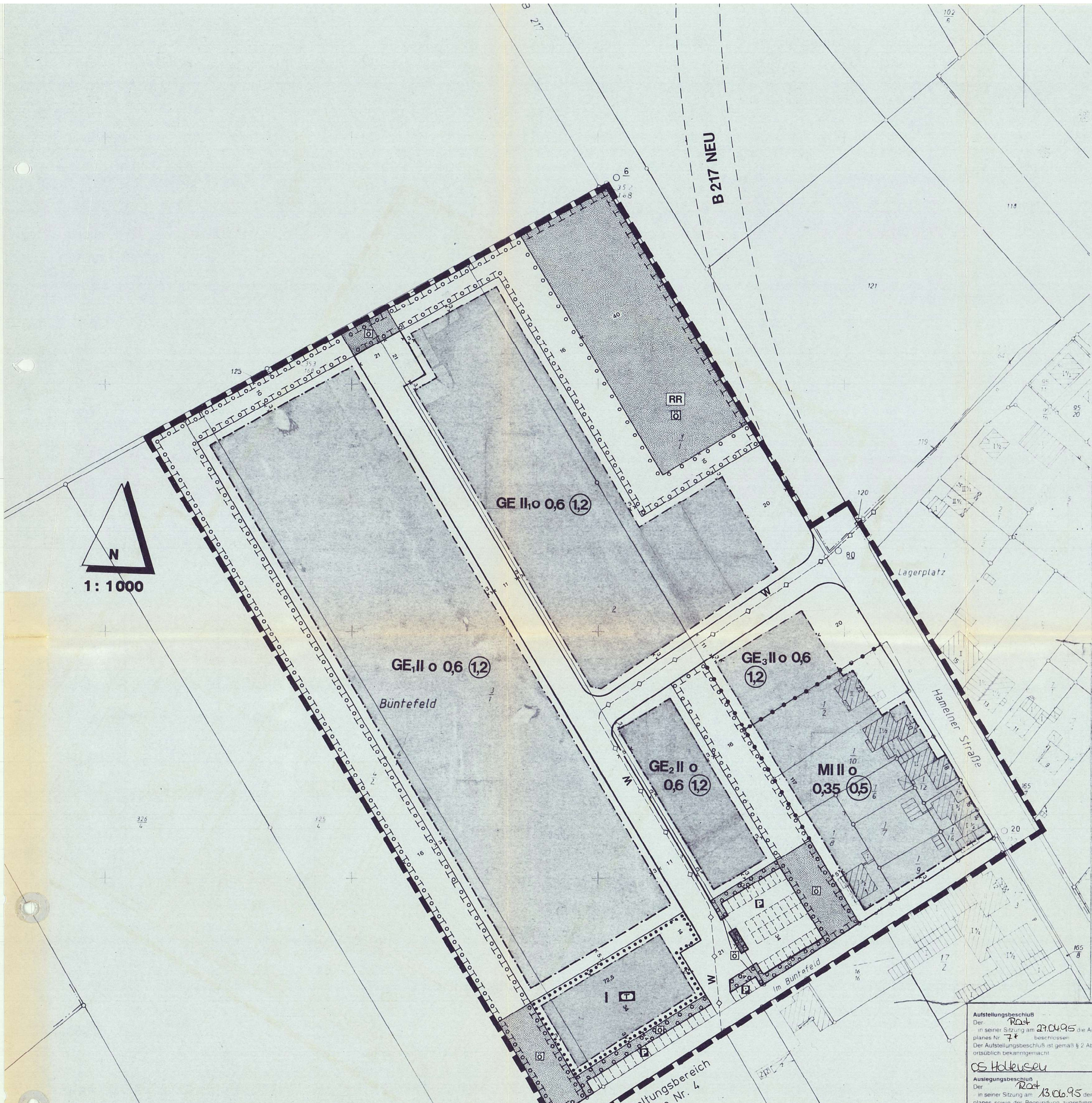


VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE

Kartengrundlage:
4292 B,D, Holtensen bei Weetzen, Flur 4, Maßstab 1:1000

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 Juni 1995). 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.: PU 32/95

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der ~~Stadt~~/Gemeinde Wennigsen diesen Bebauungsplan Nr. 7 bestehend aus der Planzeichnung und den ~~nachstehenden/nebenstehenden~~/obenstehenden textlichen Festsetzungen ~~sowie der nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung~~, als Satzung beschlossen.

Wennigsen, den 09.06.1997

Bürgermeisterin — Stadt-/Gemeindedirektor

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), 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.

Katasteramt Hannover, den — Im Auftrage

Az.:PU / — Vermessungsdirektor

Anzeige des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 BauGB am 09.06.1997 angezeigt worden. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde gem. § 11 Abs. 3 BauGB für den Fall des Eintritts von Bedingungen ~~unter Auflagen / mit Maßgaben mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile~~ nicht geltend gemacht.

Hannover, den 29.08.1997

Bezirksregierung Hannover
Im Auftrage

Inkrafttreten

Die ~~Erteilung der Genehmigung~~/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 11.09.97 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover Nr. 37 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 11.09.97 rechtsverbindlich geworden.

Wennigsen, den 01.10.1997

~~Stadt~~-/Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der ~~Stadt~~/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.04.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.08.95 ortsüblich bekanntgemacht.

OS Holtensen — ~~Stadt~~-/Gemeindedirektor

Auslegungsbeschluß

Der Rat der ~~Stadt~~/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.06.95 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 13.02.97 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.02.97 bis 21.03.97 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wennigsen, den 09.06.1997

~~Stadt~~-/Gemeindedirektor

Änderung/Ergänzung

Der ... der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.
Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde vom ... bis ... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

..., den

Stadt-/Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der ~~Stadt~~/Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.05.97 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie der Begründung zugestimmt.

Wennigsen, den 09.06.1997

~~Stadt~~-/Gemeindedirektor

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom ... (Az. ...) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am ... beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom ... bis ... öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht.

..., den

Stadt-/Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

..., den

Stadt-/Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

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

..., den

Stadt-/Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom

Landkreis Hannover
Planungsamt

Az.

Bearbeitet	Name	Datum
	Malkus Butz	4.6.96
Geändert		

Hannover, den

Landkreis Hannover
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage

Textliche Festsetzungen

§ 1 In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
In den Gewerbegebieten können gem. § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen des Betriebes steht und sich eindeutig unterordnet.

§ 2 Das Gewerbegebiet ist gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert; betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden gem. § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Durch Betriebe in den Gebieten GE_1, GE_2, GE_3 dürfen die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel LW" nicht überschritten werden:

Fläche	LW" (dB(A)) 6 - 22h	22 - 6h
GE_1	65	50
GE_2	62	47
GE_3	60	45

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes D_z (berechnet z.B. gem. VDI-2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gem. VDI-2714) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

§ 3 Für die in den GE_1 und GE_3 gelegenen Teilflächen an der B 217 sind bis zu einem Abstand von 35 m zur Bundesstraße die Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) nicht zulässig.
Soweit hier andere im Sinne der DIN 4109 schutzwürdigen Nutzungen zugelassen werden, ist im Bereich einer Bautiefe von 35 m parallel zur Bundesstraße 217 auf den der Bundesstraße zugewandten bzw. den senkrecht dazu ausgerichteten Gebäudeseiten passiver Schallschutz erforderlich.
In Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel sind die resultierenden Schalldämmaße der Gesamtaußenbauteile gem. DIN 4109 (Abschnitt 5, Tabelle 8, in der jeweils gültigen Fassung) einzuhalten. Der vorhandene Außenlärmpegel entspricht den Lärmbereichen IV - V (66 - 75 dB(A)) der DIN 4109.

§ 4 Für die innerhalb des MI-Gebietes gelegenen Bauflächen ist auf den der Bundesstraße 217 zugewandten bzw. den senkrecht dazu ausgerichteten Gebäudeseiten passiver Schallschutz vorzusehen.
Für die parallel zur B 217 in 1. Baureihe 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 Schalldämmaße der Gesamtaußenbauteile gem. DIN 4109 (in der jeweils gültigen Fassung) einzuhalten.
Für die übrigen Flächen des MI-Gebietes (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 Schalldämmaße der Gesamtaußenbauteile gem. DIN 4109 (in der jeweils gültigen Fassung) einzuhalten.
Die Ermittlung der erforderlichen Schalldämmaße erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren, wobei die jeweiligen baulichen Verhältnisse (Fenstergrößen, Abschirmung durch Gebäudestellung, Schutzwürdigkeit des Raumes) zu berücksichtigen sind.

§ 5 ~~Im gesamten Planungsgebiet sind nur Betriebe zulässig, die in bezug auf die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen die Grenzwerte der Richtlinie zur "Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen" einhalten, bzw. die im Falle nach Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beurteilenden Betriebe, die Anforderungen der TA-Luft erfüllen.~~ gestrichen gem. Genehmigungsverfügung v. 29.08.97

§ 6 In den G_2-Gebieten ist zum Schutz der Trinkwasserleitung eine Überschreitung der Baugrenzen nicht zulässig.

§ 7 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist je 180 m² Fläche mindestens ein standortgerechter hochstämmiger großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
Im Bereich der öffentlichen Parkfläche ist pro sechs erstellte Parkplätze je ein standortgerechter, hochstämmiger, großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

§ 8 Innerhalb der 16 m und 10 m breiten Pflanzstreifen sind standortgerechte heimische Laubbäume und Sträucher mindestens vierreihig in einem Pflanzverband von 1,25 m anzuordnen.
Die Pflanzung ist im Aufbau von den landwirtschaftlichen Flächen zu den Bauflächen in der Höhe zu staffeln. Im Anschluß an die landwirtschaftlichen Flächen sind Sträucher, dann kleinkronige, dann großkronige Bäume und letztere im Abstand von max. 10 m anzupflanzen.

§ 9 Innerhalb der 3 und 4 m breit festgesetzten Pflanzstreifen sind standortgerechte heimische Sträucher und Laubbäume in einem Pflanzverband von 1,25 m zu pflanzen. Je 60 qm Pflanzfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

§ 10 Mindestens 15 % eines Grundstücks sind als Grünfläche anzulegen. Sie sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 100 m² Grundstücksfläche sind 5 Sträucher zu pflanzen und zusätzlich sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger oder zwei kleinkronige standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Die im Plan festgesetzten "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind auf den Grünflächenanteil von 15 % anrechenbar.

Hinweis:
Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind der Planzenliste im Anhang der Begründung zu entnehmen.

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

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

- MI — Mischgebiete
- GE — Gewerbegebiete
- GE1,2,3 — Gewerbegebiete (s. textl. Festsetzungen)

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
- Baugrenze
- 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
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- T — Turnhalle

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- P — Öffentliche Parkfläche

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

- unterirdisch
- W — Wasserleitung mit beidseitigem Schutzstreifen von 5 m

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Grünflächen
- RR — Regenwasserrückhaltebecken
- ö — öffentlich

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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hinweise

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)

URSCHRIFT

GEMEINDE WENNIGSEN

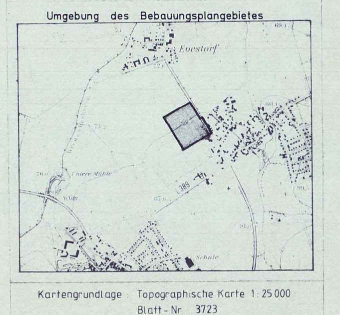
OT. HOLTENSEN

LANDKREIS HANNOVER

BEBAUUNGSPLAN NR. 7

ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Umgebung des Bebauungsplangebietes



Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25 000
Blatt-Nr. 3723

Herausgegeben vom Niedersächsischen Landesverwaltungsamt - Landesvermessung -