

# HEMMINGEN

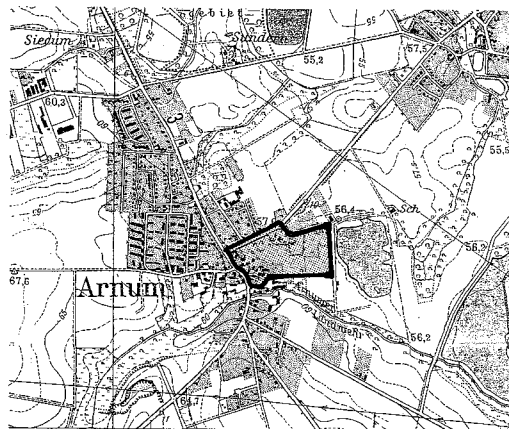
OT. ARNUM

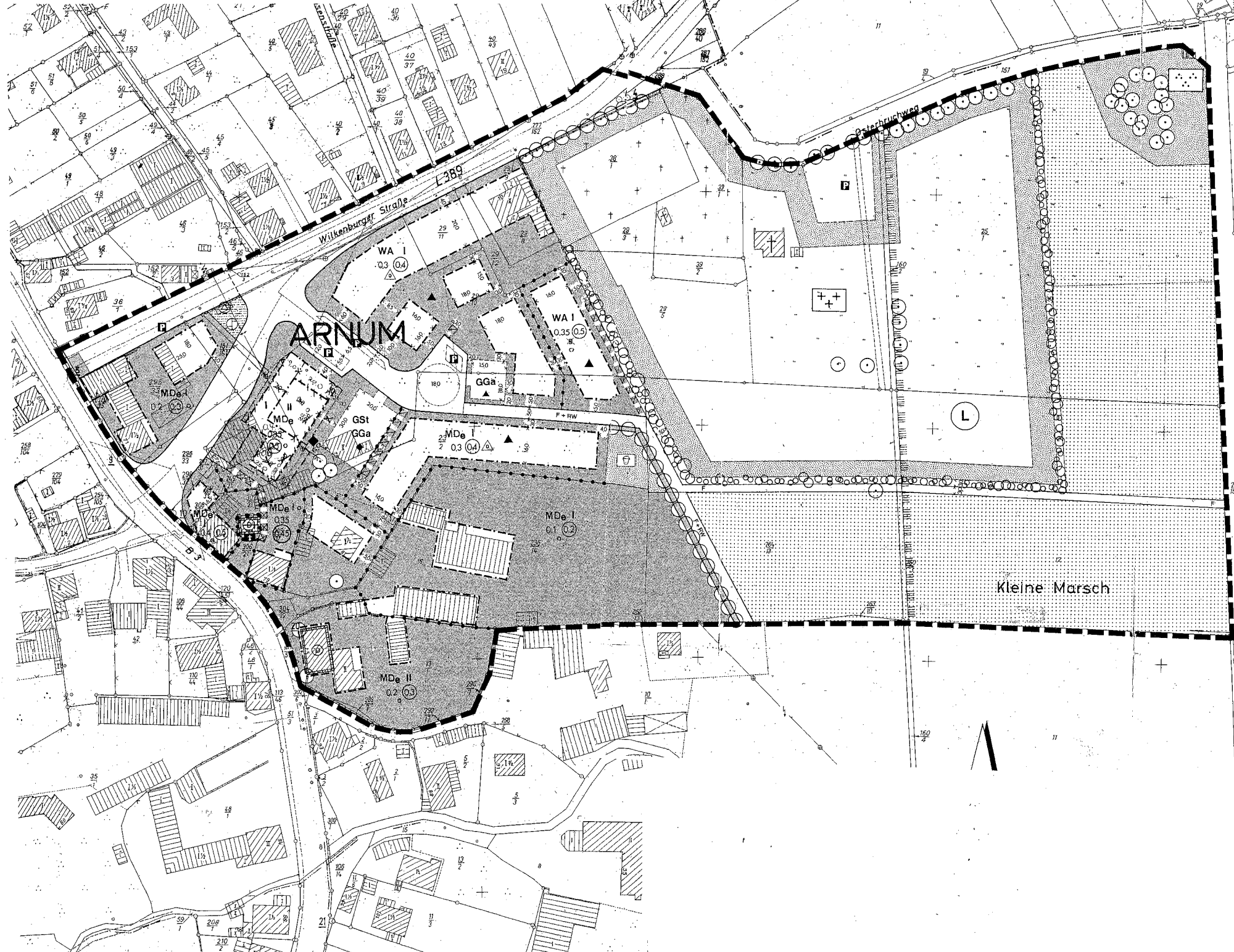
LANDKREIS HANNOVER

URSCHRIFT

## BEBAUUNGSPLAN NR. 23

ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN





ARNIUM

Kleine Marsch

Wilkenburger Straße  
L 389

WA I  
0.3 0.4

WA I  
0.35 0.5

GGa

GSSt  
GGa

MD e I  
0.3 0.4

MD e I  
0.1 0.2



MD e II  
0.2 0.3

05.07.1950


# Planzeichenerklärung:

gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts vom 19. 1. 1965






## Art der baulichen Nutzung

-  Allgemeine Wohngebiete
-  Dorfgebiete, gegliedert (siehe textliche Festsetzung)

## Maß der baulichen Nutzung

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl  Geschoßflächenzahl







## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

-  Überbaubare Grundstücksfläche
-  Baugrenze
-  Offene Bauweise
-  Geschlossene Bauweise
-  Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig




## Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

-  Kirche







## Verkehrsflächen

-  Straßenverkehrsfläche
-  Öffentliche Parkflächen
-  Fußweg und Radweg
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Straßenbegleitgrün
-  Baumstreifen


## Flächen für Versorgungsanlagen

-  Flächen für Versorgungsanlagen
-  Umformerstation
-  Pumpwerk










## Grünflächen

-  Grünflächen, öffentlich
-  Spielplatz
-  Parkanlage
-  Friedhof
-  Bäume zu erhalten
-  Anzupflanzende und zu erhaltende Bäume und Sträucher.



## Flächen für Land- und Forstwirtschaft

-  Flächen für Landwirtschaft

## Sonstige Darstellungen

-  Flächen für Stellplätze oder Garagen und deren Zufahrt
-  GGa Gemeinschaftsgaragen
-  GSt Gemeinschaftsstellplätze
-  Grenze unterschiedlicher Nutzung
-  Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger
-  Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit
-  Sichtflächen
-  Symbol für Gemeinschaftsgaragen und der zugeordneten Baugrundstücke
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen


-  Umgrenzung der Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen
-  Umgrenzung der Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Die nach der Planauslegung gem. § 2a(6) BBauG vom Gemeinderat aufgrund von Anregungen und Bedenken beschlossenen Änderungen und Ergänzungen sind durch Eintragungen in roter Farbe gekennzeichnet.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1 In den eingeschränkten Dorfgebieten MDe sind nur Nutzungen gemäß § 5 (2), 1, 3, 5, 6 und 8 BauNVO zulässig. (§ 5 (3) BauNVO).
- § 2 Gemäß § 21 a (1) der BauNVO können der Grundstücksfläche Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen hinzugerechnet werden, die außerhalb des Baugrundstückes liegen. (2)
- § 3 In den Sichtflächen sind Nutzungen unzulässig, die zu einer Sichtbehinderung oberhalb 80 cm – gemessen von der Fahrbahnoberfläche – führen.

<p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.12.1977). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p> <p>Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Hannover, den 18.11.1977</p> <p>Katasteramt J.A. <i>Schmidt</i></p>	<p>Der Rat der Gemeinde Hemmingen hat in seiner Sitzung am 24.11.1977 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BBauG beschlossen.</p> <p>Hemmingen, den 24. Nov. 1977</p> <p><i>[Signature]</i> Bürgermeister</p> <p><i>[Signature]</i> Stadt/Gemeindedirektor</p>	<p>Der Rat der Gemeinde Hemmingen hat in seiner Sitzung am 24.11.1977 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG.) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S 341) am 24.11.1977 bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 24.11.1977 bis 24.11.1977 öffentlich ausgelegt.</p> <p>Hemmingen, den 24. Nov. 1977</p> <p><i>[Signature]</i> Bürgermeister</p> <p><i>[Signature]</i> Stadt/Gemeindedirektor</p>	<p>Der Rat der Gemeinde Hemmingen hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 24.11.1977 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BBauG. als Satzung beschlossen.</p> <p>Hemmingen, den 25. Nov. 1977</p> <p><i>[Signature]</i> Bürgermeister</p> <p><i>[Signature]</i> Stadt / Gemeindedirektor</p>
---	---	---	---

<p>Der Rat der Gemeinde Hemmingen hat in seiner Sitzung vom 24.11.1977 den genehmigten Bebauungsplan hiermit gemäß § 11 BBauG. Maßgabe der Verfügung 244 309.4neu-24102-23 - heutigen Tage genehmigt. 253/006-21/79</p> <p>Hannover, den 16.3.1978</p> <p>Bezirksregierung Der Regierungspräsident in Hannover Im Auftrage: <i>[Signature]</i></p> <p></p>	<p>Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes sind gemäß § 12 BBauG. durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Hannover Nr. 20 am 18.11.1977 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Hemmingen, den 14. Juni 1978</p> <p><i>[Signature]</i> Stadt / Gemeindedirektor</p>	<p style="text-align: center;"><b>HEMMINGEN OT. ARNUM</b> <b>Bebauungsplan Nr. 23</b></p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom</p> <p style="text-align: center;"><b>Landkreis Hannover</b> <b>Planungsamt</b> Hannover, den 1.6.1977</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="2">AZ 6182 / 6 (1) - 23</td> <td>M. 1:1000</td> </tr> <tr> <td>Bearb.</td> <td>Name Baumann Meiser</td> <td>Datum 1.6.77</td> </tr> <tr> <td>Geänd.</td> <td>Ba. / Me.</td> <td>5.9.77</td> </tr> <tr> <td>88 / 61</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">Der Oberkreisdirektor I.A. <i>[Signature]</i></p>	AZ 6182 / 6 (1) - 23		M. 1:1000	Bearb.	Name Baumann Meiser	Datum 1.6.77	Geänd.	Ba. / Me.	5.9.77	88 / 61		
AZ 6182 / 6 (1) - 23		M. 1:1000												
Bearb.	Name Baumann Meiser	Datum 1.6.77												
Geänd.	Ba. / Me.	5.9.77												
88 / 61														

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 23 der  
Gemeinde Hemmingen - OT. Arnum  
Landkreis Hannover

### 1. Grundlagen

Der Rat der ehemaligen Gemeinde Arnum, Landkreis Hannover, hatte bereits am 15.11.1971 beschlossen, einen Bebauungsplan Nr. 20 aufzustellen. In der Sitzung am 23.10.1975 wurde der o.a. Aufstellungsbeschluß vom Rat der Gemeinde Hemmingen aufgehoben und zugleich die Aufstellung eines Bebauungsplanes Hemmingen - OT. Arnum Nr. 23 unter Einbeziehung des ehemaligen Bebauungsplanbereiches Arnum Nr. 20 beschlossen.

Für das Gebiet der Gemeinde Hemmingen liegt z.Zt. kein gültiger Flächennutzungsplan vor. Im Vorentwurf des im Aufstellungsverfahrens befindlichen Flächennutzungsplanes ist das Bebauungsplangebiet als Dorfgebiet (MD), als öffentliche Grünfläche (Friedhof) und als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Das Regionale Raumordnungsprogramm weist dem OT. Arnum die Funktion "Ländliche Wohnsiedlung" im Nahbereich des Grundzentrums Hemmingen zu.

### 2. Aufgabe des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, daß die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

Der Bebauungsplan ist aufzustellen, sobald und soweit er für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 ist notwendig, damit durch rechtsverbindliche Festsetzungen die schon mit dem Bebauungsplan Arnum 20 angestrebte Entwicklung des Gebietes nach städtebaulichen Gesichtspunkten geleitet und gesichert werden kann.

### 3. Städtebauliches Konzept

Vordringliches Ziel ist die planungsrechtliche Festlegung der Verschwenkung der Wilkenburger Straße (L 389). Im Zuge dieser Planung sollen Festsetzungen getroffen werden, die einerseits für die von der Verlegung der L 389 betroffenen Grundstücke eine bauliche Neuordnung festlegen und andererseits im Rahmen einer sinnvollen Ortsabrundung die Erschließung rückwärtig gelegener Bauflächen ermöglichen. Weiterhin soll vorhandene erhaltenswürdige Altbebauung entsprechende Festsetzungen nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes erhalten. Im östlichen

Teil des Bebauungsplanes sollen für einen vorhandenen Friedhof Erweiterungsflächen gesichert sowie Wanderwege und Flächen für die Landwirtschaft planungsrechtlich festgelegt werden.

#### 4. Inhalt des Bebauungsplanes

##### 4.1 Bauliche Nutzung

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan wird für den Bereich, in dem noch tätige landwirtschaftliche Betriebe bewirtschaftet werden, gegliedertes Dorfgebiet (MDe) festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, daß in dem betroffenen Bereich bei Neubebauung bzw. Umnutzung ggfls. aufgelassener landwirtschaftlicher Betriebe keine störenden Gewerbebetriebe eingerichtet werden können. Die längerfristige Umwandlung dieses Bereiches in ein Wohngebiet soll durch diese Festsetzung gesichert werden. Das schließt andererseits nicht aus, daß im angesprochenen Planbereich (MDe) die auch im Allgemeinen Wohngebiet möglichen Dienstleistungsbetriebe und öffentlichen Einrichtungen etc. wie z.B. kirchliche Nutzung (Kapelle), Läden bzw. Speisegaststätten und dergleichen möglich sind.

Die Fläche zwischen Wilkenburger Straße, Planstraße, Wanderweg und Friedhof erhält entsprechend der eindeutig auf den Charakter Wohngebiet zielenden Bebauung (nur Familienheime) und in Fortführung der Ausweisung nördlich angrenzender Wohnbaugebiete die Gebietsausweisung Allgemeines Wohngebiet (WA). Mindestabstand dieser Wohnbebauung vom nächsten landwirtschaftlichen Betrieb beträgt 60 m.

Im östlichen Bereich des Planes sind Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt, um diesen Bereich in direkter Hofnähe speziell für Zwecke der Landwirtschaft zu erhalten und entlang der Wanderwege ein lebendiges Landschaftsbild in Zentrumsnähe zu bewahren. Dem letztgenannten Zweck gilt auch die Festsetzung der Baumgruppe in der öffentlichen Grünanlage im Nordwesten des Planbereichs.

Im Planbereich befinden sich zwei schützenswerte Baulichkeiten, diese werden durch nachrichtliche Eintragung in den Plan als Baudenkmale kenntlich gemacht.

##### 4.2 Verkehr

###### 4.2 a) Wilkenburger Straße

Aus verkehrstechnischen Überlegungen ist die Wilkenburger Straße (L389) so verlegt worden, daß sie kreuzungsgleich mit der Bockstraße in die Göttinger Straße (B3) einmündet. Im Zuge des Ausbaus wurden Haltestellen für den ÖNV angelegt. Die alte Trasse kann nunmehr öffentliche Parkplätze aufnehmen und die ehemalige Einmündung in die B 3 wird für den KFZ-Verkehr gesperrt. Der inzwischen vollzogene Ausbau der Wilkenburger Straße wird im Bebauungsplan Nr. 23 planungsrechtlich festgelegt.

4.2 b) Zur Erschließung rückwärtig gelegener Bauflächen wird eine Planstraße mit Wendepplatz festgesetzt, in deren Verlän-

gerung ein Rad- und Fußweg die Verbindung schafft einerseits zur offenen Landschaft (Wanderweg in Richtung Erholungsgebiet mit Kinderspielplatz, Wiesen, Weiden und Wasserflächen), andererseits zum südlich angrenzenden Wohngebiet (Gartenhof-Siedlung) und weiter zum Harkenblecker Weg. Diese Fuß- und Radwege sind in ihrer Funktion Wanderwege. Aus diesem Grunde erhält ein Teil der durch Fußwege erschlossenen Wohnbebauung Sammelgaragen am Wendeplatz der Planstraße. Bei weiterem Bedarf nach Garagen kann eine Anordnung auf den Einzelgrundstücken bei Vorliegen der Verkehrsrechtlichen Zulässigkeit zugelassen werden.

- 4.2 c) Ein an der Bushaltestelle im MDe möglicher Baukomplex für Dienstleistungen z.B. Ladengruppe, freie Berufe etc. erhält einen Sammelstellplatz und Belieferungszufahrt auf einem Grundstück; öffentliche Parkplätze stehen an der Planstraße und an der "abgehängten" Wilkenburger Straße zur Verfügung.

Für den Bedarf an Parkplätzen im Friedhofsbereich ist ein öffentlicher Parkplatz mit ca. 20 Stellplätzen auf der Friedhofsfläche festgesetzt.

- 4.2 d) Nach Ausbau der verschwenkten Wilkenburger Straße mit Bushaltestelle erscheint es sehr sinnvoll, eine direkte Fußwegverbindung zur Kapelle der Kirchengemeinde zu schaffen. Festsetzung von Geh- und Leitungsrechten ermöglichen diesen Zugang.

#### 4.3 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgung und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Die Grundstücke können mit Erdgas zur Beheizung und Warmwasseraufbereitung (Landesgasversorgung Niedersachsen) versorgt werden.

Eine Freileitung der E.V.U. (Hastra) wird im Bereich des gegliederten Dorfgebietes (MDe) verkabelt; ein Standort für eine Transformatorenstation sowie für ein Pumpwerk sind auf einem Grundstück an der Wilkenburger Straße festgesetzt.

#### 4.4 Öffentliche Grünflächen

##### 4.4. a) Friedhof, öffentliche Grünfläche

Der längerfristige Bedarf an Friedhofsflächen führt zur Festsetzung der im Bebauungsplan dargestellten Erweiterungsflächen für den Friedhof, auch über die Grenze des Landschaftsschutzgebietes hinaus.

Zur Sicherung des landschaftsprägenden Gehölzes im Nordosten des Planbereiches ist die planungsrechtliche Festsetzung als Parkfläche mit zu erhaltendem Baumbestand erfolgt.

##### 4.4. b) Kinderspielplatz

Der Kinderspielplatz ist für den gesamten Geltungsbereich in weniger als 400 m Wegelänge gut zu erreichen. Die nach den Festsetzungen maximal zulässige Geschoßfläche für Wohnungen im WA beträgt 3870 qm. Nach den Vorschriften des

Nieders. Gesetzes über Spielplätze sind erforderlich:  
2 % von 3870 qm = 77,5 m<sup>2</sup> nutzbare Spielfläche  
+ 50 % Begleitgrün = ca. 116 qm

Der geplante Kinderspielplatz von ca. 510 qm wird auch für den südlich angrenzenden, in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 24 angerechnet werden.

## 5. Städtebauliche Werte

Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von ca. 10.2626 m<sup>2</sup>  
= ca. 10,26 ha

Im einzelnen entfallen auf:

### 1) Verkehrsflächen

- a) Wilkenburger Str. mit Abschwenkung incl. Straßenbegleitgrün (ca. 180 m<sup>2</sup>) ca. 5100 m<sup>2</sup>
- b) abgehängte Wilkenburger Str. incl. Straßenbegleitgrün ca. 1050 m<sup>2</sup>
- c) Planstraße und Parkplätze ca. 1600 m<sup>2</sup>
- c) öffentl. Fuß- und Radwege incl. Baumreihe ca. 1780 m<sup>2</sup>  
9530 m<sup>2</sup> = 0,95 ha = 9 %

### 2) Öffentliche Grünflächen

- a) Friedhof incl. Parkplatz (ca. 850 m<sup>2</sup>) ca. 30500 m<sup>2</sup>
- b) Parkfläche (Gehölz im N.O. des Bereichs) ca. 2080 m<sup>2</sup>
- c) Kinderspielplatz ca. 510 m<sup>2</sup>  
33090 m<sup>2</sup> = 3,31 ha = 32 %

### 3) Flächen für die Landwirtschaft

ca. 27400 m<sup>2</sup> = 2,74 ha = 27 %

### 4) Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

ca. 180 m<sup>2</sup> = 0,02 ha

Demnach beträgt das Nettobauland

Allgemeines Wohngebiet (WA) ca. 8500 m<sup>2</sup>

Dorfgebiet (MDe)

21600 m<sup>2</sup> + 2300 m<sup>2</sup> = ca. 23900 m<sup>2</sup> = 3,24 ha = 32 %

Der Bebauungsplan weist überbaubare Flächen für ca. 15 WE und ein Gebäude für Laden/freie Berufe o.ä. im WA und MDe aus; davon wären nach § 34 BBauG möglich gewesen 3 WE und Laden/freie Berufe. Es ergeben sich somit neu festgesetzte Bauflächen für ca. 12 WE.



## 6. Durchführung des Bebauungsplanes

### 6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden insofern erforderlich, als Grundstücke für die Verkehrsflächen von der Gemeinde erworben werden müssen:  
(z.B. Planstraße, Fuß- und Radwege, Kinderspielplatz)

### 6.2 Kosten für die Gemeinde

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen für den Kauf von Grundstücken (Verkehrsflächen) und den Bau von Straßen, Parkplätzen, Fußwegflächen und Wohnwegen sowie die Entsorgung Kosten in Höhe von ca. 40.000,-- DM.

Gemeinde Hemmingen

Hemmingen, den 24. November 1977



Bürgermeister



Gemeindedirektor

Die ursprüngliche Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 23 vom 6. 10. 1977 bis 7. 11. 1977 öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Hemmingen in seiner Sitzung am 24. 11. 1977 als Begründung mit Erweiterungen gemäß § 9 Abs. 8 BBauG beschlossen.



Gemeindedirektor