

§ 15  
Gemeinde Hemmingen  
**2. Änderung des  
Bebauungsplans Devese Nr. 14  
„Gewerbegebiet  
Toter Kamp / Heisterkamp“**  
mit örtlicher Bauvorschrift  
- Satzung -  
mit Begründung  
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet  
Hannover, im April 1998

Konkordiastraße 14A  
30449 Hannover  
☎ (05 11) 44 82 89  
Fax (05 11) 45 34 40

Diplom-Volkswirt

**Eike Geffers**

Beratender Volkswirt  
für kommunale und  
staatliche Planung

# **PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I, S. 2902), und auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.1997 (Nds. GVBl. S. 539), hat der Rat der Gemeinde Hemmingen die **2. Änderung des Bebauungsplans Devese Nr. 14 „Gewerbegebiet Toter Kamp / Heisterkamp“ mit örtlicher Bauvorschrift**, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Hemmingen, den 28. Mai 1998

gez. Schacht-Gaida

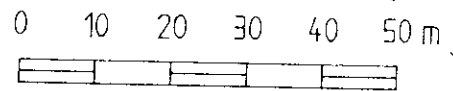
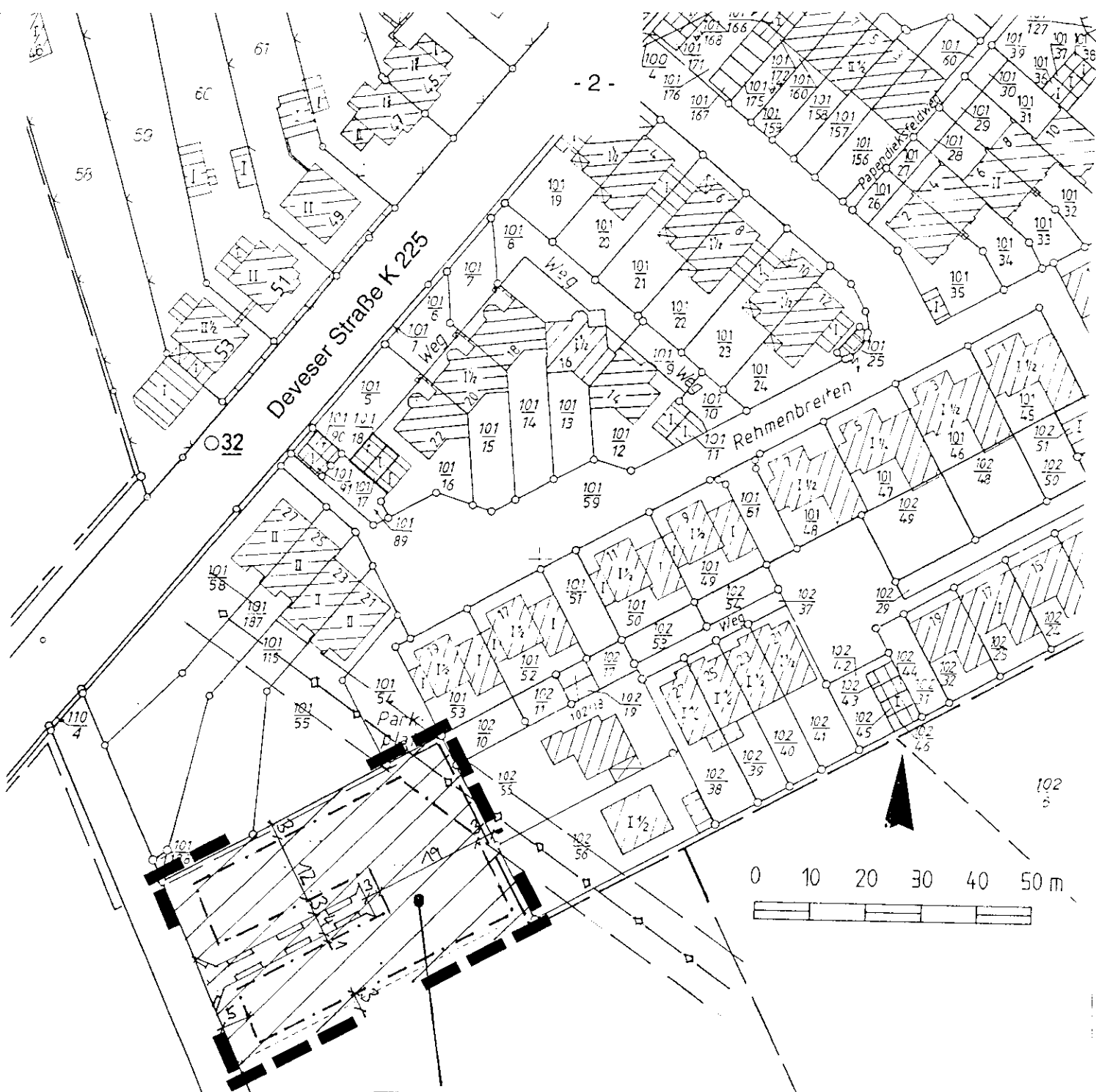
\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Siegel

## **RECHTSGRUNDLAGEN**

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).



WA	0,4		§ 4, 5, 13, 14, 15 textl. Fests.
		I	

Die Rehmenbreiten

Gemeinde Hemmingen

2. Änderung des Bebauungsplans Devese Nr. 14  
„Gewerbegebiet Toter Kamp / Heisterkamp“  
mit örtlicher Bauvorschrift

- Satzung -

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet WA

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAUGRENZEN

0,4 Grundflächenzahl



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze


--- --Baugrenze

## VERKEHRSFLÄCHEN

———— Straßenbegrenzungslinie

## SONSTIGE PLANZEICHEN

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche  
Vgl. § 15 der textlichen Festsetzungen!

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **§ 15**

#### **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Grundstücke zu belasten, die nur über diese Fläche erschlossen werden, und mit Leitungsrechten für die Herstellung und Unterhaltung von Kanälen und Leitungen zugunsten der zuständigen Träger der Ver- und Entsorgung.

## **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

— — — — — unterirdische Hauptversorgungsleitung  
—◇—◇—◇— hier: Wasserleitung mit Schutzstreifen

## **HINWEIS**

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Devese Nr. 14 „Gewerbegebiet Toter Kamp / Heisterkamp“ werden die textlichen Festsetzungen und die örtliche Bauvorschrift nicht geändert, sondern lediglich um den oben aufgeführten § 15 ergänzt. Sie gelten daher für räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung unverändert weiter.

## Begründung

### zur 2. Änderung des Bebauungsplans Devese Nr. 14 „Gewerbegebiet Toter Kamp / Heisterkamp“ mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Hemmingen

Der Bebauungsplan Devese Nr 14 „Gewerbegebiet Toter Kamp / Heisterkamp“ mit örtlicher Bauvorschrift ist am 28 November 1996 in Kraft getreten. Allgemeines Ziel des Bebauungsplans ist ein attraktives Gewerbegebiet am Ostrand der Gemarkung Devese in unmittelbarem Anschluß an den Ortsrand von Hemmingen-Westerfeld.

Am Nordrand des Plangebiets ist im Anschluß an die vorhandene Wohnbebauung eine rd. 0,2 ha große Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt (vgl. den Planausschnitt auf Seite 8). Diese Festsetzung erfolgte zur Abrundung des bestehenden Wohngebiets an der Straße „Rehmenbreiten“. Die Erschließung erfolgt über den vorhandenen Feldwirtschaftsweg

Im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplans hat sich gezeigt, daß die Realisierungschancen der geplanten Bebauung bei den derzeitigen Festsetzungen eher gering sind.

Angedacht war für die Fläche eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus oder einer Hausgruppe am Nordrand des Änderungsbereichs. Dazu ist eine überbaubare Fläche von 15 m Tiefe am Nordrand des Änderungsbereichs festgesetzt (vgl. den beigefügten Planausschnitt auf Seite 8). Für dieses Baukonzept hat sich aber kein Investor gefunden. Ziel der Änderung ist daher die Neugestaltung der überbaubaren Grundstücksflächen, um unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Bebauung der Flächen im Änderungsbereich mit Einzel- und Doppelhäusern zu ermöglichen

#### 1. Erläuterung der Planung

Bei der Planung sind folgende Rahmenbedingungen und Entwurfsziele zu beachten:

- Die Abgrenzung des Geltungsbereichs wurde so gewählt, daß nur die als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Flächen einbezogen wurden. Die private Grünfläche am Südrand des Änderungsbereichs soll erhalten werden. Sie steht für eine Bebauung nicht zur Verfügung.
- Die Wasserleitung mit ihrem von Bebauung freizuhaltenden Schutzstreifen muß bei der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt werden
- Aufgrund der geringen Tiefe der Änderungsbereichs in Nord-Süd-Richtung von rd. 37 m ist es sinnvoll, zur Erschließung nur einen Stichweg etwa in der Mitte des Änderungsbereichs vorzusehen. Der Stichweg kann sowohl die Grundstücke auf seiner Nordseite als auch auf seiner Südseite erschließen. Bei der geplanten Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ist dies problemlos möglich. Bei der Errichtung von Reihenhäusern wäre dies anders. Ihre Erschließung von der Wohnseite im Süden durch das Haus ist sehr ungünstig
- Die Ausrichtung der Grundstücke soll möglichst so erfolgen, daß die Grundstücke auf der Südseite des Stichwegs die private Grünfläche am Südrand des Änderungsbereichs als Hausgarten mitbenutzen können.

Unter Beachtung dieser Rahmenbedingungen und Entwurfsziele wurde der auf Seite 9 beigefügte Bebauungsvorschlag erarbeitet: Er sieht eine relativ lockere Bebauung mit drei Einzelhäusern und einem Doppelhaus vor. Die Grundstücke werden mit Ausnahme der Flächen, die direkt am Feldwirtschaftsweg liegen, durch einen 4 m breiten Stichweg erschlossen. Innerhalb des Stichwegs können die für die Ver- und Entsorgung notwendigen Leitungen und Kanäle verlegt werden. Die Stellplätze können auf den Grundstücken angelegt werden. Die Baugrundstücke auf der Nordseite des Stichwegs sind 18 bis 20 m tief, die auf der Südseite 15 bis 17 m, da diese die private Grünfläche als Hausgarten nutzen können

Damit entstehen auf der Nordseite des Stichwegs Baugrundstücke von 500 m<sup>2</sup> bzw. 570 m<sup>2</sup>. Die Doppelhaushälften auf der Südseite haben rd. 250 m<sup>2</sup> und das Einzelhaus 420 m<sup>2</sup> Baugrundstück.

Die Grundstücke sind entsprechend den Entwurfszielen so geschnitten, daß die Flächen auf der Südseite eine optimale Orientierung zu der privaten Grünfläche erhalten.

Zur Umsetzung des Bebauungsvorschlags ist die Änderung folgender Festsetzungen erforderlich:

## **2. Änderung der Baugrenze**

Die Baugrenze wird so verschoben, daß im Änderungsbereich die Errichtung der geplanten Einzel- und Doppelhäuser möglich ist (vgl. den Bebauungsvorschlag auf Seite 9). Sie wird so festgesetzt, daß die Häuser

- zum Nordrand des Änderungsbereichs einen Abstand von 3 m einhalten,
- zur privaten Grünfläche im Süden ebenfalls einen Abstand von 3 m einhalten,
- im Osten den Schutzstreifen der Wasserleitung von Bebauung freihalten und
- im Westen einen Abstand von 5 m zur Straße einhalten.

## **3. Änderung der Bauweise**

Um sicherzustellen, daß die geplanten Einzel- und Doppelhäuser entstehen, wird die Festsetzung „offene Bauweise“ dahingehend eingeschränkt, daß „nur Einzel- und Doppelhäuser“ zulässig sind. Damit werden Hausgruppen ausgeschlossen

## **4. Änderung des Maßes der baulichen Nutzung**

Aufgrund der geänderten Zielvorstellungen der Gemeinde kann das Maß der baulichen Nutzung im Änderungsbereich reduziert werden:

Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen im ursprünglichen Bebauungsplan war für die geplante Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus oder einer Hausgruppe erforderlich. Bei der geplanten Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern ist ein Vollgeschoß ausreichend.

Eine Beibehaltung dieser Festsetzung könnte dazu führen, daß anstatt eines Doppelhauses mit zwei Wohnungen ein Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 Wohnungen entsteht. Statt den üblicherweise zu erwartenden 2, höchstens 3 Pkw gehören dann zu einem Grundstück erheblich mehr Pkw. Der Zu- und Abgangsverkehr bringt gerade bei einer Erschließung über einen relativ schmalen Stichweg erhebliche Belästigungen mit sich. Für den ruhenden Verkehr ist nicht genug Platz. Das muß vermieden werden. Die Zahl der Vollgeschosse wird daher mit  $Z = I$  festgesetzt. Das entspricht den Festsetzungen auf den östlich angrenzenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8. So wird auch erreicht, daß die künftige Bebauung sich harmonisch an den bestehenden Ortsrand anfügt.

Bei der Festsetzung eines Vollgeschosses als Höchstmaß genügt die Festsetzung der Grundflächenzahl. Sie wird mit 0,4 beibehalten wie bisher. Die relativ hohe GRZ ist aufgrund der kleinen Baugrundstücke am Südrand des Änderungsbereichs erforderlich. Die Festsetzung der Geschoßflächenzahl kann entfallen, da sie bei einem Vollgeschoß mit der Grundflächenzahl identisch wäre.

Auch die Festsetzung einer Oberkante baulicher Anlagen ist nicht erforderlich. In der örtlichen Bauvorschrift ist bereits die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens mit max. 0,30 m über der angrenzenden Verkehrsfläche geregelt. Aufgrund der Festsetzung eines Vollgeschosses als Höchstgrenze sowie der vorgeschriebenen Dachneigung in der örtlichen Bauvorschrift

ergibt sich automatisch eine Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen. Da im ausgebauten Dachgeschoß kein Vollgeschoß entstehen darf, muß ein Drempel entsprechend niedrig sein.

### **5. Änderung der Flächen für Gemeinschaftsgaragen**

Bei der geplanten Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ist die Festsetzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen nicht erforderlich. Die notwendigen Stellplätze können auf den Grundstücken nachgewiesen werden.

### **6. Abwägung**

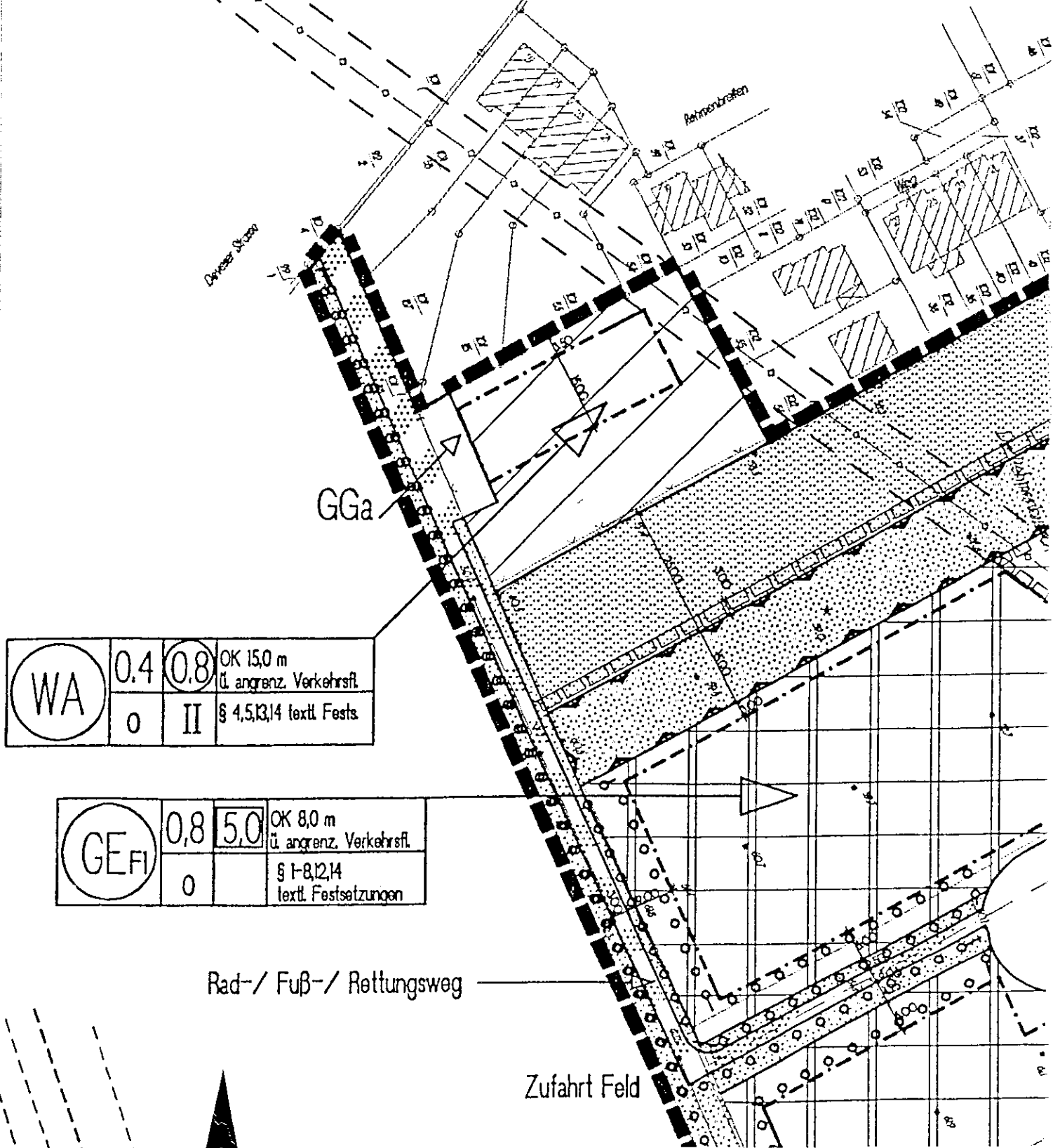
Die Änderung fördert die privaten und öffentlichen Belange, die bereits der Bebauungsplan fördert. Eine Beeinträchtigung von privaten und öffentlichen Belangen ist nicht erkennbar.

Durch die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die Bebauungsmöglichkeiten auf den Flächen im Änderungsbereich verbessert. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird damit jedoch nicht verändert. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts ist daher durch die 2. Änderung nicht zu erwarten (Eingriffsregelung).



# BEBAUUNGSPLAN DEVESE NR. 14

- 8 -

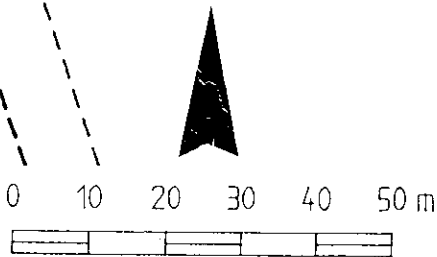


WA	0,4	0,8	OK 15,0 m ü. angrenz. Verkehrsfl. § 4,5,13,14 textl. Fests.
	0	II	

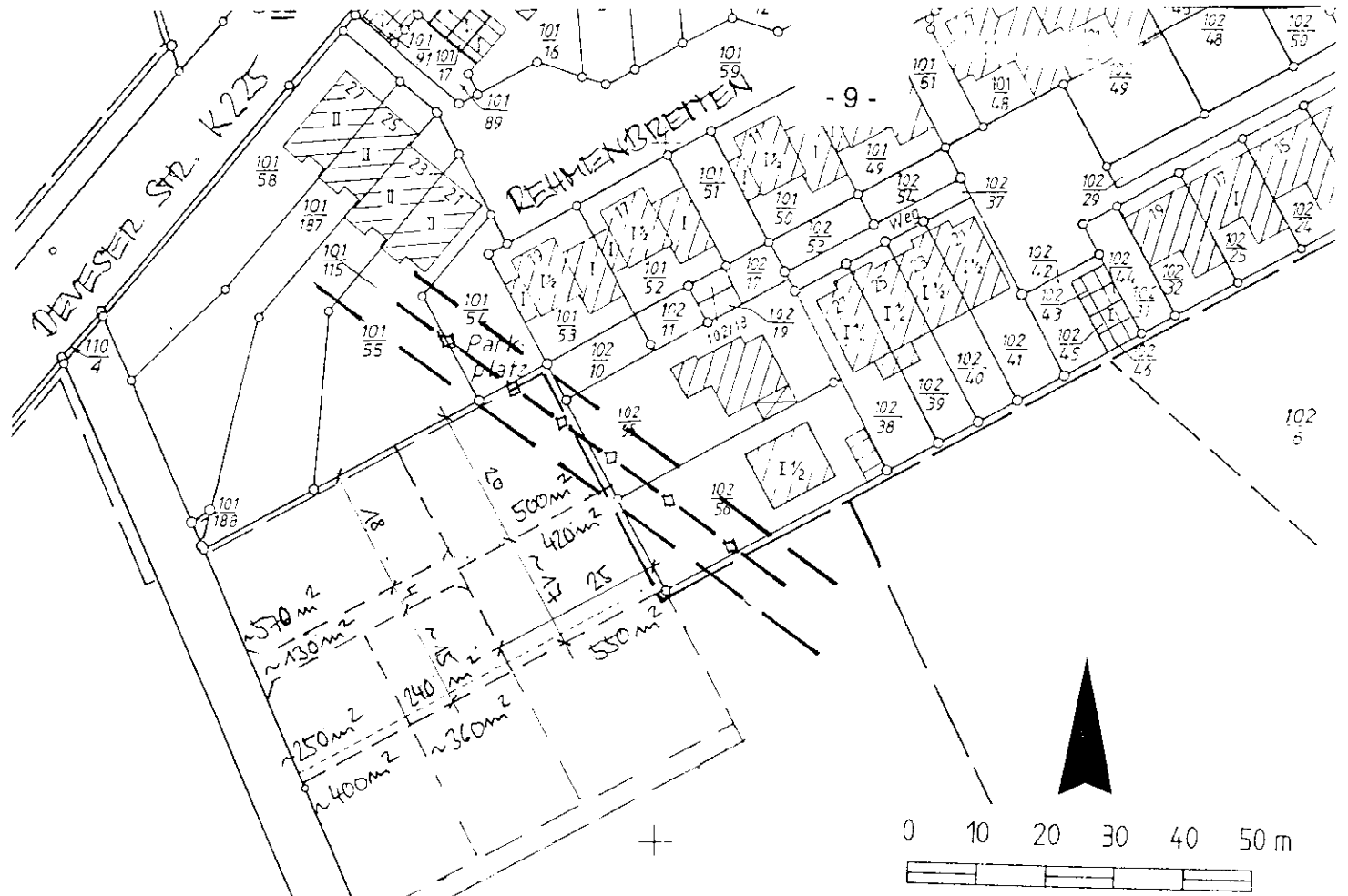
GEFI	0,8	5,0	OK 8,0 m ü. angrenz. Verkehrsfl. § 1-8,12,14 textl. Festsetzungen
	0		

Rad-/Fuß-/Rettungsweg

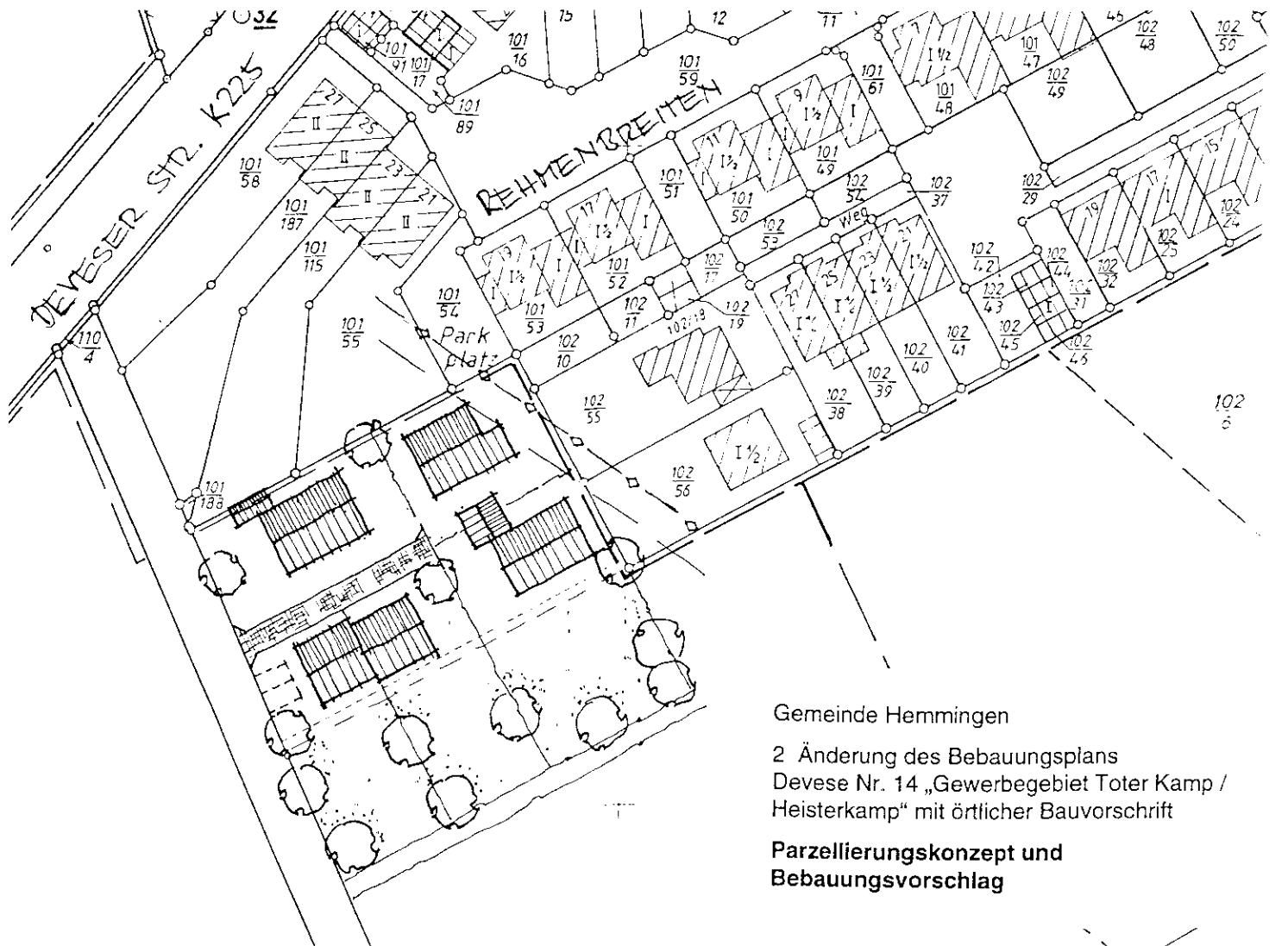
Zufahrt Feld



Gemeinde Hemmingen  
 Bebauungsplan Devese Nr. 14  
 „Gewerbegebiet Toter Kamp / Heisterkamp“  
 mit örtlicher Bauvorschrift  
 - Ausschnitt -  
 (Fassung vor der Änderung)



Die Rehmengreiten



Gemeinde Hemmingen

2 Änderung des Bebauungsplans  
 Devese Nr. 14 „Gewerbegebiet Toter Kamp /  
 Heisterkamp“ mit örtlicher Bauvorschrift

**Parzellierungskonzept und  
 Bebauungsvorschlag**

## Verfahrensvermerke

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Devese, Flur 2 und 5,  
Maßstab 1 : 1.000

Erlaubnisvermerk: Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 11.07.1994, Nds. GVBl. S. 300)

Die Planunterlage entspricht im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Devese Nr. 14 „Gewerbegebiet Toter Kamp / Heisterkamp“ dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Febr. 1997). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hannover, den 04. Juni 1998

gez Haase

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Siegel

### Planverfasser

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Devese Nr. 14 „Gewerbegebiet Toter Kamp / Heisterkamp“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im Februar 1998

gez. Geffers

### Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Hemmingen hat in seiner Sitzung am 16.10.1997 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Devese Nr. 14 „Gewerbegebiet Toter Kamp / Heisterkamp“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.11.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.02.1998 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Devese Nr. 14 „Gewerbegebiet Toter Kamp / Heisterkamp“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde „rings um uns“ am 25.02.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Devese Nr. 14 „Gewerbegebiet Toter Kamp / Heisterkamp“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von Donnerstag, den 05.03.1998 bis einschließlich Montag, den 06.04.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt

### Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Devese Nr. 14 „Gewerbegebiet Toter Kamp / Heisterkamp“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.05.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen

Hemmingen, den 28. Mai 1998

Der Bürgermeister  
gez Schacht-Gaida

Siegel

### Genehmigung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Devese Nr. 14 „Gewerbegebiet Toter Kamp / Heisterkamp“ ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 des BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. **Die 2. Änderung des Bebauungsplans Devese Nr. 14 „Gewerbegebiet Toter Kamp / Heisterkamp“ bedarf daher nicht** der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Hemmingen, den 18.06.98

Der Bürgermeister  
gez Schacht-Gaida

Siegel

### **Inkrafttreten**

Die Gemeinde hat am 09.07.1998 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover bekanntgemacht, daß die 2. Änderung des Bebauungsplans Devese Nr. 14 „Gewerbegebiet Toter Kamp / Heisterkamp“ als Satzung beschlossen worden ist.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Devese Nr. 14 „Gewerbegebiet Toter Kamp / Heisterkamp“ ist damit am 09.07.1998 rechtsverbindlich geworden

Hemmingen, den 31.07.1998

Der Bürgermeister

Im Auftrage:

gez. Baumgarte

Siegel

### **Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Devese Nr. 14 „Gewerbegebiet Toter Kamp / Heisterkamp“ ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Hemmingen, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

### **Mängel der Abwägung**

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Devese Nr. 14 „Gewerbegebiet Toter Kamp / Heisterkamp“ sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden

Hemmingen, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

# BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der 2. Änderung des Bebauungsplans Devese Nr. 14 „Gewerbegebiet Toter Kamp / Heisterkamp“ der Gemeinde Hemmingen und der Begründung dazu mit der Urschrift wird beglaubigt.

Hemmingen, den 05.02.1998



Der Bürgermeister

i.A.  
*[Handwritten signature]*