

Gemeinde Hemmingen

OT Hemmingen-Westerfeld Bebauungsplan Nr. 56B

„Gärtnerereigelände / Rohrdiek“
mit örtlichen Bauvorschriften
Maßstab 1:1000

05.07.1990

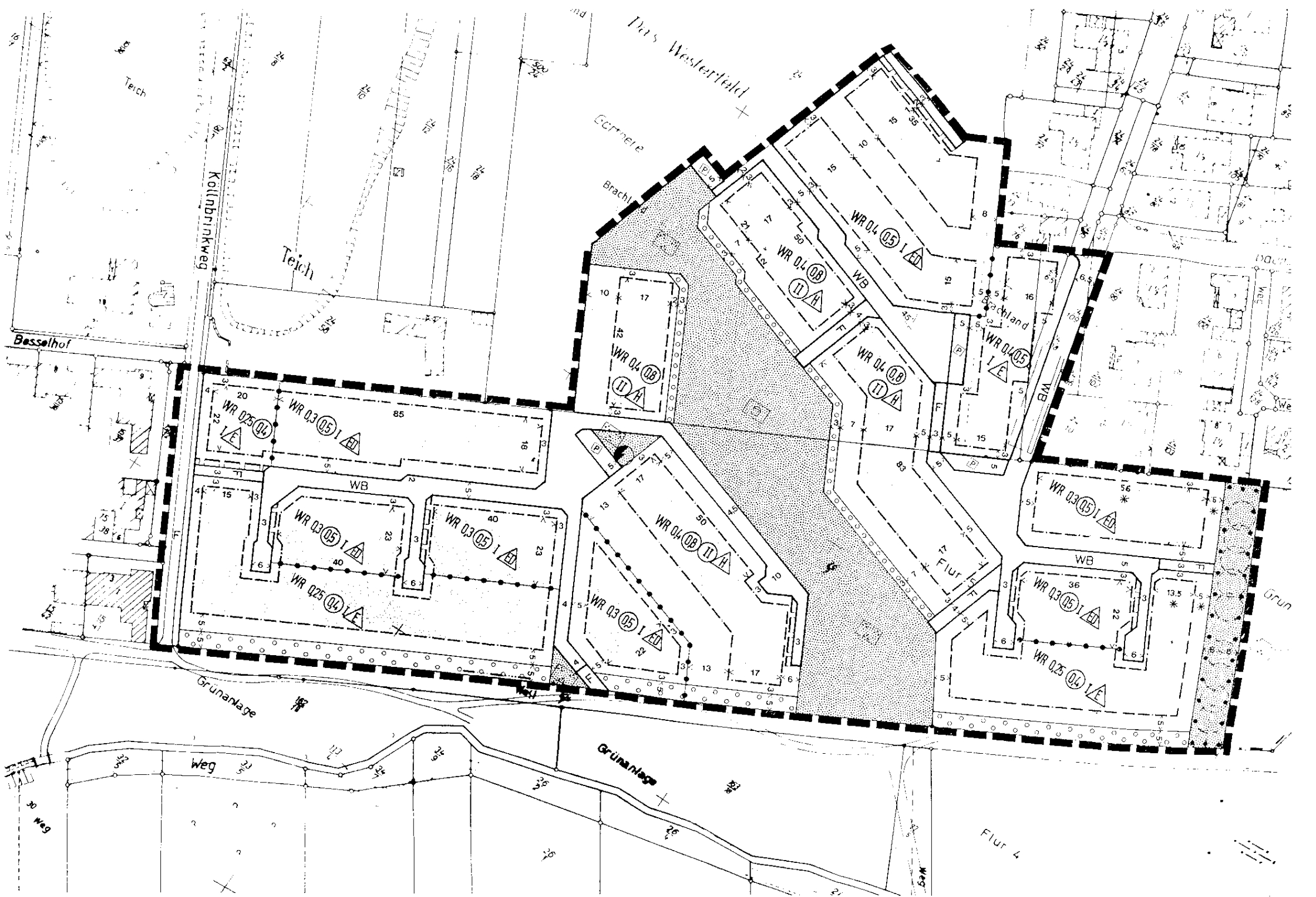
Übersichtsplan 1:25.000



P 5185
P 592185

PLAN
VERFA

UND




PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

 Reines Wohngebiet [§ 3 BauNVO]

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB u. § 16 BauNVO]

0,4 Grundflächenzahl


 Geschoßflächenzahl


II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

 Zahl der Vollgeschosse zwingend


BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO]

 nur Einzelhäuser zulässig


 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 nur Hausgruppen zulässig

--- Baugrenze

 überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSLÄCHEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB]

 Straßenverkehrsfläche


— Straßenbegrenzungslinie


WB besondere Zweckbestimmung: Wohnbereichsstraße


F Fuß- und Radweg

 öffentliche Parkplätze


GRÜNFLÄCHEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB]


 öffentliche Grünfläche

 Zweckbestimmung: Parkanlage


 Spielplatz

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT [§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB]


 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern [Siehe textliche Festsetzung § 1]

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern [Siehe textliche Festsetzung § 1]

SONSTIGE PLANZEICHEN

 mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger [§ 9 Abs. 1 Nr. 21, Abs. 6 BauGB]

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung [z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO]

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 Abs. 7 BauGB]

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. Abs. 6 BauGB]

 Elektrizität

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN [gemäß § 9 BauGB]

§ 1 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Auf den mit dem entsprechenden Planzeichen bezeichneten Flächen sind standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung mit * bzw. rot gekennzeichneten Festsetzungen sind gemäß § 3 Abs. 3 BauGB geändert worden.

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor-umstehend-
Abschrift/Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift/Aus-
fertigung/beglaubigten/einfachen/Abschrift/Ablichtung

der/dies 1. Phase H-W Nr. 56 B

Übereinstimmt.

Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei 13.12.90

Gerdhans Henniger

erteilt. Sie enthält 1 Seiten.



3003 Hemmingen, den 13. Juli 1990

Gemeinde Hemmingen
Der Gemeindevorstand
Im Auftrage:

[Signature]

Praambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 14.9.68 (BauB) S. 2258 bis S. 2671 in der zuletzt geänderten Fassung und des § 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 4. Dezember 1986 (BauB) S. 2253 und des § 56 und 91 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 8.6.1986 (Nis BauB) S. 5 und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 27.6.1962 (Nis G.O.B.) S. 229, in der zuletzt geänderten Fassung mit der Rat der Stadt/Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 56 B Änderung bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften über die Bestätigung als Satzung beschlossen.

Hemmingen den 09.07.1990

Sieger

grz vd Hagen Bürgermeister
grz Gertz Stadt/Gemeindevorstand

Vervielfältigungsvermerke
Artengrundlage: Flurkartenwerk Flur 5 Maßstab: 1:1000
Vervielfältigungsvermerke: 4998B, 4999D, 5098A, 5099C
erteilt durch das Katasteramt Hannover am 09.05.1985
AZ: A1 247/85

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Legenschaftskatasters und weisen die stadtbaulich bedeutsamen Bauformen, Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.10.1989).
Sie stimmen hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Situationspläne einwandfrei möglich.

Hannover den 28.9.90

- DS -
grz von Zentgraf Unterschrift

Anzeige des Bebauungsplanes
Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 18.7.90 angezeigt worden.
Hannover den 18.7.90
Landkreis Hannover
Bezirksregierung Hannover
Bezirksverwaltungsamt
Bez. Hagenmann
Unterschrift

Inkrafttreten
Die Erteilung der Genehmigung Durchführung des Anzeigekartenplans des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 11.10.90 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover Nr. 41 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist am 11.10.90 rechtsverbindlich geworden.
Hemmingen den 13.12.90

PLAN VERFASSER
J. HAACK + P. KRÜGER ARCHITEKTEN
DIPL. INGENIEURE PLANUNGSRUPPE
SIEGESSTR. 12 · 3 HANNOVER 1 · 819009

UND
PLANUNGSRUPPE LÄRCHENBERG
STADTPLANUNG & ARCHITEKTUR
AUF DEM LÄRCHENBERGE 21A
3000 HANNOVER 1
TELEFON 05 11 / 3445 87
RENATE BÜSCHER, DIPL.ING. 11'89

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB unter Auflagen / mit Maßgaben Ausnahme der durch Kenntlichgemachte nicht geltend gemacht.
AZ: 606/192-6/14-56 B vom 16.9.90
Hemmingen den 13.11.90
Stadt/Gemeindevorstand

Stadt/Gemeindevorstand

Aufstellungsbescheid
Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.12.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 B beschlossen.
Der Aufstellungsbescheid ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.01.1990 insublich bekanntgemacht.
Stadt/Gemeindevorstand grz Gertz

Auslegungsbescheid
Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.12.1989 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.01.1990 insublich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.01.1990 bis 19.02.1990 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Hemmingen den 09.07.1990
Stadt/Gemeindevorstand grz Gertz

Änderung/Ergänzung
Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem genehmigten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.
Der Bebauungsplan im Sinne von § 3 Abs. 1 Satz 3 BauGB wurde am 09.07.1990 als Änderung/Ergänzung genehmigt.
Stadt/Gemeindevorstand

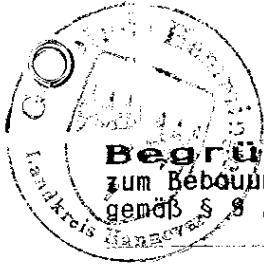
Satzungsbescheid
Der Rat der Stadt/Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.07.1990 als Satzung § 10 BauGB beschlossen sowie der Begründung zugestimmt.
Hemmingen den 09.07.1990
grz Gertz
Stadt/Gemeindevorstand

Beitrittsbescheid
Der Rat der Gemeinde ist dem in der Verfügung zum AZ aufgeführten Aufträgen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am erteilt.
Der Bebauungsplan hat wegen der Aufträge/Maßgaben vom bis öffentlich ausliegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am insublich bekanntgemacht.
den
Stadt/Gemeindevorstand

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Inwieweit eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften im Zuständigkeitsbereich des Bebauungsplans nicht geltend gemacht wurde § 25 BauGB.
den
Stadt/Gemeindevorstand

Mängel der Abwägung
Inwieweit binnen sieben Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht wurden § 25 BauGB.
den
Stadt/Gemeindevorstand

HINWEIS
Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans verlieren die von diesem betroffenen Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 56 A und Nr. 48 ihre Rechtsverbindlichkeit.



Stand 6/90

Begründung
zum Bebauungsplan Hemmingen-Westerfeld Nr. 56B "Gärtneriegelände/Rohrdiek"
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. GRUNDLAGEN

Der Rat der Gemeinde Hemmingen hat in seiner Sitzung am 14.12.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56B beschlossen. Vorläufer dieses Planes waren Verfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 56A, B, C und D, mit denen die städtebauliche Entwicklung für das ehemalige Gärtneriegelände südlich der Berliner Straße geordnet werden sollte.

Zunächst ist der erste Teilplan mit einem Altenwohnstift als Bebauungsplan Nr. 56A rechtswirksam geworden. Die Planbereiche der Bebauungspläne 56B, c und D werden nunmehr in dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 56B zusammengefaßt.

Die rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 56A und Nr. 48 werden durch die Aufstellung dieses Planes in Teilbereichen geändert. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 56B verlieren die von diesem betroffenen Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 56A und Nr. 48 ihre Rechtsverbindlichkeit.

Nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen sind nicht zu erwarten. Damit wird der Grundsatz der Konfliktbewältigung bei der Abgrenzung des Geltungsbereiches eingehalten

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. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in dem Bereich des ehemaligen Gärtneriegeländes sicherzustellen.

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

Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 56B muß im Zusammenhang mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 56A gesehen werden. Diese zwei Bebauungspläne decken das Gebiet der ehemaligen Gärtnerei und seiner landwirtschaftlichen Flächen ab. Sie schließen die Bebauung von der Berliner Straße bis zum öffentlichen Grün und vervollständigen die Siedlungskante zwischen Besselhof und dem ehemaligen Sportplatz. Der Bebauungsplan Nr. 56B umfaßt die südliche Hälfte dieses Bereichs.

Nördlich der Planstraße, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56A, entsteht eine Altenwohnanlage; östlich und westlich grenzen mit Einfamilienhäusern bebaute bzw. beplante Wohngebiete an; im Südosten eine öffentliche Grünfläche (Bolzplatz).

Das Dichtekonzept der neuen Wohnbebauung stellt städtebaulich und räumlich einen Zusammenhang zwischen diesen Siedlungseinheiten her.

Charakteristisch für das neue Wohngebiet ist der diagonal verlaufende öffentliche Grünzug. In ihm wird die Fußwegeverbindung von der Berliner Straße sowie der Altenwohnanlage weitergeführt. Der Grünzug soll als Park- und Spielfläche gestaltet werden. Damit wird auch der naturräumliche Bezug zum Hemminger Maschgraben hergestellt und eine direkte Zugangsmöglichkeit zu dieser Naherholungszone gesichert.

4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Wohngebiete

Der Bebauungsplan weist in seinem Geltungsbereich neue Flächen für Wohnbebauung aus. Für die Art der baulichen Nutzung wird in Entsprechung der angrenzenden vorhandenen Bebauung sowie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Entlang der Straße Rohrdiek wird die Bebauung mit drei weiteren Einzelhausparzellen in 1-geschossiger Bauweise fortgesetzt und abgeschlossen, entsprechend der Dichte im oberen Abschnitt der Straße mit GRZ 0,4 und GFZ 0,5. Im nordöstlichen Plangebiet werden durch von der Planstraße abknickende Wohnstraßentische weitere Baugrundstücke für Einfamilienhausbebauung erschlossen. Hier sind Einzel- und Doppelhäuser in 1-geschossiger Bauweise vorgesehen. Die überbaubaren Grundstücksflächen lassen sowohl flächensparende Grundstückszuschnitte als auch größere Parzellierungen zu. Damit ist eine gewisse Flexibilität bezüglich der Nachfrage gegeben. Die Dichte beträgt auch hier GRZ 0,4 und GFZ 0,5.

Beidseitig des geplanten öffentlichen Grünzuges wird eine höhere Verdichtung der Wohnbebauung angestrebt. Hier sollen, in Hausgruppen angeordnet, 2-geschossige Reihenhäuser entstehen. Sie ermöglichen in direkter Zuordnung zur Grün- und Spielfläche des Grünzuges eine kosten- und flächensparende Bauweise; ein Angebot insbesondere für Familien mit Kindern. Deshalb werden hier eine zwingende 2-Geschossigkeit, GRZ 0,4 und GFZ 0,8 festgesetzt sowie nur Hausgruppen zugelassen.

Die übrigen Wohnbaugrundstücke im südlichen Plangebiet sollen in aufgelockelter Form 1-geschossige Einfamilienhäuser aufnehmen, wobei die Dichte zum Landschaftsrand hin abnimmt; sie ist gestaffelt von GRZ 0,3/ GFZ 0,5 mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern bis zu GRZ 0,25/ GFZ 0,4 mit ausschließlicher Zulässigkeit von Einzelhäusern.

4.2 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von Norden über die Berliner Straße sowie die beiden voneinander unabhängigen Straßenstiche Rohrdiek und Planstraße mit einem Querprofil von 6,50 m und Wendeanlagen an ihren Endpunkten. Von ihnen gehen schmalere Wohnstraßen ab, die auch die übrigen Baugrundstücke erschließen.

Im Plangebiet sollen die Verkehrsflächen als von allen Verkehrsteilnehmern gemischt genutzte Wohnbereichsstraßen verkehrsberuhigt ausgestaltet werden. Sie sind vom Kraftfahrzeugverkehr unabhängig über Fuß- und Radwege miteinander vernetzt und an das Wegesystem des Grünzuges angebunden.

Der Köllnbrinkweg (Südteil) soll zukünftig ausschließlich von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden. Einentsprechender Rückbau und Begleitgrün sind vorgesehen.

Private Einstellplätze sind entsprechend den Bestimmungen der Nds. Bauordnung auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Öffentliche Parkplätze sind in ausreichender Anzahl in Zuordnung zu den Wendeanlagen im Straßenraum vorgesehen (20 Plätze für ca. 85 Wohneinheiten).

Die Gemeinde Hemmingen hat im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56A ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben (Okt. 84, Inst. f. Verkehrswirtschaft, Straßenwesen und Städtebau, Prof. Dr. Ing. R. Schnüll), das auf der Basis von 220 neuen Wohneinheiten in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 56A und B die Verkehrsbelastung der Berliner Straße untersucht. Es kommt zu dem Ergebnis, daß das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das aus dem neuen Wohngebiet resultiert, die Leistungsfähigkeitsreserven dieser Sammelstraße nicht ausschöpft und von ihr ohne Probleme aufgenommen werden kann.

Darüber hinaus werden geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen für die Berliner Straße vorbereitet.

4.3 Öffentliche Grünflächen

Die diagonal durch das Wohngebiet verlaufende öffentliche Grünfläche ist als parkartige Erholungszone für das Wohnquartier sowie die Altenwohnanlage geplant. Außerdem soll hier mit einem integrierten öffentlichen Spielplatz den Vorschriften des Nds. Spielplatzgesetzes Rechnung getragen werden, die die Gemeinde zur Schaffung von Spielflächen für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren im Rahmen der Bauleitplanung verpflichtet.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Grünflächen zu erwerben. Ihre Ausgestaltung soll unter ökologischen Gesichtspunkten erfolgen.

Durch die angrenzende 2-geschossige Wohnbebauung ist eine gewisse soziale Kontrolle für die Nutzerinnen und Nutzer des Grünzuges gewährleistet.

Die öffentliche Grünfläche am Südostrand des Plangebietes ist Teil der von der Gemeinde gepachteten Spiel- und Bolzfläche. Sie umfaßt den mit Pappeln bestandenen Streifen. Diese Baumreihe bildet schon heute eine das Landschaftsbild sehr prägende räumliche Begrenzung gegenüber anderer Nutzung (derzeit Landwirtschaft) und soll auch in Zukunft als natürliche Grenze gegenüber dem Wohngebiet fungieren.

4.4 Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Auf den unmittelbar an die öffentliche Grünfläche angrenzenden Baugrundstücken wird ein 3 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Damit soll dem besonderen Anspruch an eine einheitliche Gestaltung der Parzellenbegrenzung zum Grünzug hin Rechnung getragen werden. Bepflanzungen und ggf. Geländemodellierungen sollen in Abstimmung mit der landschaftsarchitektonischen Gestaltung des öffentlichen Grünzuges durch die Gemeinde erfolgen.

Auch am südlichen Siedlungsrand sind jeweils 5 m breite Flächen auf den Baugrundstücken für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um einen durchgrünten Abschluß der Bebauung zur Landschaft hin zu erzielen. Die Bepflanzung dieser Fläche soll durch standortgerechte Bäume und Sträucher erfolgen (siehe textliche Festsetzung § 1).

Die mit Pappeln bestandene Grünfläche am Südostrand des Plangebietes wird als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Hier soll der vorhandene Baumbestand geschützt werden, bei Abgang sind sie durch standortgerechte Bäume zu ersetzen. Darüber hinaus wurde zur Sicherung des Erhalts der Pappel der Bauwich, der nächstgelegenen Bauflächen, um 2 m auf 5 m im Verfahren nach § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 1 BauGB erweitert.

4.5 Kinderspielplatznachweis

Der nach 4.3 in die öffentliche Grünfläche zu integrierende Kinderspielplatz, Berechnung nach § 3 Nds.SpPG (für Kinder) bei einer Bruttogeschoßfläche von 17.360 qm x 2% => 346 qm > 300 qm (erforderliche Fläche), wird im Zuge der Gestaltung des Grünzuges erstellt.

Die Entfernung der im Bebauungsplan festgesetzten Wohngebiete zum Kinderspielplatz liegt unterhalb der gemäß § 2 Nds.SpPG zulässigen Entfernung von 400 m.

5. SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN

Das Plangebiet ist nicht von schädlichen Umwelteinwirkungen wie Lärmimmissionen oder Luftschadstoffbelastungen, die über ein im Gemeindegebiet normal vorfindliches Maß hinaus, betroffen.

Es gibt seitens der in der Nähe wohnenden Bürger Hinweise auf eventuelle Belastungen des Bodens durch Kriegsfolgen (Sprengbomben, Blindgänger). Der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist vor Beginn der Erschließungs-/ Baumaßnahmen zur Klärung der Belastungen der Grundstücke einzuschalten.

Feststellungen haben ergeben, daß Bodenbelastungen durch frühere Müllkippen o. ä. nicht vorliegen.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Die Belange des Umweltschutzes erfordern eine geordnete Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung.

Die Baugrundstücke werden über die zentrale Ver- und Entsorgungsnetze erschlossen. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über das zentrale Entsorgungsnetz im Trennsystem. Für die gefahrlose Beseitigung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet werden, außerhalb des Plangebietes südlich, in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde, Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung vorgesehen. Eine ausreichende Löschwasserversorgung und Feuerwehrezufahrten werden im Zuge der Neuplanung berücksichtigt.

Die Abfallbeseitigung obliegt dem Landkreis Hannover. Standplätze für Gemeinschaftsanlagen z.B. für die Kompostierung von Gartenabfällen können im Rahmen der Ausgestaltung der öffentlichen Grünflächen konkretisiert werden. Die Stromversorgung erfolgt durch die HASTRA.

Die Versorgung mit Gas wird durch die Stadtwerke Hannover sichergestellt.

7. STÄDTEBAULICHE WERTE

Gesamtfläche des Plangebietes	44.880 qm
davon:	
Wohngebiet bis GRZ 0,4/GFZ 0,5 einschließl. zugehöriger Erschließung	25.300 qm
Wohngebiet bis GRZ 0,4/GFZ 0,8 einschließl. zugehöriger Erschließung	10.900 qm
öffentliche Grünfläche	6.400 qm
Verkehrsfläche nachrichtlich zu übernehmen	2.200 qm

Die neu zulässige Geschoßfläche beträgt auf Wohnbaugrundstücken

bis 0,4 GFZ	8 144 qm x 0,4 = 3.257,6 qm
bis 0,5 GFZ	14.219 qm x 0,5 = 7.109,5 qm
bis 0,8 GFZ	8.741 qm x 0,8 = 6.992,8 qm

Wohnbaugrundstücke insgesamt (Nettowohnbaugebiet)	31.104 qm
Geschoßfläche insgesamt	17.360 qm
GFZ bezogen auf das Nettowohnbaugebiet	0,56
GFZ bezogen auf die Gesamtfläche	0,39

In dem Plangebiet sind ca. 45 Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern (37 Baugrundstücke im Bebauungsentwurf) und ca. 40 Wohneinheiten in Reihenhäusern (34 Baugrundstücke) zu realisieren.

8. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind insoweit erforderlich, als Flächen für die Verkehrserschließung und das öffentliche Grün sicherzustellen sind. Die Finanzierung des gesetzlichen Erschließungsanteils sowie des erforderlichen Grunderwerbs durch die Gemeinde erfolgt zu gegebener Zeit im Rahmen der Haushaltsplanung.

Gemeinde Hemmingen

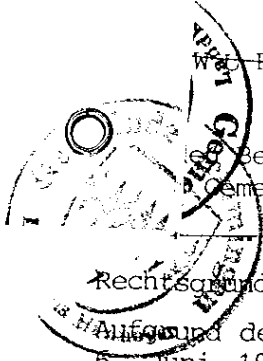
Hemmingen, den

.....
Bürgermeister

.....
Gemeindedirektor

Diese Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Hemmingen in seiner Sitzung am 5.7.90 als Begründung nach § 9 (8) BauGB beschlossen. Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 56B vom 18.1. bis einschließlich 19.2.1990 öffentlich ausgelegen.

.....
Gemeindedirektor



~~W. R. F.~~

112

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung
Bereich des Bebauungsplanes Nr. 56 B "Gärtnereigelände/Rohrdiek"
Gemeinde Hemmingen, OT Hemmingen-Westerfeld, Landkreis Hannover

Rechtsgrundlage:

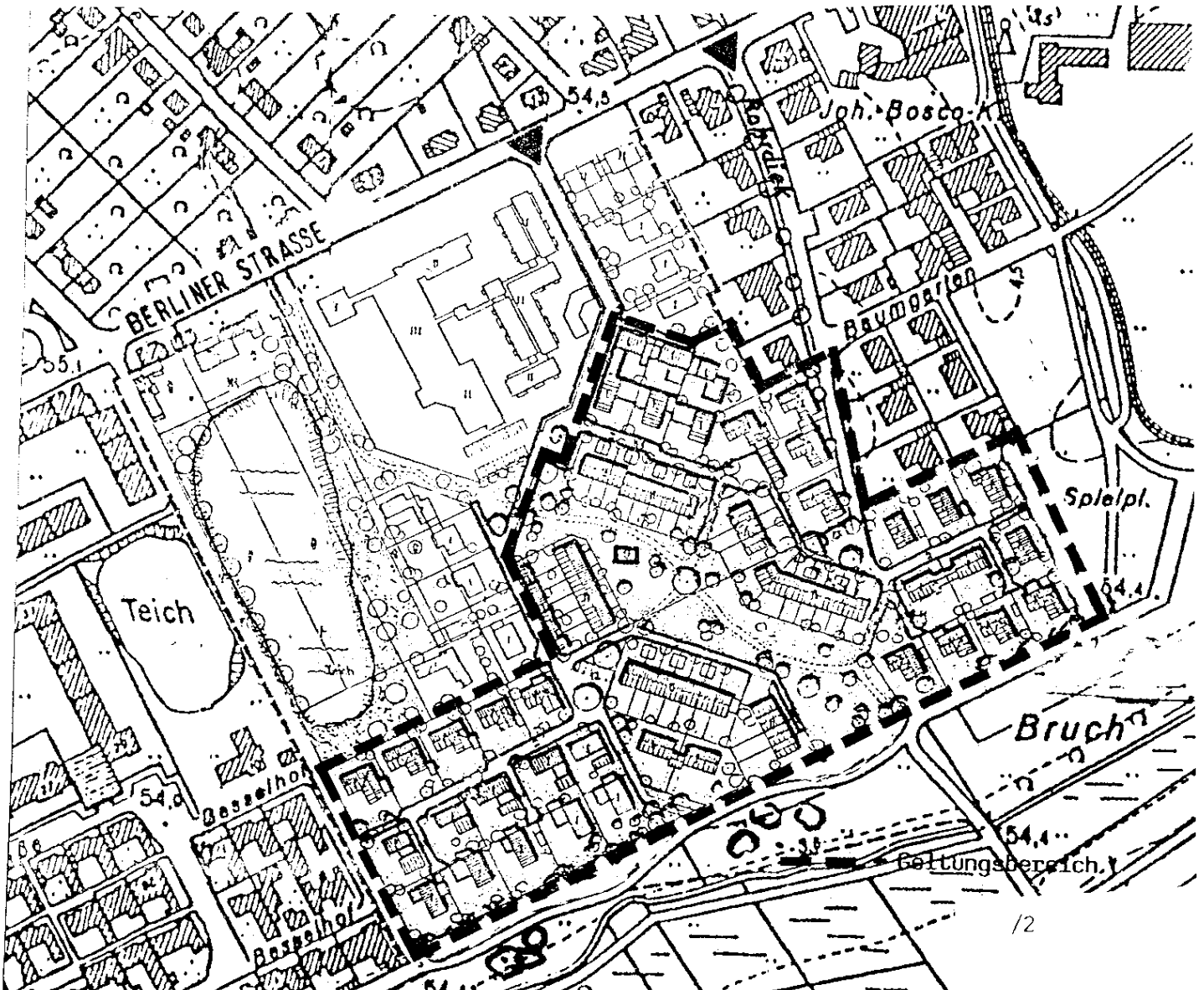
Aufgrund der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 6. Juni 1986 (Nds. GVBl. S. 157) und des § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22. Juni 1982 (Nds. GVBl. S. 229) - beide in der jeweils zur Zeit gültigen Fassung - hat der Rat der Gemeinde Hemmingen in seiner Sitzung am 3.7.1990 folgende örtliche Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen.

SATZUNG

§ 1

Geltungsbereich

1. Der Geltungsbereich dieser Satzung ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 B der Gemeinde Hemmingen identisch.
2. Darüberhinaus ist der Geltungsbereich dieser Satzung nachfolgend in einem Übersichtsplan gekennzeichnet, der Bestandteil dieser Satzung ist.



§ 2

Höhenentwicklung

1. Traufhöhe

Die Traufhöhe (äußerste Schnittkante der Außenwände und der Dachhaut an den Traufseiten) darf auf Zweidrittel der Traufkantenlänge bei 1-geschossigen Gebäuden 3,50 m und bei 2-geschossigen Gebäuden 6,00 m nicht überschreiten.

2. Firsthöhe

Die Firsthöhe wird begrenzt bei 1-geschossigen Gebäuden auf 8,00 m und bei 2-geschossigen Gebäuden auf 10,00 m .

3. Bezugsebene

Bezugsebene im Sinne des § 2 ist die Oberkante der zur Erschließung der einzelnen Grundstücke notwendigen angrenzenden Verkehrsflächen, an ihrem höchsten Punkt gemessen, an der Straßengrenze des betreffenden Grundstückes.

§ 3

Stellung der Gebäude

Bei den 2-geschossigen Gebäuden muß die Firstrichtung der Hauptbaukörper parallel zur Richtung der zur Erschließung der Grundstücke notwendigen angrenzenden Verkehrsfläche verlaufen, so daß die Gebäude traufständig zur Straße stehen.

§ 4

Dachneigung
Dachdeckungsmaterial

1. Für 1-geschossige Gebäude gelten Dachneigungen von 35° bis 45° und für 2-geschossige Gebäude Dachneigungen von 25° bis 38°.
2. Für Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile sind flacher geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.
3. Dachflächen dürfen auf höchstens der Hälfte ihrer Länge, bezogen auf eine Dachfläche, von Dachgauben, Zwerchgiebeln, Dachflächenfenstern und anderen untergeordneten Gebäudeteilen unterbrochen werden.
4. Als Deckungsmaterial für Dächer sind Ziegel oder Betondachsteine mit rot bis rotbraunem Farbton zu verwenden.
Es gelten Farben, die sich im Bereich der Farbreihen RAL 2001 Rotorange, RAL 2002 Blutorange, RAL 3005 Weinrot, RAL 3009 Oxidrot, RAL 8001 Ockerbraun, RAL 8004 Kupferbraun des Farbbregisters RAL 840 HR halten.

§ 5

Einfriedungen

1. Die Einfriedungen von Grundstücken zu den Verkehrsflächen und von diesen bis zur vorderen Baugrenze dürfen eine Höhe von 0,80 m über Bezugsebene nach § 2 Abs. 3 nicht überschreiten. Die Höhenbeschränkung gilt nicht für Einfriedungen aus Hecken.
2. Als Material für die in Abs. 1 genannten Einfriedungen sind nur gemauerte Sockel bis 0,40 m über Bezugsebene im Material und Farbton des Hauptgebäudes und/oder Holzlattung in vertikaler Struktur bis 0,80 m Gesamthöhe zulässig.
3. Die sonstige Einfriedung der Grundstücke ist mit dunkelgrün beschichteten Drahtzäunen bis 0,80 m über Bezugsebene und/oder mit Hecken oder sonstiger natürlicher Bepflanzung zu versehen.

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die gegen die Vorschriften dieser Satzung verstößt.

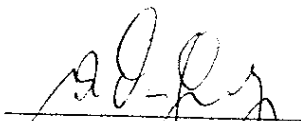
Verstöße gegen die Regelungen in den §§ 2 bis 5 können mit einer Geldbuße bis zu 50.000,-- DM geahndet werden.

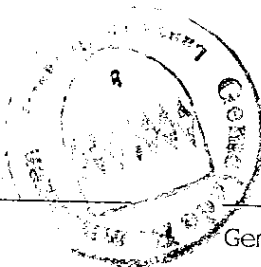
§ 7

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Hemmingen, den

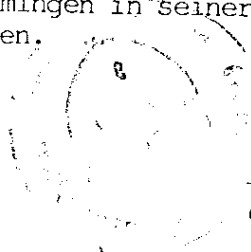

Bürgermeister

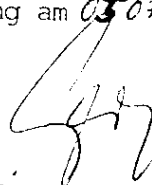




Gemeindedirektor

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung hat zusammen mit der Begründung gemäß § 97 NBauO in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.01.1990 bis einschließlich 17.01.1990 öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Gemeinde Hemmingen in seiner Sitzung am 05.07.1990 als Satzung mit Begründung beschlossen.





Gemeindedirektor

B E G R Ü N D U N G

zur örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung
für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 56 B "Gärtneriegelände/Rohrdiek"

Grundlagen

Der Rat der Gemeinde Hemmingen hatte am 11.7.1985 die Planung für das Wohnbauquartier südlich der Berliner Straße "Gärtneriegelände" begonnen. Zunächst ist der erste Teilplan mit einem Altenwohnstift als Bebauungsplan Nr. 56 A rechtswirksam geworden. Hierfür hat der Rat der Gemeinde zur Regelung der Gestaltung eine örtliche Bauvorschrift erlassen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 56 B wird nun für den übrigen Bereich die städtebauliche Entwicklung geordnet.

Der Rat der Gemeinde Hemmingen hat am 14.12.89 beschlossen, eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung auch für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu erlassen.

Die Vorschriften lehnen sich an die rechtswirksame Fassung der Gestaltungssatzung für den Bebauungsplan Nr. 56 A an, so daß die gestalterischen Leitvorstellungen im Sinne einer städtebaulichen Gesamtkonzeption für das ehemalige Gärtneriegelände fortgeführt werden.

Die Regelungen beschränken sich auf wenige prägende Elemente. Sie bilden einen Rahmen für die Gestaltung der zu errichtenden Bebauung, der darüberhinaus dem Einzelnen eine weitgehende Gestaltungsfreiheit beläßt.

Inhalt der örtlichen Bauvorschrift

Zu § 2 - Höhenentwicklung:

Im Ortsrandbereich soll die Höhenentwicklung der Bebauung möglichst gering gehalten werden. Deshalb werden Trauf- und Firsthöhen der zu errichtenden 1- und 2-geschossigen Baukörper begrenzt.

Um trotz des hoch anstehenden Grundwassers (1 bis 1,5 m unter Geländeoberkante) Teilhochkeller zu ermöglichen, wird die Begrenzung der Traufhöhe nur auf Zweidrittel ihrer Kantenlänge vorgenommen.

Zu § 3 - Stellung der Gebäude:

Als den öffentlichen Grünzug begleitende Bebauung prägen vor allem die 2-geschossigen Hausgruppen das Gesicht des neuen Wohnquartiers.

Die Traufständigkeit der Baukörper soll ihre Höhenwirksamkeit verringern - Dachflächen in der Ansicht verbessern zudem die optische Integration der Gebäude in das Landschaftsbild.

Zu § 4 - Dachneigung, Dachdeckungsmaterial:

Je höher ein Haus gebaut werden kann, um so geringer ist die Dachneigung festgelegt, um einerseits die Nutzung der Dachgeschosse zu ermöglichen, andererseits die Dimensionen der Baukörper zu begrenzen.

Unterbrechungen der Dachflächen durch Gauben, Zwerchgiebel usw. sollen ein Optimum an individueller Gestaltung zulassen, ihre Größe wird einge-

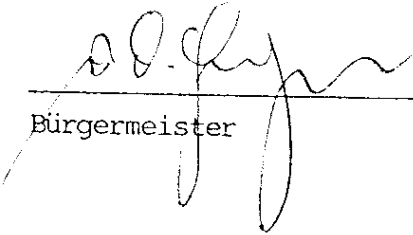
...ränkt, um die Dachfläche als übergeordnetes Gestaltungselement noch wirksam und erlebbar zu machen.

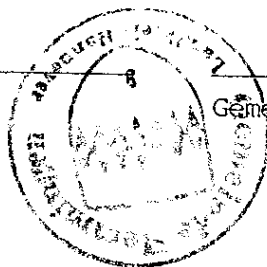
In Material und Farbton sollen sich die Dächer in die Dachlandschaft der umgebenden Bebauung einfügen und einen städtebaulichen Zusammenhang erkennen lassen.

Zu § 5 - Einfriedungen:

Einfriedungen sollen sich in ihrer Wirkung unterordnen und in Material und Größe so gestaltet sein, daß ein Zusammenhang zwischen Grün- bzw. Gartenräumen erlebbar bleibt. Prägendes Gestaltungselement soll die Bepflanzung sein, in die sich Holz als natürliches Material einfügt.

Hemmingen, den


Bürgermeister




Gemeindedirektor

Diese Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Hemmingen in seiner Sitzung am 05.07.1990 als Begründung gemäß § 97 NBauO und § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für den Bereich des Bebauungsplanes Hemmingen Nr. 56 B vom 18.01.1990 bis einschließlich 19.02.1990 öffentlich aus-
gelegt.




Gemeindedirektor

1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung für den Bereich des Bebauungsplans Hemmingen-Westerfeld Nr. 56 B „Gärtneigelände/ Rohrdiek“ der Gemeinde Hemmingen, OT Hemmingen-Westerfeld, Landkreis Hannover

Aufgrund der §§ 56 und 97 der Nds Bauordnung (NBauO) vom 13.07.1995 (Nds GVBl S. 199) und der §§ 6 und 40 der Nds Gemeindeordnung vom 22.08.1996 (Nds GVBl S. 382), beide in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Hemmingen in seiner Sitzung am **25.09.1997** folgende 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung für den Bereich des Bebauungsplans Hemmingen-Westerfeld Nr. 56 B „Gärtneigelände/ Rohrdiek“ der Gemeinde Hemmingen als Satzung beschlossen:

Artikel 1

§ 5 entfällt

§ 6 erhält folgende Fassung:

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die gegen die Vorschriften dieser Satzung verstößt.
Verstöße gegen die Regelungen in den §§ 2 bis 4 können mit einer Geldbuße bis zu 50 000,- geahndet werden

Artikel 2

Diese Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft

Hemmingen, den **26.09.1997**
GEMEINDE HEMMINGEN



Bürgermeister



1 Gemeinderat

Diese Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung wurden vom Rat der Gemeinde Hemmingen in seiner Sitzung am **25.09.1997** als Satzung mit Begründung beschlossen

Hemmingen, den **26.09.1997**
GEMEINDE HEMMINGEN



1 Gemeinderat

Diese Satzung ist gem. § 11 Abs. 1 BauGB am 06.10.97
angezeigt worden.

Gem. § 11 Abs. 3 BauGB wurde am 16.10.97 (Az.: 606/76-614 -
56 B, I) keine / die Verletzung von Rechtsvorschriften
mit Maßgabe - für sachliche / räumliche Teile
geltend gemacht.

LANDKREIS HANNOVER
DER OBERKREISDIREKTOR
Im Auftrage

Künkele
(Künkele)



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Hemmingen hat in seiner Sitzung am 27.02.97 die Aufstellung der 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Hemmingen-Westerfeld Nr. 56 B „Gärtneriegelände/ Rohrdiek“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gem § 2 Abs 1 BauGB am 05.03.97 bekanntgemacht

Hemmingen, den 27.10.97

DER GEMEINDEDIREKTOR
Im Auftrage *[Signature]*

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Hemmingen hat die 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Hemmingen-Westerfeld Nr. 56 B „Gärtneriegelände/ Rohrdiek“ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.09.97 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen

Hemmingen, den 27.10.97

DER GEMEINDEDIREKTOR
Im Auftrage *[Signature]*

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Hemmingen-Westerfeld Nr. 56 B „Gärtneriegelände/ Rohrdiek“ ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung nicht geltend gemacht worden

Hemmingen, den

DER GEMEINDEDIREKTOR

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Hemmingen hat in seiner Sitzung am 29.05.97 dem Entwurf der 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Hemmingen-Westerfeld Nr. 56 B „Gärtneriegelände/ Rohrdiek“ zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.06.97 ortsüblich bekanntgemacht

Der Entwurf der 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Hemmingen-Westerfeld Nr. 56 B „Gärtneriegelände/ Rohrdiek“ und der Begründung haben vom 19.06.97 bis zum 18.07.97 einschließlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt

Hemmingen, den 27.10.97

DER GEMEINDEDIREKTOR
Im Auftrage *[Signature]*

Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens der 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Hemmingen-Westerfeld Nr. 56 B „Gärtneriegelände/ Rohrdiek“ ist gem. § 12 BauGB am 6.10.97 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover Nr. 45 bekanntgemacht worden

Die 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Hemmingen-Westerfeld Nr. 56 B „Gärtneriegelände/ Rohrdiek“ ist damit am 06.10.97 rechtsverbindlich geworden

Hemmingen, den 17.10.97

DER GEMEINDEDIREKTOR
Im Auftrage *[Signature]*

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Hemmingen-Westerfeld Nr. 56 B „Gärtneriegelände/ Rohrdiek“ sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden

Hemmingen, den

DER GEMEINDEDIREKTOR

Ergänzt gem. Verfügung vom
Landkreis Hannover Az.
606/76-614-56 B, I
vom 16.10.97

Begründung

zur 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung für den Bereich des Bebauungsplans Hemmingen-Westerfeld Nr. 56 B „Gärtneriegelände/ Rohrdiek“ der Gemeinde Hemmingen, OT Hemmingen-Westerfeld, Landkreis Hannover

I. Allgemeines

Mit der 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung für den Bereich des Bebauungsplans Hemmingen-Westerfeld Nr. 56 B „Gärtneriegelände/ Rohrdiek“ der Gemeinde Hemmingen entfallen die Regelungen über die Einfriedungen im Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift

Der Satzungsbeschluß der Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung für den Bereich des Bebauungsplans Hemmingen-Westerfeld Nr. 56 B „Gärtneriegelände/ Rohrdiek“ der Gemeinde Hemmingen wurde durch den Rat der Gemeinde Hemmingen am 05.07.1990 gefaßt. Die Örtliche Bauvorschrift wurde durch Bekanntmachung am 11.10.90 rechtsverbindlich

II. Allgemeine Ziele und Zwecke der 1. Änderung

Allgemeines Ziel ist die Ermöglichung einer größeren Individualität der Eigentümer in der Gestaltung der Einfriedungen ihrer Grundstücke. Aufgrund der bisher geltenden Örtlichen Bauvorschrift ist es den Eigentümern nur in sehr eingeschränktem Maß möglich, individuelle Vorstellungen zu verwirklichen. Durch die Änderung der Örtlichen Bauvorschrift sollen die rechtlichen Hindernisse beseitigt werden.

Allgemeiner Zweck ist es, den Bedürfnissen der Eigentümer, insbesondere auf stärkere Absicherung ihrer Grundstücke, Rechnung zu tragen. Eine unzumutbare Härte gegenüber den Eigentümern durch das Festhalten an den bisherigen Regelungen der Örtlichen Bauvorschrift soll vermieden werden.

Hemmingen, den **26.09.97**
GEMEINDE HEMMINGEN



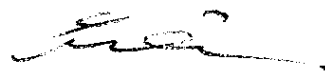
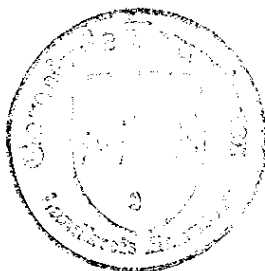
Bürgermeister



1 Gemeinderat

Diese Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Hemmingen in seiner Sitzung am **25.09.1997** als Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Hemmingen, den **26.09.1997**
GEMEINDE HEMMINGEN



1 Gemeinderat