

Landkreis Hannover

Stadt Hemmingen

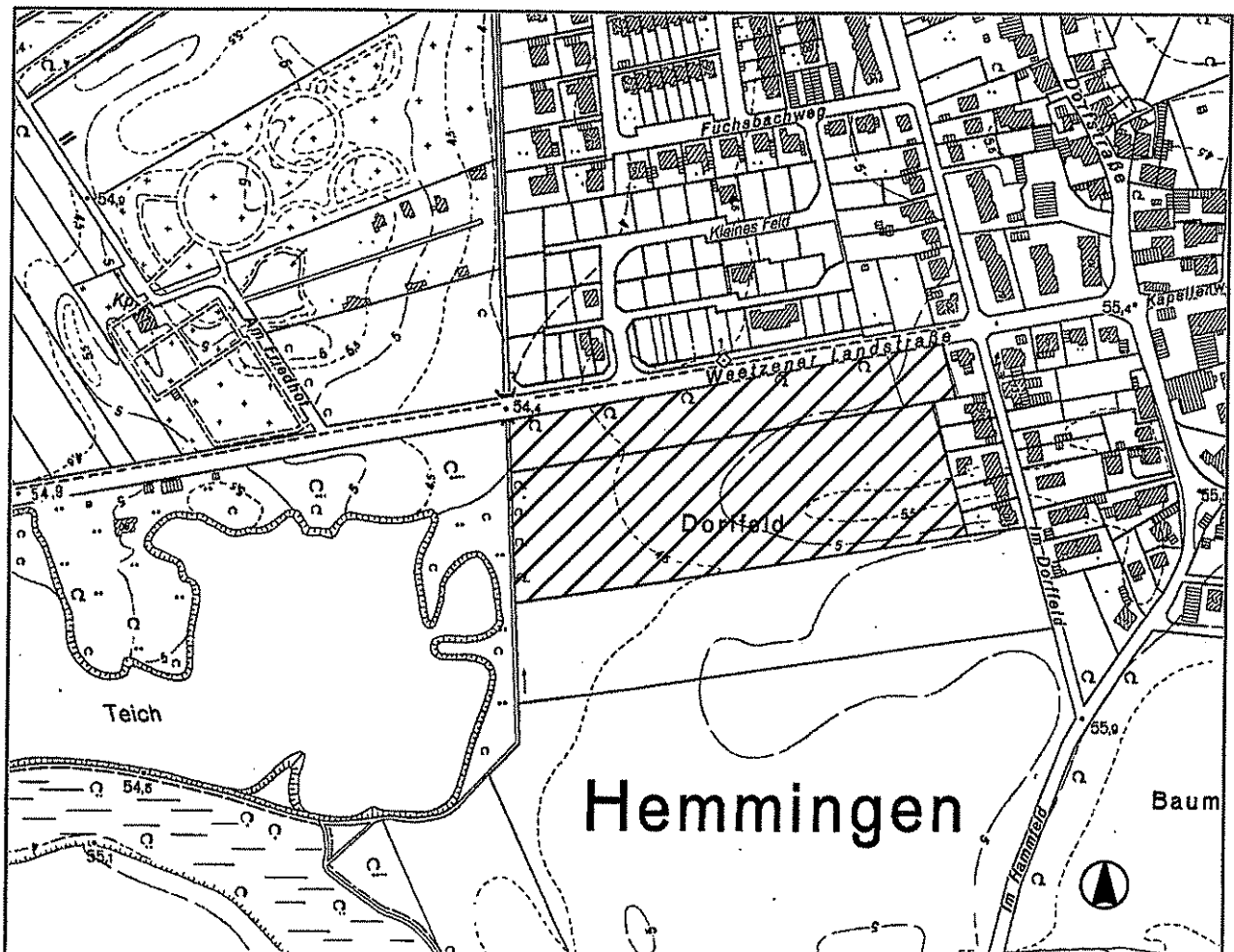
1. vereinfachte Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 66

"Wohngebiet südlich Kleines Feld"

mit örtlicher Bauvorschrift

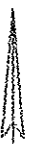
Maßstab 1: 5000

-Satzung-



Quelle: DGK5-Rasterdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

224



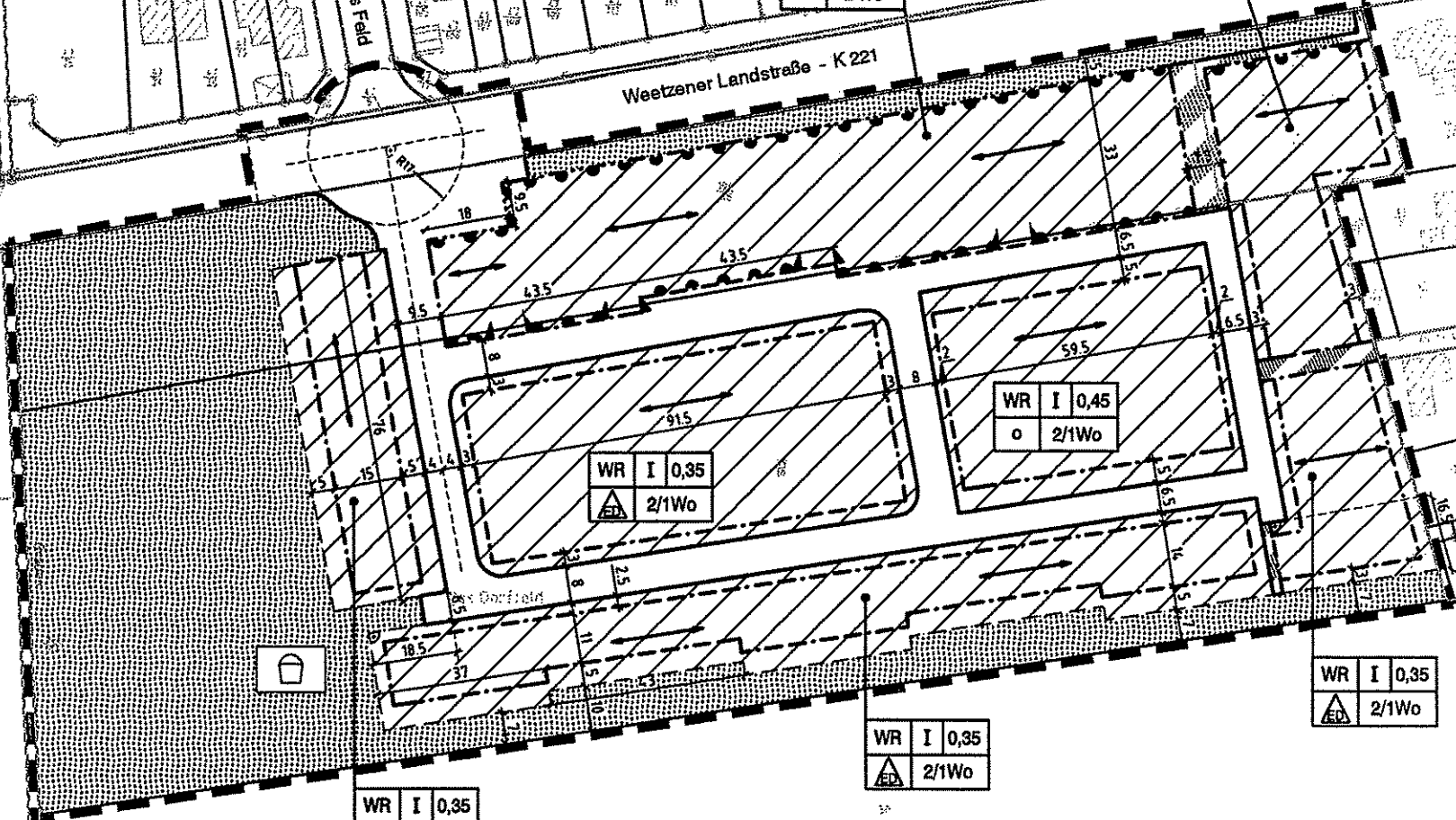
50 m

Kleines Feld

Weetzer Landstraße - K 221

WR	I	0,35
o		2/1Wo

WR	I	0,65
a		2 Wo



WR	I	0,35
△		2/1Wo

WR	I	0,45
o		2/1Wo

WR	I	0,35
△		2/1Wo

WR	I	0,35
△		2/1Wo

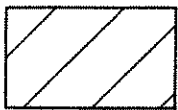
WR	I	0,35
△		2/1Wo

Garfield

Landstraße

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Reines Wohngebiet WR
Vgl. § 6, 7 und 8 der textlichen Festsetzungen!

2/1Wo

In Wohngebäuden sind höchstens zwei Wohnungen zulässig,
in einer Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

0,35 Grundflächenzahl (GRZ)

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

o offene Bauweise



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a

abweichende Bauweise Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

----- Baulinie Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

----- Baugrenze Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

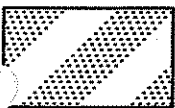
←→ Stellung baulicher Anlagen: Hauptfirstrichtung Vgl. § 3 der textl. Fests.!

Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche

———— Straßenbegrenzungslinie

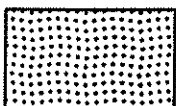


öffentliche Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!

• • • Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

▲ ▲ Einfahrtsbereich

Grünflächen



öffentliche Grünfläche
Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!



Kinderspielplatz

Sonstige Planzeichen

■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

abweichende Bauweise

In der „abweichenden Bauweise“ sind nur Wohnhäuser mit einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof (Gartenhofhäuser) zulässig.

§ 2

Baulinie, Nebenanlagen und Garagen

1. Von der Baulinie an der Weetzener Landstraße können die Gebäude ausnahmsweise bis zu 3 m zurücktreten.
2. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen und die Zulässigkeit von Garagen im Sinne des § 12 BauNVO einschließlich überdachter Stellplätze wird zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der parallel dazu verlaufenden Baugrenze ausgeschlossen.
3. Bei Reihenhäusern und Eckgrundstücken können für Garagen und überdachte Stellplätze Ausnahmen von der Regelung des Absatzes 2 zugelassen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

§ 3

Stellung baulicher Anlagen

Hauptfirstrichtung ist bei Winkelbauten der längere Gebäudeschenkel.

§ 4

Geh- und Radweg

Die 7,50 m breite „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg“ dient auch der Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke.

§ 5

öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche wird für eine Bepflanzung mit Laubgehölzen in Gehölzgruppen und als Einzelbäume festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Geh- und Radwege und Anlagen für die Oberflächenentwässerung zulässig.

§ 6

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb der als Baugebiet festgesetzten Flächen wird je angefangene 100 m² bebaute Grundstückfläche eine Fläche von mindestens 50 m² für das Anpflanzen eines Laubbaumes festgesetzt. Das gilt nicht in der „abweichenden Bauweise“. Die angepflanzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.

§ 7 aktiver Lärmschutz

Lücken in der Bebauung mit Gartenhofhäusern an der Weetzener Landstraße müssen durch eine mindestens 2,50 m hohe Lärmschutzwand geschlossen werden.

§ 8 passiver Lärmschutz

1. Für die Gebäudeseiten, die auf der Baulinie an der Weetzener Landstraße errichtet werden oder die von der Baulinie ausnahmsweise zurücktreten (vgl. oben § 2 Abs. 1), wird der Lärmpegelbereich IV festgesetzt, d. h. maßgeblicher Außenlärmpegel 66 bis 70 dB(A).
2. Für die West- und Ostseite von Gebäuden, deren Nordseiten auf der Baulinie an der Weetzener Landstraße errichtet werden oder die von der Baulinie ausnahmsweise zurücktreten (vgl. oben § 2 Abs. 1), wird der Lärmpegelbereich III festgesetzt, d. h. maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A).
3. In einem 20 m breiten Streifen am Nordrand des Reinen Wohngebiets (WR), das an der Westseite des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt ist, wird für die Nordseite von Gebäuden der Lärmpegelbereich IV festgesetzt und für die West- und Ostseite von Gebäuden der Lärmpegelbereich III.
4. Vorhaben sind nur zulässig, wenn sie die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für die Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Abschnitt 5, (Nds. MBl. 1991, S. 259) erfüllen, die für sie festgesetzt sind.

HINWEISE

1. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Versickerung von Oberflächenwasser wegen der Bodenverhältnisse nicht möglich.
2. Eine dauerhafte Wasserhaltung wird von der unteren Wasserbehörde nicht zugelassen.
3. Durch den Bebauungsplan wird der in seinem räumlichen Geltungsbereich liegende Teil des **Bebauungsplans Hemmingen-Westerfeld Nr. 59** aufgehoben.
4. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Auf die Anzeigepflicht nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung)

§ 1

Höhen

1. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens von Gebäuden darf im Mittel nicht mehr als 0,50 m über der Bezugshöhe liegen.
2. Bezugshöhe ist die Achse der öffentlichen Baustraße in dem Abschnitt, der das Grundstück erschließt, plus 0,10 m.
3. Traufe im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift ist die Schnittlinie der Dachaußenfläche mit der Außenfläche der Außenwand.
4. Die Höhe der Traufe darf bei Gebäuden das Maß von 4,30 m über der Bezugshöhe nach Ziffer 2 nicht überschreiten und das Maß von 2,00 m nicht unterschreiten. Die Firsthöhe darf 9,00 m über der Bezugshöhe nicht überschreiten.

§ 2

Dächer

1. Bei den Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur gleich geneigte Satteldächer, mit einer Dachneigung von 35 bis 45 Grad zulässig. Abweichend davon gilt für Gartenhofhäuser eine Dachneigung von 25 bis 30 Grad. Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Mansarddächer sind nicht zulässig. Das gilt nicht für Garagen und Wintergärten.
2. Dachaufbauten, wie Dachgauben und Zwerchgiebel, dürfen je Dachseite insgesamt nicht länger als 1/2 der Trauflänge sein. Dieses Gesamtmaß gilt auch für die Summe einzelner kleinerer Aufbauten.
3. Als Farbton des Dachdeckungsmaterials ist nur rot (Farbtöne nach RAL 3000 bis 3003 und 3011) zulässig. Das gilt nicht für Dachflächenfenster und Solarelemente.
4. Bei Nebenanlagen sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 20 Grad oder Flachdächer mit einer dauerhaften Begrünung zulässig. Farbe und Material von geneigten Dächern müssen mit dem Hauptdach des Wohngebäudes auf dem Grundstück übereinstimmen.
5. Einschnitte in Dachflächen wie Loggien sind nicht zulässig.

§ 3

Außenwände

Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände von Gebäuden ist nur Verblendmauerwerk im Farbton „rot“ (nach RAL 3000 bis 3003 und 3011) und Putz in hellen, gedeckten Farben zulässig. In untergeordneter Form sind je Außenwand auch die Materialien Glas und Holz zulässig.

§ 4 Einfriedungen

Einfriedungen an den öffentlichen Straßen dürfen nicht höher als 1,20 m sein.
Dies gilt nicht für die Flächen, für die die „abweichende Bauweise“ festgesetzt ist.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

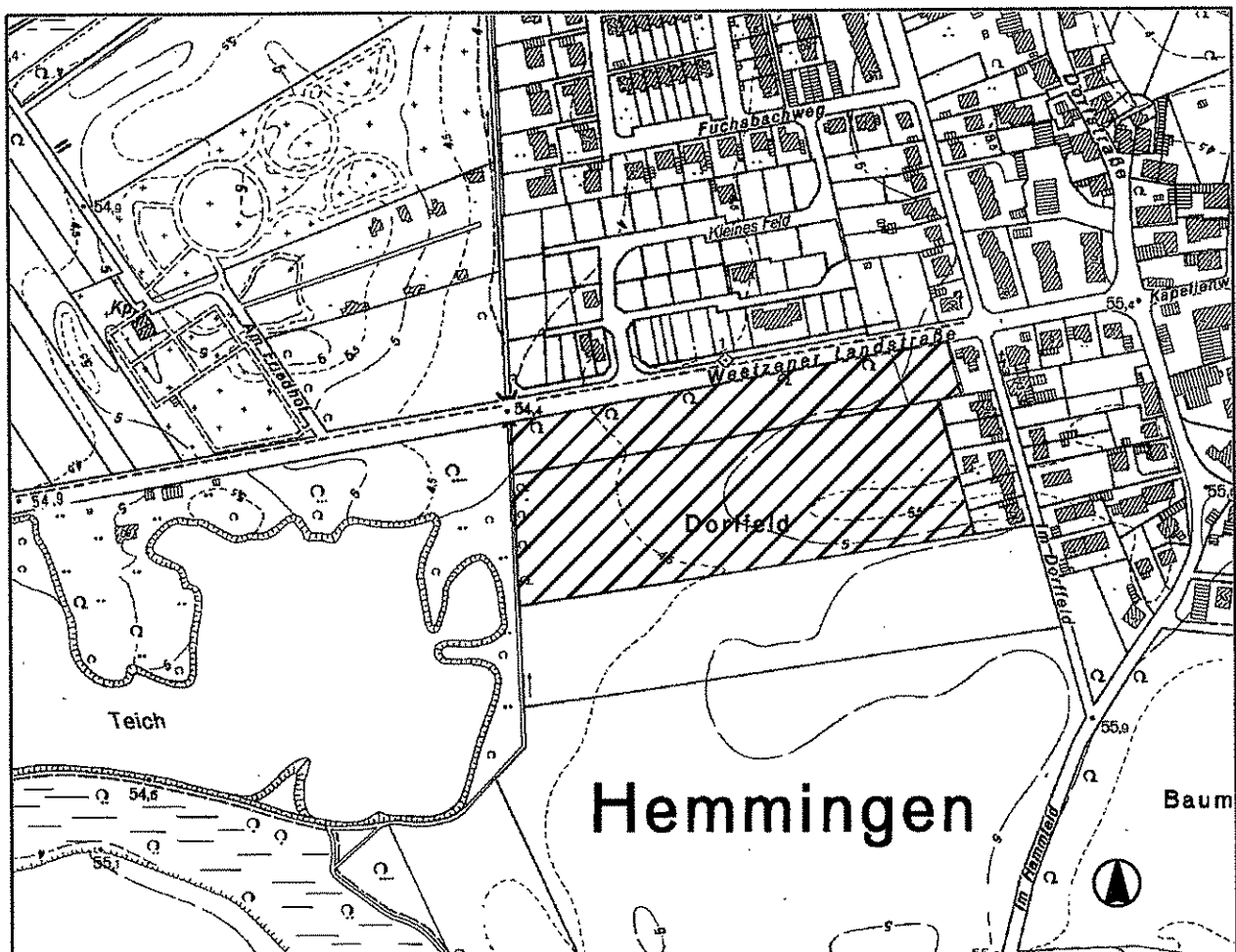
1. Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß der §§ 69 und 69a NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
2. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 91 Abs. 5 NBauO.

Landkreis Hannover

Stadt Hemmingen

Begründung

zur 1. vereinfachten Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 66
"Wohngebiet südlich Kleines Feld"
mit örtlicher Bauvorschrift



Quelle: DGK5-Rasterdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Begründung zum Bebauungsplan Hemmingen-Westerfeld Nr. 66 „Wohngebiet Südlich Kleines Feld“ 1. Vereinfachte Änderung

1. Lage und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hemmingen-Westerfeld Nr. 66 „Wohngebiet Südlich Kleines Feld“ umfasst eine Ackerfläche auf der Südseite der Weetzener Landstraße (K 221) im Anschluss an die Ortslage von Hemmingen-Westerfeld. Die Größe beträgt ca. 3,94 ha.

Die Änderungen der Festsetzungen beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

2. Allgemeines Ziel der Planaufstellung/Änderungen

Ziel und Zweck der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Hemmingen-Westerfeld Nr. 66 „Wohngebiet Südlich Kleines Feld“ ist es, den vielfältigen und individuellen Wohnwünschen der Bevölkerung nachzukommen. Unter Berücksichtigung der sensiblen Lage des Plangebietes am Ortsrand und an der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet soll durch eine geringfügige Erhöhung der GRZ sowie eine moderate Lockerung der Örtlichen Bauvorschrift eine angemessenere Bebaubarkeit der Grundstücke ermöglicht werden.

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Hemmingen-Westerfeld Nr. 66 „Wohngebiet Südlich Kleines Feld“ wird im

- Norden durch die Weetzener Landstraße
- Osten durch die bebauten Grundstücke auf der Westseite der Straße „Im Dorffeld“
- Süden durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die im Landschaftsschutzgebiet liegt
- Westen durch einen Graben begrenzt

4. Inhalt der 1. Vereinfachten Änderung

• Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist so festgesetzt, dass einerseits dem Wohnflächenbedarf bei eingeschossiger Bebauung und teilweise sehr kleinen Grundstücken entsprochen wird. Andererseits erfolgt keine maximal mögliche Versiegelung durch die Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,35 (in den Bereichen des Plangebietes, wo nicht eine GRZ von 0,45 bereits zulässig ist und die abweichende Bauweise mit einer GRZ von 0,65 festgesetzt ist), da der Höchstwert für ein Reines Wohngebiet von 0,4 (§ 17 Abs. 1 BauNVO) noch unterschritten ist.

• Örtliche Bauvorschrift

a) Höhen

Die Höhenlage der Häuser wird begrenzt, um Unzuträglichkeiten zwischen benachbarten Häusern zu vermeiden. Die maximal mögliche Traufhöhe wird von 3,75 m auf 4,30 m erhöht, um eine bessere Ausnutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen. Gleichzeitig erfolgt die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe. Damit wird eine nicht gewollte Höhenentwicklung der

Gebäude im Plangebiet verhindert, die durch die Erhöhung der GRZ und der Traufhöhe möglich wäre.

b) Dächer

Im Plangebiet sind nur Satteldächer zugelassen, um ortsuntypische Dachformen zu vermeiden. Die bisherige sehr eng gefasste Vorgabe der Dachneigung von 40° bis 45° wird erweitert. Es werden Dächer mit Dachneigungen von 35° bis 45° zugelassen. Abgesehen von mehr Gestaltungsfreiheit ist so aufgrund eines möglichen geringeren Volumens die Errichtung kostengünstigerer Dächer möglich.

c) Außenwände

Typisch für die traditionelle Bebauung ist Ziegelmauerwerk. Aus diesem Grund werden im Plangebiet nur Außenwände mit Verblendmauerwerk im Farbton rot zugelassen. Um eine gewisse Vielfalt zu ermöglichen, sind auch Putzfassaden in hellen gedeckten Tönen zulässig. Als Gestaltungselemente werden die Materialien Glas und Holz zugelassen. Diese dürfen jedoch nicht den wesentlichen Teil der jeweiligen Außenwand ausmachen, damit o.g. Ziel, eine gewisse Anpassung an die traditionelle Bebauung, nicht unterlaufen wird.

• Naturschutz und Landespflege, Eingriffsregelung

Durch die 1. Vereinfachte Änderung ist nur für die Erhöhung der GRZ ein Ausgleich erforderlich, da gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist. Ausgleichsmaßnahmen für den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 66 „Wohngebiet Südlich Kleines Feld“ sind auf einer am West- und Südrand des Plangebietes liegenden Grünfläche vorgesehen.

Durch die Erhöhung der GRZ wird eine zusätzliche Versiegelung von ca. 1200 qm ermöglicht, die das Schutzgut „Boden“ beeinträchtigt. Als Ausgleich ist die Aufwertung einer anderen Fläche erforderlich. Nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des NLO soll die Aufwertung im Verhältnis 1:0,3 erfolgen. Das ergibt eine Fläche von ca. 360 qm. Die o.g. insgesamt rd. 10.000 qm große Grünfläche bietet noch Raum für zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen in dieser Größenordnung, die die Stadt durchführen wird.

5. Sonstiges

Bezüglich der ursprünglichen Planung treten durch die 1. Vereinfachte Änderung keine weiteren Veränderungen ein.

6. Verfahren

Das Vereinfachte Verfahren des § 13 BauGB soll für die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Hemmingen-Westerfeld Nr. 66 „Wohngebiet Südlich Kleines Feld“ angewendet werden. Dabei wird auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 13 Nr.1 BauGB verzichtet.

Die Grundzüge der Planung sind durch die Änderung der Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschrift nicht berührt.

Die GRZ wird in den Teilbereichen des Bebauungsplanes nur geringfügig erhöht; zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen werden auf der festgesetzten Grünfläche durchgeführt.

Die Änderungen der Örtlichen Bauvorschrift beziehen sich nur auf einen größeren Spielraum bei der Dachneigung, der Traufhöhe (verbunden mit einer Einschränkung durch die Vorgabe einer maximalen Firsthöhe) und der Außenwandgestaltung. Für den Gesamteindruck des Baugebietes ergeben sich keine Konsequenzen.

Dem Ziel, eine Bebauung mit Einfamilienhäusern zu ermöglichen, die vielfältige Wohnwünsche erfüllt und einen harmonischen Übergang zum Landschaftsschutzgebiet zu schaffen, wird entsprochen.

Verfahrensvermerke:

Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Hemmingen-Westerfeld Nr. 66 „Wohngebiet südlich kleines Feld“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Bauamt der Stadt Hemmingen.

Hemmingen, 29.03.01

Der Bürgermeister
Im Auftrage:


Anders

Der Rat der Stadt Hemmingen hat in seiner Sitzung am 29.03.2001 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Hemmingen-Westerfeld Nr. 66 „Wohngebiet südlich kleines Feld“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und diese Begründung beschlossen.



Der Bürgermeister
in Vertretung:


Jühdes
Erster Stadtrat

-Beglaubigungsvermerk-

Hiermit wird bestätigt, dass die vorstehende Ablichtung mit der Urschrift der Begründung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Hemmingen-Westerfeld Nr. 66 „Wohngebiet Südlich Kleines Feld“ übereinstimmt.

Hemmingen, 16.05.01.....

Der Bürgermeister
Im Auftrage:



Baumgarte
Baumgarte