PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 — Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,4 — Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II — als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

○ — offene Bauweise

ED — offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Fußweg

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünanlage, öffentlich

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs.6 BauGB)

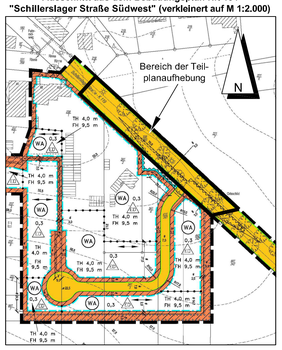
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

nicht überbaubare Fläche

bebaubare Fläche

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 134 "Schillerslager Straße Südwest" (verkleinert auf M 1:2.000)



Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 163 mit Örtlicher Bauvorschrift "Schillerslager Straße Ost" tritt dieser zum Teil an die Stelle des Bebauungsplanes Nr. 134 "Schillerslager Straße Südwest"

HINWEISE

1. Auf die Maßgaben des § 24 „Bauliche Anlagen an Straßen" des Niedersächsischen Straßengesetzes wird hingewiesen.
2. Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches sind archäologische Fundstellen bekannt. Mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde im Geltungsbereich ist daher dringend zu rechnen.

   Sämtliche Erdarbeiten im Geltungsbereich bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden, damit sichergestellt wird, dass die archäologischen Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden.

   - Die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.
   - Die mit der sach- und fachgerechten Dokumentation und Bergung archäologischer Bodenfunde verbundenen Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz werden nicht von der archäologischen Denkmalpflege getragen, sondern sind gem. § 6 Abs. 3 NDSchG vom Veranlasser der Zerstörung zu tragen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen
   - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
   - Anlagen für Verwaltungen
   - Gartenbaubetriebe
   - Tankstellen
   (gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. In einem Abstand von 3 m von Verkehrsflächen, Grünflächen und Planbereichsgrenzen sind innerhalb der Baugebiete keine Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten mit Ausnahme von Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig (gemäß § 23 (5) BauNVO).
3. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen in einer Höhe von über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 10 und Nr. 25 BauGB).
4. Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in den Baugebieten und der Verkehrsfläche dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb der Baugebiete durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen. Anpflanzungen auf Verkehrsflächen sind durch die Stadt Burgwedel spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich
Die Örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 163 "Schillerslager Straße Ost" in der Ortschaft Engensen der Stadt Burgwedel.

§ 2 Gestaltung von Gebäuden
Die Außenwände von Gebäuden sind entweder in rotem Ziegelmauerwerk oder Ziegelverblendung, auch mit braunem oder naturbelassenem Fachwerk, oder mit weißen Putzflächen zu erstellen. Für einen Wandanteil von maximal 50 % ist eine naturbelassene, braune oder grüne Holzverschalung zulässig. Eine Holzverschalung ist vertikal vorzunehmen.

Die Farben Rot, Braun und Grün werden durch das Farbregister bestimmt. Den Farbrahmen bildet die Übersichtskarte RAL - F 2 Farbregister RAL 840 HR mit folgenden Farben:
aus der Farbreihe Rot die Farben:
RAL 3003 Rubinrot
RAL 3004 Purpurrot
RAL 3005 Weinrot
RAL 3009 Oxidrot
RAL 3011 Braunrot
aus der Farbreihe Braun die Farben:
RAL 8011 Nussbraun
RAL 8015 Kastanienbraun
RAL 8012 Rotbraun
RAL 8016 Mahagonibraun
RAL 8017 Schokoladenbraun
RAL 8014 Sepiabraun
RAL 8019 Graubraun
RAL 8022 Schwarzbraun
aus der Farbreihe Grün die Farben:
RAL 6006 Grauoliv
RAL 6008 Braungrün
RAL 6012 Schwarzgrün
RAL 6014 Gelboliv
RAL 6015 Schwarzoliv
RAL 6022 Braunoliv
Zwischentöne der angegebenen Farben sind jeweils zulässig.

Die Farbe Weiß wird durch das Farbregister bestimmt. Den Farbrahmen bildet die Übersichtskarte RAL - F 2 Farbregister RAL 840 HR mit folgenden Farben:
aus der Farbreihe Gelb die Farben:
RAL 1013 Perlweiß
RAL 1015 Hellelfenbein
aus der Farbreihe Weiß die Farben:
RAL 9001 Cremeweiß
RAL 9003 Signalweiß
RAL 9010 Reinweiß
Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig.

§ 3 Dachformen
Zugelassen sind nur gleichschenklige Sattel- und Krüppelwalmdächer. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten Carports, Garagen und Nebenanlagen.

§ 4 Dachneigungen
Es sind nur Dachneigungen von 30° bis 55° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten Carports, Garagen und Nebenanlagen.

§ 5 Dacheindeckung
Die Dacheindeckung muss mit Ausnahme von Nebenanlagen, Carports, Flachdachgaragen, Solaranlagen und untergeordneten Gebäudeteilen mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen unglasierten Dachsteinen erfolgen. Die Farbe ist durch das RAL Farbregister bestimmt. Den Farbrahmen bildet die Übersichtskarte RAL-F 2 zum Farbregister RAL 840 HP mit folgenden Farben:
aus der Farbreihe Rot die Farben:
RAL 3000 Feuerrot
RAL 3002 Karminrot
RAL 3003 Rubinrot
RAL 3013 Tomatenrot
RAL 3016 Korallenrot
aus der Farbreihe Braun - die Farben
RAL 8002 Signalbraun
RAL 8004 Kupferbraun
RAL 8012 Rotbraun
RAL 8015 Kastanienbraun
aus der - Farbreihe Grau - die Farben
RAL 7015 Schiefergrau
RAL 7016 Anthrazitgrau
RAL 7021 Schwarzgrau
RAL 7022 Umbragrau
RAL 7024 Graphitgrau
RAL 7026 Granitgrau
Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig.

§ 6 Dachtraufe
Die Traufhöhe (Schnittpunkt von Dachhaut und Außenwand) darf höchstens 4,00 m über der Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche betragen.

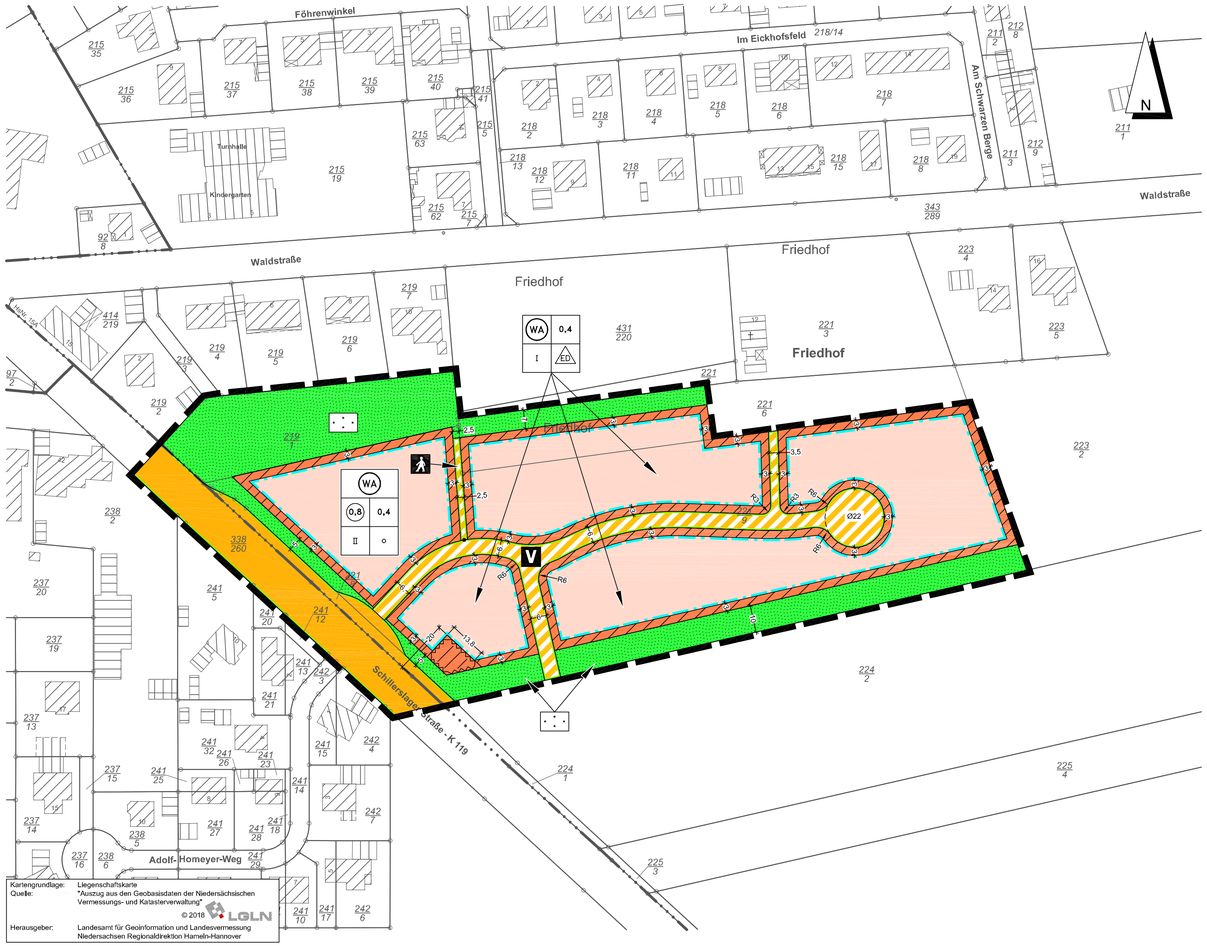
§ 7 Einfriedungen
Einfriedungen dürfen nur aus Natursteinmauer, aus einheimischen Laubgehölzen oder aus naturbelassenen oder braun oder grün (siehe jeweils § 2 dieser Örtlichen Bauvorschrift) gestrichenen Holzzäunen aus senkrechten Latten bestehen. Maschendrahtzäune sind mit Ausnahme an Grenzen zu Verkehrsflächen zulässig, wenn sie mit einheimischen Laubgehölzen in mindestens der gleichen Höhe wie der Zaun hinterpflanzt werden. Mauern und Zäune dürfen nicht höher als 1,20 m sein.

§ 8 Freileitungen
Freileitungen sind unzulässig.

§ 9 Gestaltung der unbebauten Flächen
Unbebaute Grundstücksflächen, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten oder Terrassen und ähnliches genutzt, sind gärtnerisch anzulegen und überwiegend mit gebietstheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern zu bepflanzen.Offene Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

§ 10 Zahl der Stellplätze
Je Wohneinheit in Mehrfamilienhäusern sind 1,5 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Je Wohneinheit in Einzel-, Doppel-, Ketten- und Reihenhäusern sind 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), des § 84 der Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Burgwedel diesen Bebauungsplan Nr. 163 "Schillerslager Straße Ost" mit Örtlicher Bauvorschrift sowie die Teilplanaufhebung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.

Burgwedel, den 16.12.2021

Siegel

gez. O. Wendt
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Burgwedel hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der Teilplanaufhebung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Burgwedel, den

Siegel

Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000 Gemarkung: Engensen Flur: 2, 4

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

© 2018 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln - Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 4.8.2018 / Projektnummer: 180369+1).
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 18.01.2022

gez. Wielitzek Siegel
.....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Teilplanaufhebung wurde ausgearbeitet vom

Hannover im März 2019

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
Lothringer Straße 15 30159 Hannover
Telefon (0511) 323530 Fax 326640

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgwedel hat in seiner Sitzung am 12.07.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Teilplanaufhebung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Teilplanaufhebung und der Begründung haben vom 28.07.2021 bis 27.08.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Burgwedel, den 16.12.2021

Siegel

gez. O. Wendt
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Burgwedel hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Teilplanaufhebung und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Teilplanaufhebung und der Begründung hat vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.

Burgwedel, den

Siegel

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Burgwedel hat den Bebauungsplan sowie die Teilplanaufhebung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2021 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Burgwedel, den 16.12.2021

Siegel

gez. O. Wendt
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie der Teilplanaufhebung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.01.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan sowie die Teilplanaufhebung ist damit am 27.01.2022 rechtsverbindlich geworden.

Burgwedel, den 27.01.2022

Siegel

gez. O. Wendt
Bürgermeisterin

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes sowie der Teilplanaufhebung und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie der Teilplanaufhebung schriftlich gegenüber der Stadt Burgwedel unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Burgwedel, den

Siegel

Bürgermeisterin

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

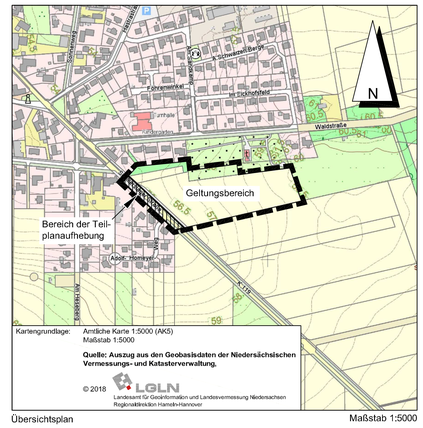
Bebauung

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1 : 5000)

Gesetzesbezüge
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.7.2020 (Nds. GVBl. 244)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)



Übersichtsplan Maßstab 1:5000

BURGWEDEL
OS ENGENSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 163
MIT ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

SCHILLERSLAGER STRAßE OST

MIT
TEILPLANAUFHEBUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 134
"SCHILLERSLAGER STRAßE SÜDWEST"

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2021, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 2021,
PLANZEICHENVERORDNUNG 2017, NIEDERSÄCHSISCHES
KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ 2020,
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2020,
IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRAßE 15 30559 HANNOVER

gemäß §§ 13b i.V.m. 3 (1), 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB		
bearbeitet am: 15.8.2019 / ODE / BAU	geändert am: 22.6.2021 / BAU	bearbeitet am: 18.11.2021 / ODE / BAU	_____		