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)

0,4 — Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

I — als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

TH 4,50 m — Traufhöhe als Höchstmaß (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)

FH 9,50 m — Firsthöhe als Höchstmaß (siehe Textliche Festsetzung Nr. 3)

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

ED — offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bäume, anzupflanzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In einem Abstand von 3 m von Verkehrsflächen 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).

2. In dem durch **TH** gekennzeichneten Gebiet darf die angegebene Höhe der Traufe (bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand und Außenkante Dachhaut, an den Traufseiten gemessen) über der Oberkante der jeweils nächstgelegenen, fertig ausgebauten und im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze, an keiner Stelle überschritten werden.
Ausgenommen von der letztgenannten Bestimmung sind Traufhöhen über Einfahrten zu Kellergaragen (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).

3. In den durch **FH** gekennzeichneten Gebieten darf die angegebene Höhe des Firstes von Gebäuden über der Oberkante der jeweils nächstgelegenen, fertig ausgebauten und im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze, an keiner Stelle überschritten werden §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).

4. Innerhalb der Wohnbauflächen ist je 600 m² Baugrundstücksfläche ein höherwachsender standortheimischer Laubbaum (1. oder 2. Größenordnung) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Stückzahl zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

5. Innerhalb der Verkehrsfläche sind 4 Stück höherwachsende Laubbäume (2. Größenordnung) als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die einzelnen Baumscheiben müssen eine Fläche von mindestens 9 m2 umfassen, sofern die Baumstandorte in Asphalt- bzw. Pflasterflächen liegen.
(gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

6. Der als anzupflanzen zeichnerisch festgesetzte Einzelbaum ist als hochwachsender Laubbaum (1. Größenordnung) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die Baumscheibe muss eine Fläche von mindestens 9 m2 umfassen, sofern der Baumstandort in Asphalt- bzw. Pflasterflächen liegt (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

7. 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. 157 "Südlicher Grashof" 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 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.

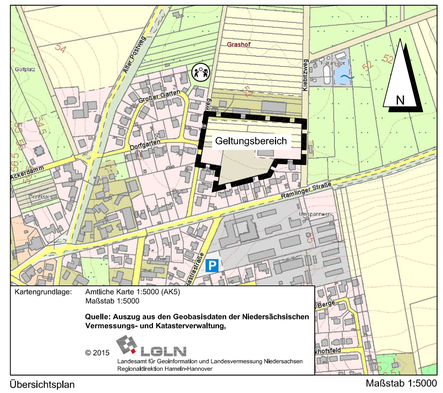
§ 7 Freileitungen
Freileitungen sind unzulässig.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer den Anforderungen der §§ 2 bis 7 in Verbindung mit § 1 dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

Bebauung
Flurstücksgrenze
Nutzungsgrenze
Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1 : 5000)



Übersichtsplan — Maßstab 1:5000

Gesetzesbezüge
Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I Seite 1722)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) - zuletzt geändert am 11.6.2013 (BGBl. I Seite 1548)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. Seite 46) - zuletzt geändert am 23.07.2014 (Nds. GVBl. Seite 206)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert am 26.10.2016 (Nds. GVBl. S. 226)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) - zuletzt geändert am 22.7.2011 (BGBl. I Seite 1509)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und 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. 157 "Südlicher Grashof", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.

Burgwedel, den 30.03.2017

Siegel

gez. Düker
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Burgwedel hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 2 Abs. 4 BauGB *) ortsüblich bekanntgemacht.

Burgwedel, den

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte — Projektnummer: 150572+1
Maßstab: 1:1000 — Gemarkung: Engensen — Flur: 2

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2015 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung 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 28.8.2015).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. *(Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken)*
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. *(Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird)*

Hannover, den 12.04.2017

gez. Wieltzek
(Unterschrift)

Siegel

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Dezember 2015

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
Lothringer Straße 15 30559 Hannover
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgwedel hat in seiner Sitzung am 30.05.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.11.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 05.12.2016 bis 09.01.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Burgwedel, den 30.03.2017

Siegel

gez. Düker
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes 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 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

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Burgwedel hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.03.2017 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Burgwedel, den 30.03.2017

Siegel

gez. Düker
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.04.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 20.04.2017 rechtsverbindlich geworden.

Burgwedel, den 20.04.2017

Siegel

gez. Düker
Bürgermeister

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. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

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

Burgwedel, den

Bürgermeister

BURGWEDEL

OS ENGENSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 157 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

SÜDLICHER GRASHOF

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2004, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990, PLANZEICHENVERORDNUNG 1990, NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2012 IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB		
bearbeitet am: 15.1.2016 / BAU	geändert am: 18.4.2016 / BAU	geändert am: 8.2.2017 / BAU			