PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der z.Z. gültigen Fassung i.V.m. den §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der z.Z. gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Seelze am 23.05.1997 diesen Bebauungsplan Nr. 13 für den Stadtteil Velber, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den ebenfalls nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung nach § 56 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der z.Z. gültigen Fassung als Satzung beschlossen.

Seelze, den 07.08.1997

Bürgermeister — Stadtdirektor

VERFAHRENSVERMERKE

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE

Kartengrundlage:
LGN3A, B, 4404 C, D, Velber, Flur 2, Maßstab 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Feb. 1996). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch ausreichend. Die neuzubildenden Grenzen lassen sich in der Örtlichkeit eindeutig wiederfinden.

Hannover, den 18. JULI 1997
Katasteramt Hannover
Im Auftrag

ENTWURFSBEARBEITUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

AMT FÜR STADTPLANUNG
UND UMWELTSCHUTZ
C. WENRICH, DIPL.-ING.

SEELZE, den 01.04.1997

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Seelze hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist nach § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Seelze, den

Stadt Seelze
Der Stadtdirektor
Im Auftrag

L.S.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der VA der Stadt Seelze hat in seiner Sitzung am 12.09.96 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.09.96 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 09.10.96 bis einschl. 08.11.96 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Seelze, den 04.04.97

Stadt Seelze
Der Stadtdirektor
I.A.

ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN

Der Rat der Stadt Seelze hat in seiner Sitzung am den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 (3) i.V.m. § 13 (2) Satz 2 BauGB wurde am Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Seelze, den

Stadt Seelze
Der Stadtdirektor
Im Auftrag

L.S.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Seelze hat in seiner Sitzung am 23.05.97 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen nach § 3 (2) BauGB den Bebauungsplan als Satzung nach § 10 BauGB sowie die Begründung nach § 9 (8) BauGB beschlossen.

Seelze, den 04.04.97

Stadt Seelze
Der Stadtdirektor
Im Auftrag

ANZEIGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan ist der Höheren Verwaltungsbehörde am 19.09.97 angezeigt worden; sie hat mit Verfügung vom 30.09.97 die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltendgemacht. Mit Maßgabe
Hannover, den 30.09.97

LANDKREIS HANNOVER
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrag
(Todtenhausen)

AZ: 606432-04111-13

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist nach § 12 BauGB am 04.12.1997 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover, Nr. 49 vom 04.12.1997 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 04.12.1997 rechtsverbindlich geworden.

Seelze, den 8.12.1997

Stadt Seelze
Der Stadtdirektor
Im Auftrag

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung und Behebung von Fehlern nach § 215 BauGB ist nicht geltendgemacht worden.

Seelze, den

Stadt Seelze
Der Stadtdirektor
Im Auftrag

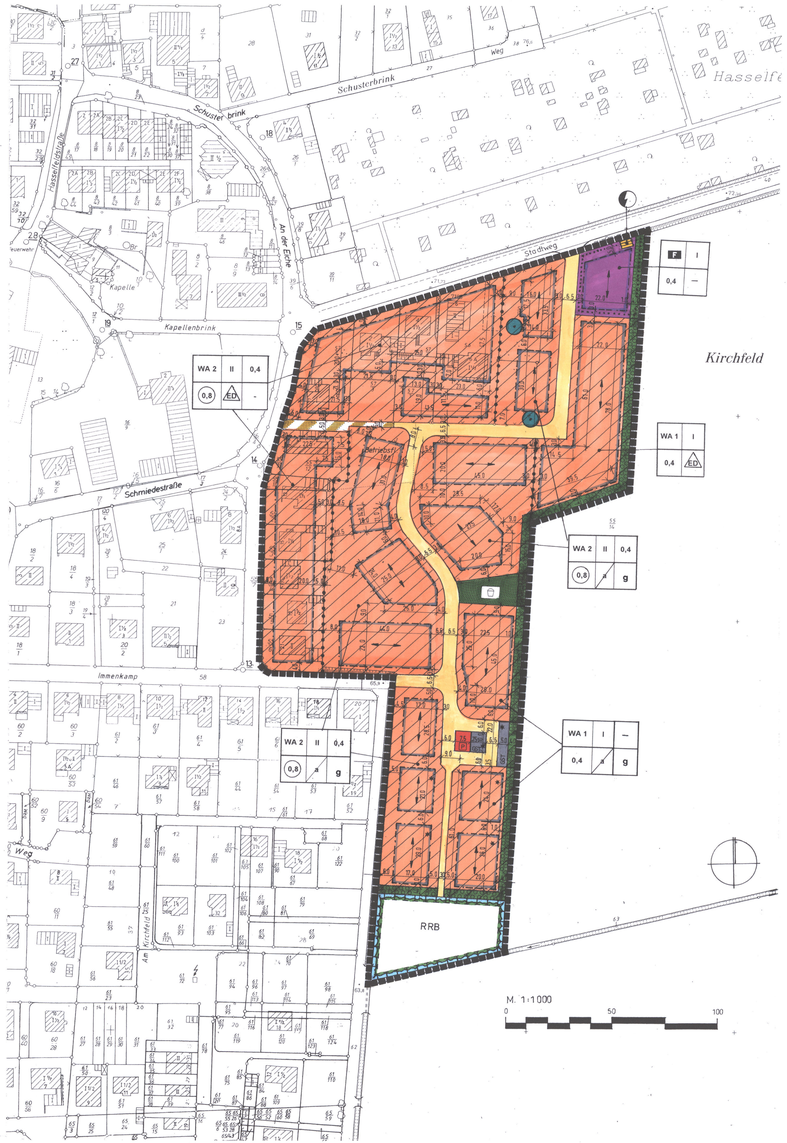
MAßGABE

Der Rat der Stadt Seelze ist der Maßgabe des Landkreises Hannover in seiner Sitzung am 20.11.1997 vollinhaltlich beigetreten.
Die Planzeichnung sowie die Begründung sind entsprechend der Maßgabe geändert worden.

Seelze, den 08.12.1997

STADT SEELZE
L.S.

Bürgermeister — Stadtdirektor



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4 — Grundflächenzahl - (GRZ) -
0,8 — Geschoßflächenzahl (GFZ)

Bauweise, Baugrenzen

~~Abweichende Bauweise (Entsprechend Textlicher Festsetzung)~~
ED — Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Maßgabe:
g — Geschlossene Bauweise

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
GSt — Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (privat) mit Zuordnung zu gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen
Ruhender Verkehr (öff.)

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (entsprechend Textlicher Festsetzung)
Umgrenzung von (privaten) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (entsprechend Textlicher Festsetzung)
Erhaltung von Bäumen (entsprechend Textlicher Festsetzung)

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Spielplatz

Flächen für Gemeinbedarf

Umgrenzung von Flächen für Gemeinbedarf
F — Feuerwehr

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
RRB — Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Hauptfirstrichtung
Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Elektrizität

HINWEIS:

Flächen im Norden und Westen des Plangebietes (einschließlich der vor der Bebauungsplanaufstellung bebauten Flächen) können mit Altlasten und/oder Kampfmitteln belastet sein. Diesbezüglich Seite 19 sowie die Anlagen 3 und 4 der Begründung beachten.

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig und daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Die Grundflächenzahl von 0,4 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO genannten Nebenanlagen um höchstens 20 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

1.3 Die Fläche für die Anlage von Gemeinschaftsstellplätzen (GSt) im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB sind der Grundstücksfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO hinzuzurechnen (§ 21 a Abs. 2 BauNVO).

~~**2.0 Bauweise**~~

~~In der abweichenden Bauweise sind Gebäude ohne seitliche Abstände zu errichten (§ 22 Abs. 4 BauNVO).~~

3.0 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

3.1 Die Neigung der Uferböschung des Regenwasserrückhaltebeckens darf das Steigungsverhältnis von 1 : 3 nicht übersteigen. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind außerhalb des Regenwasserrückhaltebeckens Ausgleichsmaßnahmen durch Anpflanzung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu schaffen, so fern das Regenwasserrückhaltebecken in seiner Funktion - einschließlich der Durchführung von Wartungs- und Unterhaltungsarbeiten - nicht beeinträchtigt wird. Diese Fläche wird den Neubauflächen, deren Versiegelung mit der Planaufstellung ermöglicht wird, zugeordnet.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Nr. 20).

3.2 Auf den Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gilt folgendes: Je zwei qm Bepflanzungsfläche ist ein standortheimisches strauchartiges Laubgehölz wie Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Hartriegel, Hasel etc. zu pflanzen. Je Grundstück sind mindestens drei verschiedene Arten zu pflanzen. Je 20 qm Bepflanzungsfläche ist ein standortheimischer Laubbaum wie Eberesche, Spitzahorn, Linde, Erle etc., zu pflanzen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

3.3 Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 80 qm versiegelter Fläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die gemäß Festsetzung 3.2 anzupflanzenden Bäume sind darauf anzurechnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

3.4 Offene Stellplatzanlagen sind durch Baumraster zu gliedern; für jeweils sechs Stellplätze ist mindestens ein standortheimischer Baum zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

3.5 Die zu erhaltenden Gehölze, die in der Planzeichnung als solche gekennzeichnet sind, sowie die, die den Festsetzungen unter 3.2, 3.3 und 3.4 entsprechend zu pflanzen sind, dürfen nicht beseitigt, über das übliche Maß gärtnerischer Pflege hinaus beschnitten oder durch sonstige Einschränkungen ihrer Lebensbedingungen geschädigt werden. Sind diese Gehölze biologisch abgängig, sind angemessene Ersatzpflanzungen vorzunehmen
(9 Abs. 1 Nr.25 b BauGB).

3.6 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze mit ihren Zufahrten, Garagenzufahrten und Hofflächen nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 15 % offenem Fugenanteil, Schotterrasen o.ä.) zulässig (§ 9) Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
Davon ausgenommen sind Fahrspuren bis zu einer Breite von 0,50 m und Zugänge zu Haupt- und Nebengebäuden bis zu einer Breite von 1,00 m.

4.0 Höhenlage der Gebäude

4.1 Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden dürfen höchsten 0,4 m über und nicht mehr als 0,1 m unter den Oberkanten der jeweils nächstgelegenen Punkte öffentlicher Verkehrsflächen liegen.

4.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und auf der Fläche für Gemeinbedarf dürfen die Oberkanten baulicher Anlagen nicht mehr als 8,0 m über den Oberkanten der jeweils nächstgelegenen Punkte öffentlicher Verkehrsflächen liegen.

4.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 dürfen die Oberkanten baulicher Anlagen nicht mehr als 10,0 m über den Oberkanten der jeweils nächstgelegenen Punkte öffentlicher Verkehrsflächen liegen.

4.4 Sofern mehrere Punkte für die Höhenfestlegung einer baulichen Anlage in Frage kommen, ist der jeweils höchste Punkt maßgeblich.

(16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 5 und § 18 Abs. 1 BauNVO).

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 56 NBauO)

1.0 Dächer

1.1 Form

Im Plangebiet sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer, unter Ausschluß von Abwalmungen, sowie Pultdächer zulässig.

1.2 Neigung

Satteldächer sind nur mit Neigungen von 30 Grad bis 50 Grad zulässig.
Abweichend davon sind Satteldächer auf Garagen, Nebenanlagen und untergeordneten Gebäudeteilen sowie als dauerhaft begrünte Dächer nur mit Neigungen von 15 Grad bis 50 Grad zulässig.
Pultdächer sind nur mit Neigungen von 10 Grad bis 50 Grad zulässig.

1.3 Material und Farbe

Für die Eindeckung der Dächer sind nur Dachpfannen unter Ausschluß glasierter Oberflächen in den Farben "rot" und "braun" zulässig. Für Solaranlagen, Energiedachkonstruktionen und Dachbegrünungen sind auch konstruktionsbedingte Materialien und Farben zulässig.

1.4 Dachaufbauten

Als Dachaufbauten sind ausschließlich Schleppgauben mit senkrechten Seitenwänden zulässig, die eine Länge von 2/3 der zugehörigen Gebäudelängen nicht überschreiten und von den Giebelseiten einen Mindestabstand von 1/6 der jeweiligen Gebäudelängen einhalten. Meßrichtung ist die jeweilige Firstrichtung.

2.0 Außenwände

2.1 Material

Die Außenwände der baulichen Anlagen sind in Verblendmauerwerk, Putz oder senkrechter Holzverschalung auszuführen.

2.2 Farbe

Für Verblendmauerwerk sind nur "rote" und "braune", für Putz "weiße" und "entfarbene" und für Holzverschalungen "rote" und "braune" Farben sowie offenporig lasierte "Naturfarbtöne zulässig".

3.0 Einfriedungen

3.1 Art und Material

Einfriedungen von Grundstücksteilen, die an öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wegen) liegen, sind nur als lebende Hecken, unter Ausschluß von Koniferen (Nadelgehölzen), und als transparente senkrechte Holzlattenzäune zulässig.

Der Mindestabstand der Holzlatten entspricht der jeweiligen Lattenbreite

Zur freien Landschaft hin (am östlichen und südlichen Rand der Baugebiete) sind - neben den in Satz 1 genannten Einfriedungsarten - Maschendrahtzäune zulässig.

3.2 Höhe

Die Einfriedungen sind so zu erstellen bzw. so zu gestalten, daß deren Oberkante parallel zur Oberkante des darunterliegenden Geländes bzw. der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche verläuft.

Im Einmündungsbereich der Planstraße in die Straße "Stadtweg" dürfen die Einfriedungen eine Höhe von 0,8 m und in den übrigen Bereichen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Die Höhenangaben beziehen sich auf die Oberkanten der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

3.3 Farbe

Die als Zäune zur freien Landschaft hin zugelassenen Einfriedungen sind nur in den Farben "grün" und "braun" zulässig.

4.0 Farbgestaltung

Die unter 1.3, 2.2 und 3.3 festgesetzten Farbtöne müssen den nachfolgend aufgeführten Farbmustern nach Farbregister RAL 840 HR entsprechen.

4.1 "Rot":

Rotorange (2001), Blutorange (2002), Signalorange (2010), Feuerrot (3000), Karminrot (3002), Rubinrot (3003), Oxydrot (3009), Braunrot (3011), Tomatenrot (3013), Korallenrot (3016),

4.2 "Braun"

Signalbraun (8002), Lehmbraun (8003), Kupferbraun (8004), Rehbraun (8007), Olivbraun (8008), Nußbraun (8011), Rotbraun (8012), Sepiabraun (8014), Kastanienbraun (8015), Mahagonibraun (8016), Graubraun (8019),

4.3 "Grün"

Laubgrün (6002), Olivgrün (6003), Moosgrün (6005), Flaschengrün (6007), Braungrün (6008), Tannengrün (6009), Grasgrün (6010), Farngrün (6025), Kiefergrün (6028), Minzgrün (6029)

4.4 "Weiß" und "Entfarben":

Grünbeige (1000), Beige (1001), Sandgelb (1002), Perlweiß (1013),

Elfenbein (1014), Helleifenbein (1015), Cremeweiß (9001), Grauweiß (9002), Reinweiß (9010), Papyrusweiß (9018)

5.0 Stellung der Gebäude

5.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen kennzeichnen die Firstrichtung der Hauptbaukörper.

5.2 Abweichungen von den festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind bis höchstens 3 Grad zulässig.

6.0 Geländeoberfläche

6.1 Auf den Flächen, die für das "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt sind, ist die Bereitigung der gewachsenen Geländeoberfläche über das für die Bepflanzung notwendige Maß hinaus) unzulässig.

6.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stützmauern unzulässig.

Umgebung des Bebauungsplangebietes

Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25.000
Blatt-Nr.: 3623
Herausgegeben von: Niedersächsischen Landesverwaltungsamt - Landesvermessung -

Stadt Seelze

seelze
Stadt mit Schwung

Bebauungsplan Nr. 13

"Rübenkamp" - ST Velber -

- Satzungsexemplar -

Stand: 01.04.1997

geä. (Maßgabe): 24.11.1997

Amt für Stadtplanung und Umweltschutz