

PRAAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Seelze diesen Bebauungsplan Nr. 6 für den ST Almhorst bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Seelze, den 30.03.95
 Bürgermeister i. A. Stadtdirektor

ÖFFENTL. AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Seelze hat in seiner Sitzung am 19.05.94 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.05.94 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 5.05.94 bis 5.07.94 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus-
 gelegen.

Seelze, den 5.07.94
 Der Stadtdirektor i. A.

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE

Kartengrundlage Flurkartenwerk
 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 Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Dez. 1986). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neuzubildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeiten übertragen.

Hannover, den 27. Februar 1995

Katasteramt Hannover
 AZ 20 6686
 L.S.
 im Auftrag

ENTWURFSBEARBEITUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Stadt Seelze
 Amt für Stadtplanung
 und Umweltschutz

Bearbeitet von:
 N. Muekamp

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Seelze hat in seiner Sitzung am 13.12.1987 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 für den ST Almhorst beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 23.12.1986 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Seelze, den 30.03.95

Der Stadtdirektor i. A.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Seelze hat in seiner Sitzung am 30.03.95 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 6 für den ST Almhorst als Satzung nach § 10 BauGB sowie die Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Seelze, den 30.03.95
 Der Stadtdirektor i. A.

ANZEIGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan ist der höheren Verwaltungsbehörde - Landkreis Hannover - am 05.04.95 gemäß § 11 BauGB angezeigt worden. Der Landkreis Hannover hat innerhalb von drei Monaten nach Eingang der Anzeige eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.

Seelze, den 18.08.95

Der Stadtdirektor i. A.

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 10, Nr. 2 der Hauptsatzung der Stadt Seelze i. V. m. § 12 BauGB, letzter Satz, im Amtsblatt für den Landkreis Hannover, Nr. 30, am 27.07.95 bekanntgemacht.

Seelze, den 18.08.95

Der Stadtdirektor i. A.

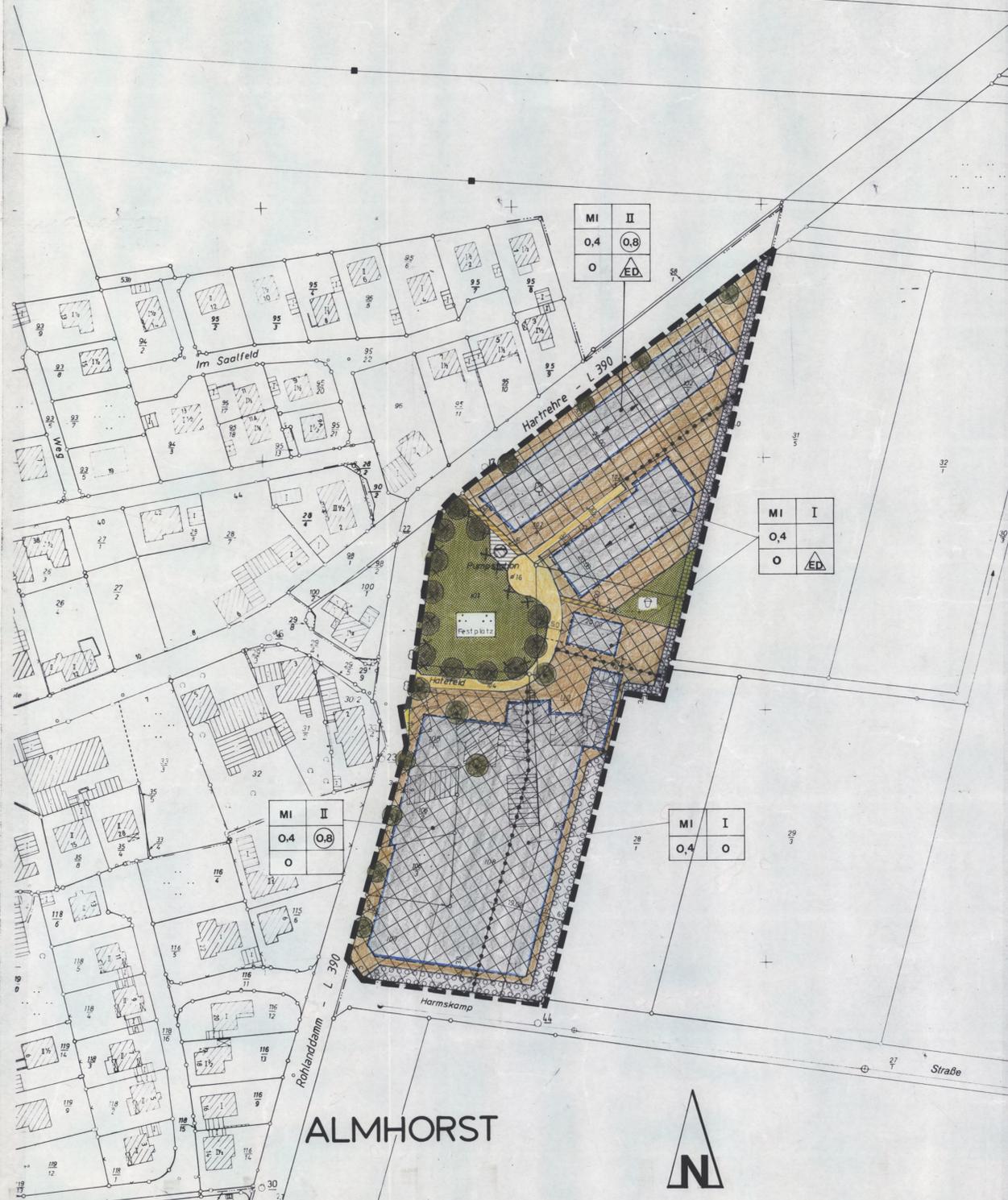
VERLETZUNG VON VERFAHENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

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

Seelze, den

Der Stadtdirektor i. A.

L.S.



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung:
 - O,4 Geschosflächenzahl - GFZ
 - O,3 Grundflächenzahl - GRZ
 - I Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Fußweg

Flächen für Ver- bzw. Entsorgungsanlagen

- Pumpwerk

Grünflächen

- öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz
- öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Festplatz

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Bäumen
- Anzupflanzende Bäume

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Hauptflurstichtung
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Entnahme von Grundwasser unzulässig.

Textliche Festsetzungen

1.0. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern/ Einzelbaumpflanzungen

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächendeckend mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen und zu erhalten. Dabei sind entlang der Straße Harmskamp Grundstückszu-/ -abfahrten bis zu einer Breite von 6 m je Grundstück zulässig (§ 9, Abs. 1, Nr. 20 u. 25a BauGB und § 8a BNatSchG).

2.0. Erhaltung von Bäumen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume, gem. § 9, Abs. 1, Nr. 25b BauGB, dürfen nicht beseitigt, über das übliche Maß gärtnerischer Arbeit hinaus beschnitten oder durch Einschränkungen ihrer Lebensbedingungen beschädigt werden. Ausnahmen sind zulässig, wenn der Baum biologisch abgängig ist. In solchen Fällen ist eine angemessene Ersatzpflanzung vorzunehmen. Ausnahmen müssen von der Stadt Seelze genehmigt werden (§ 9, Abs. 1, Nr. 25b BauGB).

3.0. Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Je angefangene 80 m² versiegelter Fläche i. S. v. § 19, Abs. 4, Nr. 1 bis 3 BauNVO, ist mindestens ein standortgerechter und heimischer Baum zu pflanzen und zu erhalten.

4.0. Mischgebiete - Art der baulichen Nutzung -

Im Mischgebiet sind Nutzungen nach § 6, Abs. 2 - Nr. 7 (Tankstellen) BauNVO nicht zulässig (§ 1, Abs. 5 BauNVO).

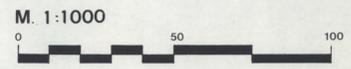
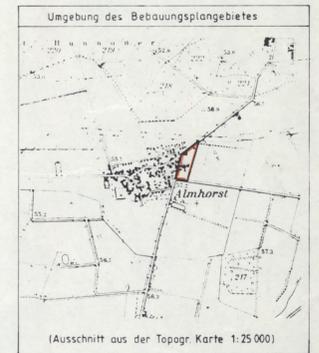
5.0. Höhenlage der Gebäude

In den festgesetzten Baugebieten darf die Höhenlage des Erdgeschosßfußbodens nicht mehr als 80 cm über der Oberkante der anzuwendenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Bezugspunkt für die Höhe ist die der jeweiligen baulichen Anlage am nächsten gelegene befestigte Straßenoberkante (§ 9, Abs. 2 BauGB).

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung § 56 NBauO

- 1.0 Dachformen und Dachneigung**
 - 1.1 Auf den Haupt- und Nebengebäuden sind nur geneigte Dächer in den folgenden Formen zulässig: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach.
 - 1.2 Es sind Dachneigungen von 35° bis 48° zulässig.
 - 1.3 Für Dachaufbauten, untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen sind Dachneigungen von 22° bis 58° zulässig.
 - 1.4 Dachaufbauten dürfen 3/5 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
 - 1.5 Für Dachbegrünungen gelten die Festsetzungen 1.1 bis 1.3 nicht.
- 2.0 Dachmaterial**

Zur flächendeckenden Dachdeckung geeigneter Dachflächen sind glänzend engoblierte (mit keramischer Überzugsmasse versehene) reflektierende Materialien, Metallbleche und Kunststoffdeckungen nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Solaranlagen und Energiedachkonstruktionen.
- 3.0 Farbe**
 - 3.1 Alle Haupt- und Nebengebäude sind aus Verblendmauerwerk in den Farben rot oder rotbraun zu errichten. Die Dachendeckung hat ebenfalls in den Farben rot oder rotbraun zu erfolgen.
 - 3.2 Innerhalb der Fassade kann zusätzlich zu den Fenstern und Türöffnungen bis zu 30% der jeweiligen Fassadenfläche ein anderes Material verwendet werden.
 - 3.3 Die unter 3.1 festgesetzten Farbtöne müssen den nachfolgend aufgeführten Farbmustern nach Farbregister RAL 840 Hr entsprechen: Farbtöne 2001, 2002, 3002, 3003, 3004, 3005, 3009, 3011, 3016, 3022, 3027. Farbtöne "rotbraun": 8004, 8007, 8012, 8015, 8024.
- 4.0 Einfriedungen**
 - 4.1 Die Einfriedungen von Grundstücken sind als lebende Hecken, als Holzstaketenzäune oder als Mauer zulässig. Das Material und die Farbe der Mauer muß dem des Hauptgebäudes entsprechen.
 - 4.2 Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.
 - 4.3 Holzstaketenzäune und Mauern sind als Einfriedungen in den übrigen Bereichen bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig.
 - 4.4 Einfriedungen mit Nadelgehölzen (Koniferen) sind unzulässig.



Stadt Seelze
 seelze
 Stadt mit Schwung

Bebauungsplan Nr. 6

"Hatefeld"
 ST Almhorst

Satzungsexemplar

Stand: 01.12.1994