

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) - jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - hat der Rat der Stadt Seelze diesen Bebauungsplan Nr. 9 2. Änderung und Bebauungsplan Nr. 5 5. Änderung im ST Harenberg bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung beschlossen.

Seelze, den 02.10.2008  Der Bürgermeister *S. V. V. V.*

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Seelze hat in seiner Sitzung am 13.12.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 2. Änderung und Bebauungsplan Nr. 5 5. Änderung im ST Harenberg und der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Das Planverfahren wird nach den Bestimmungen des § 13 a BauGB durchgeführt.

Seelze, den 02.10.2008  Der Bürgermeister *S. V. V. V.*

Planunterlagen

Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK)
Gemarkung: Harenberg
Flur: 3
Maßstab: 1:1000
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hannover
Auftragsnummer: A-1871/2007



Hannover, den 27.02.2008

Die Verwertung der Kartengrundlage für nicht eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Dies gilt nicht im Zusammenhang mit der Veröffentlichung von Bauleitplänen.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.02.2008). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Springe, den 28.05.2008  Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur *F. Flügge*

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 9 2. Änderung und Bebauungsplan Nr. 5 5. Änderung im ST Harenberg und der Örtlichen Bauvorschriften wurde von dem Stadtplaner Heinrich Vultter, An der Junkernwiese 7, 30926 Seelze ausgearbeitet.
Tel. 05137/3236; Fax. 05137/91371

HEINRICH VULTTER
Architekt und Stadtplaner
An der Junkernwiese 7, 30926 Seelze
Tel. 05137/3236 - Fax 9 13 71
Planverfasser

Seelze, den 11.07.2008

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Seelze hat in seiner Sitzung am 22.05.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 2. Änderung und Bebauungsplan Nr. 5 5. Änderung im ST Harenberg, der Begründung und der örtlichen Bauvorschrift zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.05.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und der örtlichen Bauvorschriften haben vom 05.06.2008 bis 07.07.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Seelze, den 04.07.08  Der Bürgermeister *S. V. V. V.*

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Stadt Seelze hat in seiner Sitzung am 22.05.2008 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 2. Änderung und Bebauungsplan Nr. 5 5. Änderung im ST Harenberg, der Begründung und der örtlichen Bauvorschrift zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 BauGB / § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde Gelegenheit zur Stellungnahme vom 22.05.2008 bis 22.06.2008 gegeben.

Seelze, den 04.07.08  Der Bürgermeister *S. V. V. V.*

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Seelze hat den Bebauungsplan Nr. 9 2. Änderung und Bebauungsplan Nr. 5 5. Änderung im ST Harenberg, einschl. der örtlichen Bauvorschriften, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB in seiner Sitzung am 25.09.2008 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Seelze, den 04.10.08  Der Bürgermeister *S. V. V. V.*

Inkrafttreten

Der Beschluß des Bebauungsplanes Nr. 9 2. Änderung und Bebauungsplan Nr. 5 5. Änderung im ST Harenberg, einschl. der örtlichen Bauvorschriften, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.10.2008 im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 4 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 9 2. Änderung und Bebauungsplan Nr. 5 5. Änderung im ST Harenberg und die örtlichen Bauvorschriften sind demnach rechtsverbindlich geworden.

Seelze, den 04.10.08  Der Bürgermeister *S. V. V. V.*

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

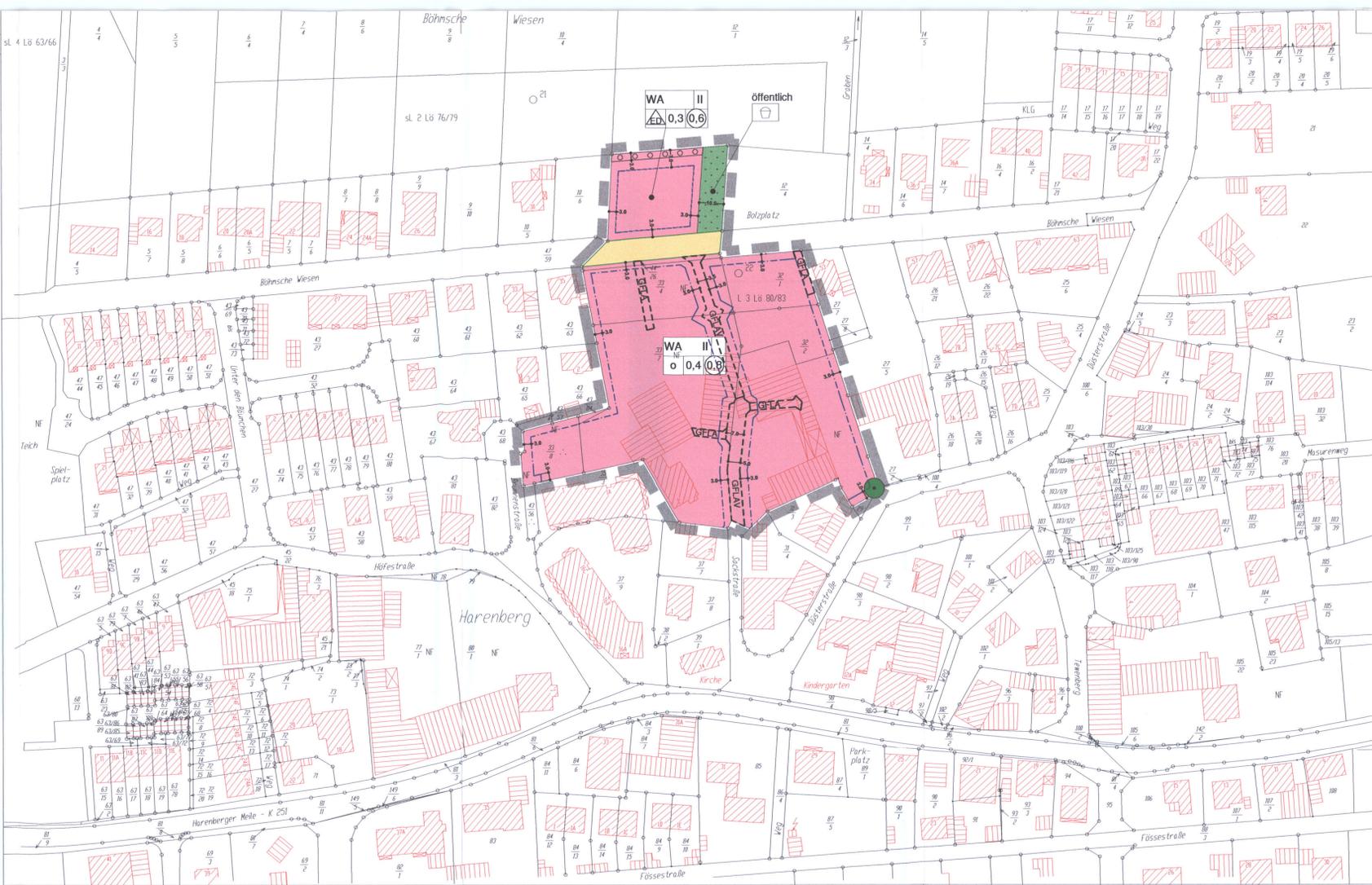
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 9 2. Änderung und Bebauungsplan Nr. 5 5. Änderung im ST Harenberg ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes - nicht - geltend gemacht worden.

Seelze, den 04.10.08  Der Bürgermeister *S. V. V. V.*

Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 9 2. Änderung und Bebauungsplan Nr. 5 5. Änderung im ST Harenberg sind Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplanes - nicht - geltend gemacht worden.

Seelze, den 04.10.08  Der Bürgermeister *S. V. V. V.*



Textliche Festsetzungen (Teil B)

01.00 Art der baulichen Nutzung

01.01 Allgemeine Wohngebiete

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe,

Ausgeschlossen (§1 Abs.6 BauNVO) werden:

- Tankstellen

Örtliche Bauvorschrift (Teil B)

(§§ 56, 97 und 98 NBauO)

01.00 Dächer

Dächer sind als geneigte Dächer auszuführen. Die Mindestdachneigung beträgt 28°. Die max. Dachneigung beträgt 48°. Für landwirtschaftliche Betriebsgebäude beträgt die Dachneigung 22° bis 48°. Für Dachaufbauten beträgt die Dachneigung 22° bis 48°. Ausgenommen von dieser Regelung sind bauliche Anlagen die an der Nachbargrenze zulässig sind.

02.00 Farben

Der Rahmen der farblichen Gestaltung wird bestimmt anhand des Farbregisters RAL 840 HR vom RAL-Ausschuß für Lieferbedingungen und Gütesicherung beim Deutschen Normenausschuß. Zulässig sind die aufgeführten RAL Farben und davon abgeleitete Abstufungen.

- Rot 2001 - 2004, 2008, 3000, 3002 - 3005, 3007, 3009, 3011- 3014, 3016 - 3018, 3022, 3027, 4002, 4004, 4007
- Grün 6003 - 6008
- Grau 7035, 7036, 7038
- Braun 8000, 8001, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014-8017, 8023-8025
- Weiß 9010, 9018

Die RAL-Farben Grün und Weiß und davon abgeleitete Abstufungen sind für die äußere Gestaltung der Dachflächen unzulässig.

03.00

Von den farblichen Gestaltungsvorschriften ausgenommen sind Gebäudeöffnungen, großflächige Verglasungen und Holzbauteile.

04.00 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 (3) Nieders. Bauordnung (NBauO), wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

Hinweise

- Bodenschutz**
Bei künftigen Bauvorhaben auf den Flurstücken 32/2 und 33/7, Flur 3, Gemarkung Harenberg ist die untere Bodenschutzbehörde (Team Abfall und Bodenschutz - 36.08 -) bei der Region Hannover grundsätzlich zu beteiligen.
- Kampfmittel**
Die auf Kampfmittel untersuchten Flächen wurden freigegeben. Kleinere Flächen (Hausgärten und Hofflächen im unmittelbaren Gebäudebereich) sind im Falle einer Bebauung, aufgrund zu vieler ferromagnetischer Störungen, baubegleitend zu bearbeiten.
- Bodendenkmale**
a. Es besteht eine Genehmigungspflicht gem. § 13 NDSchG für alle Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und auf alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten.
b. Der angestrebte Beginn der vorgenannten Erdarbeiten, vorrangig Erschließungsarbeiten, sollte sobald wie möglich, mindestens aber 4 - 5 Wochen vorher schriftlich angezeigt werden, damit deren Beobachtung durch die archäologische Denkmalpflege stattfinden kann. Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Seelze sowie an das Landesamt für Denkmalpflege, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover zu richten.
c. Für die Sicherung und Dokumentation etwaiger auftretender archäologischer Bodenfunde ist der archäologische Denkmalpflege jeweils ein Zeitraum von bis zu zwei Wochen einzuräumen. Die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der archäologischen Denkmalpflege getragen werden.

Zeichnerische Festsetzungen (Teil A)

01.00 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) (s. auch textl. Festsetzungen)

02.00 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,4** Grundflächenzahl -GRZ- (§ 16(2) Nr. 1 BauNVO)
- 0,6** Geschossflächenzahl -GFZ- (§ 16(2) Nr. 2 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16(2) Nr. 3 BauNVO)

03.00 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

- o** offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
- △** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22(2) BauNVO)
- Baugrenze (23(3) BauNVO)

04.00 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

05.00 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung
- Spielplatz

06.00 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 und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr.25 und Abs. 6 BauGB)
- Baum ist zu erhalten

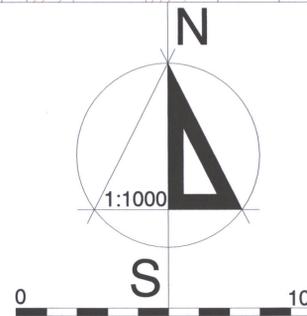
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

07.00 Sonstige Planzeichen

- GF** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB) Begünstigte s. Planzeichnung
- G** Gehrecht
- F** Fahrrecht
- L** Leitungsrecht
- A** Anlieger
- V** Versorgungsträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (z. B. Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken, auffällige Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen den Denkmalschutzbehörden, insbesondere dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für den Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Niederschlagsableitung
Das anfallende Niederschlagswasser ist zurück zu halten und dann, auf 2 l/r. / sec. und ha gedrosselt, an das Leitungsnetz abzugeben



Abkürzungen, sonstige Darstellungen

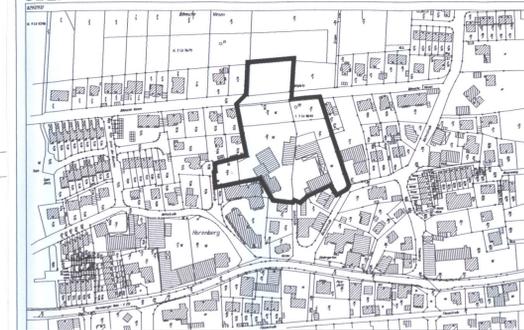
- ROG** Raumordnungsgesetz
- BauGB** Baugesetzbuch
- BauNVO** Baunutzungsverordnung
- PlanV 90** Planzeichenverordnung 1990
- NBauO** Niedersächsische Bauordnung
- NDSchG** Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz

Stadt Seelze

Stadtteil Harenberg

**Bebauungsplan Nr.9 2. Änderung
Bebauungsplan Nr.5 5. Änderung
einschließlich örtlicher Bauvorschrift
Verfahren gem. § 13 a BauGB**

ÜBERSICHTSPLAN OHNE MAßSTAB



Fassung vom 2008.08.11

Satzungsexemplar

M.: 1:1000

AZ.: / - - -

gezeichnet: **Heinrich Vultter**

bearbeitet: **Heinrich Vultter**

geändert:

Datum:

Planbeauftragter:
Heinrich Vultter
Stadtplaner
An der Junkernwiese 7 30926 Seelze
Telefon 05137/3236 Fax 05137/91371