

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 3. Änderung und im ST Harenberg bestehend aus der Planzeichnung, den nebenehenden textlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung beschlossen.

Seelze, den 00.00.2011 Siegel Der Bürgermeister

Planunterlage

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 27.02.2007 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 Planunterlage entspricht 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Springe, den 28.05.2008 gez. Fietbe Siegel

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 9 3. Änderung im ST Harenberg und der Örtlichen Bauvorschriften wurde von dem Stadtplaner Heinrich Vultor, An der Junkerwiese 7, 30926 Seelze ausgearbeitet. Tel. 05137/3236; Fax: 05137/91371

Seelze, den 20.04.2011 Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Seelze hat in seiner Sitzung am 30.06.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 3. 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 06.07.2011 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und der örtlichen Bauvorschriften haben vom 14.07.2011 bis 15.08.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. I. A. Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Seelze hat den Bebauungsplan Nr. 9 3. Änderung im ST Harenberg, einschl. der örtlichen Bauvorschriften, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB in seiner Sitzung am 00.00.2011 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen. I. A. Der Bürgermeister

Seelze, den 00.00.2011 Siegel Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluß des Bebauungsplanes Nr. 9 3. Änderung im ST Harenberg, einschl. der örtlichen Bauvorschriften, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 00.00.2011 im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. — bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 9 3. Änderung im ST Harenberg und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am 00.00.2011 rechtsverbindlich geworden. I. A. Der Bürgermeister

Seelze, den 00.00.2011 Siegel Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 9 3. Änderung

im ST Harenberg ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes - nicht - geltend gemacht worden.

Seelze, den 00.00.2011 Siegel Der Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 9 3. Änderung

im ST Harenberg sind Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplanes - nicht - geltend gemacht worden.

Seelze, den 00.00.2011 Siegel Der Bürgermeister

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.

Ausnahme: können zugelassen werden:
- Betriebe des Bohrerbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe.

Ausgeschlossen (§ 1 Abs.6 BauNVO) werden:
- Tankstellen

02.01 Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Carports (§ 12 BauNVO) sowie bauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf dem unmittelbar an den Bolzplatz grenzenden Grundstück ausschließlich nur auf der Grenze zu dem Bolzplatz zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Sie müssen mit dem Hauptgebäude gegenüber dem Bolzplatz lückenlos verbunden werden.

03.01 Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf dem unmittelbar an den Bolzplatz grenzenden Grundstück ist der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen und Kinderzimmern auf der dem Bolzplatz zugewandten Gebäudesseite erforderlich. Ein schalltechnischer Einzelnachweis, auf der Grundlage der DIN 4109, unter Beachtung der im jeweiligen Einzelfall ggf. vorhandenen Abschirmung durch vorgelagerte Gebäude und aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Wall und Wand, wird als Ausnahme ausdrücklich zugelassen. Die DIN 4109 kann bei der Stadtverwaltung Seelze, Abt. für Stadt-, Grünplanung und Umweltschutz, eingesehen werden.

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 Gütersicherung 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

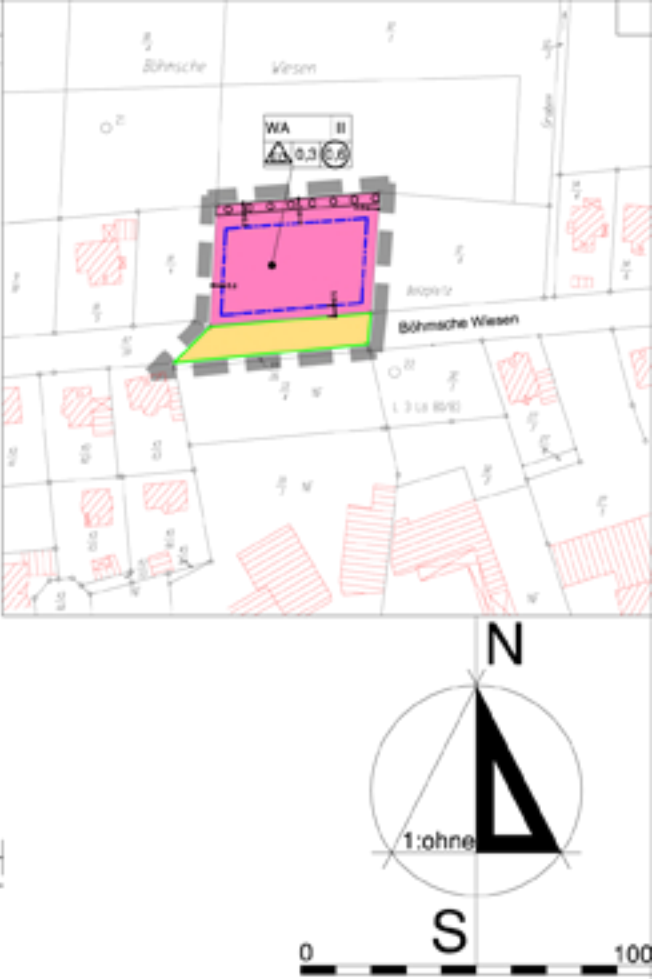
Die RAL-Farben Grün und Weiß und davon abgeleitete Abstufungen sind für die äußere Gestaltung der Dachflächen unzulässig.

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

- 1.) Bodenschutz
Bei künftigen Bauvorhaben auf den Flurstücken 32/2 und 33/7, Flur 3, Gemarkung Harenberg ist die untere Bodenschutzbehörde (Team Abfall und Bodenschutz - 36.88 -) bei der Region Hannover grundsätzlich zu beteiligen.
- 2.) 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.
- 3.) 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, 38175 Hannover zu richten.
c. Für die Sicherung und Dokumentation etwaiger auftretender archäologischer Bodenfunde ist der archäologischen 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.
d. 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.
- 4.) Niederschlagsableitung
Das anfallende Niederschlagswasser ist zurück zu halten und dann, auf 2 hr. / sec. und halgedrosselt, an das Leitungsnetz abzugeben



Abkürzungen, sonstige Darstellungen

- ROG Raumordnungsgesetz
- BauGB Baugesetzbuch
- BauNVO Baunutzungsverordnung
- PlatzV '90 Platzzeichenverordnung 1990
- NBauO Niedersächsische Bauordnung
- NDSchG Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz

Zeichnerische Festsetzungen (Teil A)

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

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

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

- 0,4 Grundflächenzahl - GfZ - (§ 16(2) Nr. 1 BauNVO)
- 0,8 Geschossflächenzahl - GfZ - (§ 16(2) Nr. 2 BauNVO)
- 8 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 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)

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

06.00 Sonstige Planzeichen

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

Stadt Seelze

Stadtteil Harenberg

Bebauungsplan Nr.9 3. Änderung
einschließlich örtlicher Bauvorschrift
Verfahren gem. § 13 a BauGB
Verfahrensstand § 3 10 BauGB

ÜBERSICHTSPLAN OHNE MAßSTAB



Fassung vom 2011.04.20

Satzungsexemplar

M.: 1:ohne

AZ: /	Planbeauftragter: Heinrich Vultor
gezeichnet:	Stadtplaner
bearbeitet:	An der Junkerwiese 7 30926 Seelze
geändert:	Telefon 05137/3236 Fax 05137/91371
Datum:	