

Stadt Seelze – Abt. Stadt-, Grünplanung und Umweltschutz

## Trennblatt Begründung – 193-1997



Vorhaben <b>Bebauungsplan Seelze Nr. 23A</b>	eingetragen am: <b>08.03.2010</b>
Stadt	
Gemarkung <b>Seelze</b>	

## S a t z u n g

zum Bebauungsplan Nr. 23 a der Gemeinde Seelze, Landkreis Hannover.

Aufgrund der §§ 2 (1), 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4.3.1955 (Nds. GVBl. S. 55) in der z.Zt. gültigen Fassung - hat der Rat der Gemeinde Seelze, Landkreis Hannover, in seiner Sitzung am 25.3.1966 folgende Satzung beschlossen:

### § 1

#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gebiet zwischen der Schmiedestraße im Norden, der de-Haen-Straße im Westen, der nördlichen Grenze der bebauten Grundstücke an der Wunstorfer Straße bis einschließlich Parzelle 213/1, die Grenze verläuft dann in nördlicher Richtung auf der Westseite der Parzellen 212/3, 209/1, 207/1 und 206 bis zur Schmiedestraße; der Geltungsbereich ist durch ein breites graues Band im Bebauungsplan M 1:1000 gekennzeichnet und wird gemäß § 9 (5) BBauG festgesetzt. Das Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 a ist durch eine dicke, unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet. Das Gebiet östlich des Bebauungsplanes Nr. 22, nördlich der Wunstorfer Straße und nordwestlich der Bremerstraße bis zum Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 a bleibt einer späteren Planung vorbehalten.

### § 2

#### Verkehrsflächen

- (1) Die Verkehrsflächen werden nach Maßgabe des Bebauungsplanes als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.
- (2) An den Straßeneinmündungen dürfen die Bepflanzung und die Einfridigungen auf den Flächen der Baugrundstücke innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke nicht mehr als 0,80 m Höhe (gemessen von der Straßenkrone) betragen.

### § 3

#### Art der baulichen Nutzung

- (1) Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- (2) Zulässig sind danach die baulichen Anlagen entsprechend den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung des Bundes.

Ausnahmen hiervon werden nicht zugelassen.

### § 4

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach Maßgabe des Bebauungsplanes festgesetzt.

§ 5

Bauweise

Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

§ 6

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(1) Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden nach Maßgabe des Bebauungsplanes festgesetzt.

(2) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von der Bebauung freizuhalten.

Ausnahmsweise kann die Errichtung von Einstellplätzen und Garagen bis zu einer Grundfläche von 40 qm zugelassen werden, jedoch nicht an Straßeneinmündungen und -kreuzungen.

§ 7

Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen und Hauptbaukörper wird nach Maßgabe des Bebauungsplanes festgesetzt.

§ 8

Baugrenzen

Die Baugrenzen werden nach Maßgabe des Bebauungsplanes festgesetzt. Sie dürfen von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden. Ein Vortreten derselben in geringfügigem Ausmaß - im Höchstfalle jedoch bis zu 1,50 m - kann insoweit zugelassen werden als dadurch berechnete nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden und Sichtbehinderungen - insbesondere an Straßeneinmündungen und -kreuzungen - für die Verkehrsteilnehmer nicht zu erwarten sind.

§ 9

Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken

(1) Die Stellplätze bzw. Garagen werden nach Maßgabe des Bebauungsplanes festgesetzt. Die festgesetzten Einstellplätze dürfen nicht mit Schutzdächern versehen werden. Sofern Flächen für dergleichen Anlagen im Bebauungsplan nicht festgesetzt sind, ist mindestens ein Abstand von 5,00 m bis 5,50 m zwischen diesen und der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

(2) Die Errichtung von Kellergaragen ist nur dann zulässig, wenn die Zufahrtsrampe eine Länge von mindestens 5,00 m - gemessen von der Grenze der Verkehrsfläche - und eine Neigung von mindestens 1 : 5 erhält.

(3) Die Einfahrten der Einstellplätze und Garagen auf den Baugrundstücken sind so zu gestalten, daß eine Gefährdung für Verkehrsteilnehmer durch das Ein- und Ausfahren ausgeschlossen und eine gute Übersicht sowohl nach der Straße als auch zum Baugrundstück gesichert ist und sie den Anforderungen der Verkehrssicherheit auf den öffentlichen Verkehrsflächen entsprechen.

§ 10

Ausnahmen

Über die in dieser Satzung ausdrücklich vorgesehenen Ausnahmen entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 11

Zwangsmittel

Im Falle einer Zuwiderhandlung gegen diese Satzung kann ein Zwangsgeld bis zu DM 250.-- festgesetzt oder die Ersatzvornahme auf Kosten säumiger Pflichtiger durchgeführt werden. Für die Anwendung dieser Zwangsmittel gelten die Vorschriften des Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung (SOG) vom 21.3.1951 (Nds.GVB1. S. 79) entsprechend.

§ 12

Inkrafttreten

Diese Satzung wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Seelze, den 25. März 1966

Gemeinde Seelze.

*gez. Flebbe*  
Bürgermeister

*M. K. K. K.*  
Gemeindedirektor

Genehmigt  
gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes  
vom 23.6.1960  
mit

Verfügung und Auflagen v. 15.12.66  
H VI Nr. 884 / 66

Der Regierungspräsident  
Hannover, den 15.12.1966

Im Auftrage

gez. Unterschrift  
Oberbaurat

(Siegel)

Gemeinde Seelze

Seelze, den 13.4.1967

----- III -----

V e r m e r k

Der Rat der Gemeinde Seelze hat von der Verfügung des Herrn Regierungspräsidenten vom 15.12.1966 zur Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 23 a und den darin enthaltenen Auflagen Kenntnis genommen und am 6.4.1967 beschlossen, diesen Auflagen beizutreten.

Gemäß diesem Beschluß des Gemeinderats wurden die Auflagen in die vorstehende Satzung eingearbeitet.

Der Gemeindedirektor

*M. K. K. K.*

## B e g r ü n d u n g

-----

-----

-----

zum Bebauungsplan Nr. 23 a der Gemeinde Seelze, Landkreis Hannover.

Der Bebauungsplan Nr. 23 a umfaßt einen Teil der Gemarkung Seelze - Flur 1 - und wird begrenzt

im Norden von der Schmiedestraße, im Westen von der de-Haen-Straße, im Süden von den nördlichen Grenzen der Flurstücke 66/1, 67/2, 67/1, der westlichen Grenze des Flurstücks 68 nach Norden bis zu dessen nördlicher Grenze verlaufend, nach Osten weitergehend entlang der nördlichen Grenzen der Flurstücke 68, 69 und 70/13, an dessen östlicher Grenze nach Süden verlaufend und übergehend zur Nordgrenze der Flurstücke 214 und 213/1, dann nördlich verlaufend auf der Westseite der Flurstücke 212/3, 209/1, 207/1 und 206 bis zur Schmiedestraße.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um in diesem wichtigen Teil des Gemeindegebietes im Hinblick auf das nahe Gemeindezentrum eine geordnete städtebauliche Entwicklung einzuleiten. Sie wurde deshalb jetzt notwendig, weil für die Begradiung der Landesstraße 390 der Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Seelze, der das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 a durchschneidet, aufgestellt worden ist.

Der westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22 gelegene Teil des Planbereichs ist überwiegend bebaut. Hier waren für die noch nicht bebauten Flächen die entsprechenden Festsetzungen zu treffen.

In dem restlichen Gebiet des Planbereichs sind die noch nicht bebauten Flächen entlang der geplanten Landesstraße, die anbaufrei gehalten werden muß, und entlang der Schmiedestraße als eine Eigenheimsiedlung mit maximal 2 Geschossen ausgewiesen worden. Hier soll in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum eine ruhige Wohnsiedlung entstehen.

Die für den öffentlichen Verkehr erforderlichen Flächen innerhalb des Plangebietes müssen zum größten Teil neu geschaffen werden. So muß parallel zur geplanten L 390 eine Planstraße bis zu den bebauten Grundstücken an der Wunstorfer Straße ausgebaut werden, um dieses Gebiet zu erschließen. Am Südende dieser Planstraße wird ein Wendehammer ausgebaut. Ein weiterer Erschließungsweg wird östlich und parallel zu dieser Planstraße in einer Länge von 30 m ausgebaut, um zwei Grundstücke im Innern zu erschließen.

Bodenordnende Maßnahmen größerer Art sind nicht erforderlich. Mit den Grundeigentümern, die nur zu einem kleinen Teil Land für den Bauplatz oder für öffentliche Anlagen zur Verfügung zu stellen haben, ist Einigung erzielt worden.

Die durch die Durchführung der Erschließung entstehenden Kosten werden zu 90 % durch Erschließungsbeiträge der Anlieger gedeckt.

Das Baugebiet kann sowohl an die örtliche Wasserversorgung und Kanalisation als auch an das Ortsnetz für Elt. und Gas angeschlossen werden.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 a ist etwa die nachfolgend aufgeführte Flächennutzung möglich:

Gesamtfläche des Plangebietes:

1.) Westlich des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 22 der Gemeinde Seelze, die noch un bebauten Flurstücke:

57	in einer Grösse von	500 qm
70/5	in einer Grösse von	858 qm
70/11	in einer Grösse von	<u>741 qm</u>
		2.099 qm
zulässige Grundfläche 0,2		400 qm
zulässige Geschoßflächenzahl 0,4		800 qm
Anzahl der Wohnungen ca.		6 WE

2.) In dem Gebiet östlich des Bebauungsplanes Nr. 22:

Gesamtfläche des Plangebietes ca.	ca. 14.600 qm
örtliche Verkehrsflächen (inklusive des Strassenlandes des Bebauungsplanes Nr. 22)	ca. 7.500 qm
Netto-Bauland	ca. 7.100 qm
zulässige Grundfläche	ca. 2.100 qm
zulässige Geschoßfläche	ca. 4.200 qm
mittlere Geschoßflächenzahl	ca. 0,6
Anzahl der Wohnungen (Planung)	ca. 29 WE
angenommene Belegungsdichte	ca. 3,5 E/WE
voraussichtliche Wohndichte	ca. 100 E/ha

Erschließungskosten

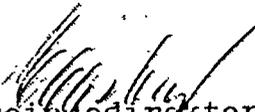
Die Kosten, die der Gemeinde Seelze durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen werden, wurden überschlägig mit DM 115.000,-- ermittelt.

Sie gliedern sich etwa wie folgt auf:

1.) Grunderwerb und Freilegung der Verkehrsflächen	ca. DM 18.000,--
2.) Ausbau der Verkehrsflächen	ca. DM 35.000,--
3.) Entwässerung der Verkehrsflächen	ca. DM 52.000,--
4.) Strassenbeleuchtung	ca. DM 7.200,--
5.) sonstige Erschließungskosten	<u>ca. DM 2.800,--</u>
	ca. DM 115.000,--
	=====

Seelze, den 25. März 1966

  
Bürgermeister

  
Gemeindedirektor

Gemeinde Seelze

Seelze, den 13. 4. 1967

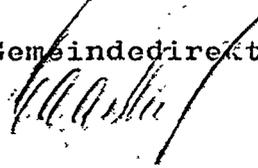
III

V e r m e r k

Der Rat der Gemeinde Seelze hat von der Verfügung des Herrn Regierungspräsidenten vom 15.12.1966 zur Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 23 a und den darin enthaltenen Auflagen Kenntnis genommen und am 6.4.1967 beschlossen, diesen Auflagen beizutreten.

Gemäß diesem Beschluß des Gemeinderats wurden die Auflagen in die vorstehende Begründung eingearbeitet.

Der Gemeindedirektor



B e k a n n t m a c h u n g !S a t z u n g

über die Baugestaltung im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 a  
der Gemeinde Seelze, Landkreis Hannover.

Zur Durchführung bestimmter städtebaulicher Absichten und zur Verwirklichung der Ziele der Verordnung über Baugestaltung vom 10.11.1936 (RGB1. I S. 938, §§ 2, 3 und 5) und des § 6 der Nieders. Gemeindeordnung vom 4.3.1955 (Nds. GVBl. S. 55) in der z.Zt. geltenden Fassung beschließt der Rat der Gemeinde Seelze diese Satzung mit folgenden besonderen Anforderungen an die Errichtung, Änderung und Unterhaltung der baulichen Anlagen:

## § 1

Geltungsbereich

Diese Satzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 a (verbindlicher Bauleitplan) erlassen.

## § 2

Baukörper

Die Baukörper sind in offener Bauweise dem o.a. Plan gemäß zu errichten. Dieses Baugebiet soll ausschließlich Siedlungshäuser erhalten, die in Form, Größe und Proportion, Baustoffen und Farben als Siedlungsgebiet angesehen werden können. Es ist eine zweigeschossige Bauweise vorgesehen. Die Gestaltung der Außenwände ist in Werkstoff, Putz oder Anstrich möglich und in gutem Zustand zu erhalten.

Sind Nebengebäude (z.B. Garagen) auf der Nachbargrenze zulässig, so sind sie ansichtsmäßig anzugleichen.

## § 3

Dachgestaltung

Alle westlich der geplanten Verlängerung der Schmiedestraße bis zum Wendeplatz (Stichweg) und bis zur de-Haen-Straße vorgesehenen Einzelhäuser sind mit Satteldächern zwischen 38° und 48° zu errichten. Die Häuser erhalten ein volles Erdgeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß in Form der eineinhalbgeschossigen Bauweise, wobei ein Kniestock bis zu höchstens 75 cm Rohbaumaß zulässig ist.

Alle übrigen Baukörper, nämlich das Doppelhaus an der Westseite des Wendeplatzes sowie die Baukörper östlich der Stichstraße, sind nur mit zwei Vollgeschossen und Satteldächern zwischen 25° und 35° zu erstellen. Ausbau der Dachgeschosse sowie Drempe sind hierbei unzulässig.

§ 4

Vorgärten und Einfriedigungen

Vorgärten sind mit angemessener Bepflanzung zu versehen und zu unterhalten. Die Einfriedigungen an den Straßenseiten sollten gruppenweise aufeinander abgestimmt werden und 0,80 m Höhe nicht überschreiten, wobei Pfeiler höchstens 1,00 m Höhe bis Oberkante Abdeckung haben dürfen. Es sollen Holzzäune - Latten- oder Jägerzäune - verwendet werden. Maschendrahtzäune sind nicht erlaubt.

Die Zäune sind auf Sockel zu setzen oder sollen gegen die Straße einen festen Abschluß aus Naturstein oder Zementplatten erhalten, wobei die Ansicht mindestens 15 cm, jedoch höchstens 30 cm betragen muß.

§ 5

Nebenanlagen

Kellergaragen sind nur zugelassen, wenn sie in einem Abstand von mindestens 5,00 m von der Straßengrenze entfernt errichtet werden und die Zufahrt eine Neigung von 1 : 5 nicht überschreitet. Die Einfahrten zu den evtl. Kellergaragen sind gegen den Straßenraum wirksam abzuschließen.

Müllbehälter müssen so aufgestellt sein, daß sie von der Straße aus nicht eingesehen werden können und hinsichtlich des Abstandes von der Straße den Bestimmungen der Ortssatzung der Gemeinde Seelze über die Müllabfuhr entsprechen.

Elt- und Telefonleitungen sind zu verkabeln.

§ 6

Werbeeinrichtungen

Werbeeinrichtungen, Reklameschriften und Beschilderungen dürfen nur nach vorheriger Genehmigung durch die Gemeinde und die zuständige Baugenehmigungsbehörde errichtet bzw. angebracht werden.

§ 7

Ausnahmen

Über einzelne Fälle begründete Ausnahmen von diesen Vorschriften entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 8

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 8. Tage nach der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Seelze, den 25. März 1966

Gemeinde Seelze

gez. Flebbe  
Bürgermeister

gez. Maasberg  
Gemeindedirektor

Genehmigt  
gemäß § 3 (1) der Verordnung  
über Baugestaltung vom 10.11.1936

Der Regierungspräsident

- H VI Nr. 884 / 66 -

Hannover, den 15.12.1966

Im Auftrage:

(Siegel)

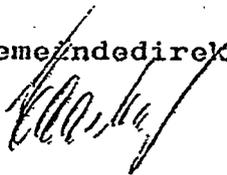
gez. Unterschrift

Oberbaurat

Veröffentlichungsvermerk!

Vorstehende Satzung und deren Genehmigung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht. Die Bekanntmachungsfrist dauert vom 21. bis 28. April 1967. Die Satzung tritt nach Ablauf dieser Frist, und zwar am 29. April 1967 in Kraft.

Der Gemeindedirektor



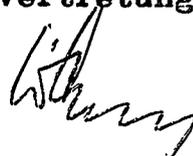
Bekanntmachungsbestätigung

Es wird hiermit bestätigt, daß die vorstehende Bekanntmachung ortsüblich veröffentlicht worden ist und zwar durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Gemeinde Seelze in der Zeit vom 21. bis 28. April 1967; die Form der Bekanntmachung entspricht der Hauptsatzung der Gemeinde Seelze vom 17.1.1964.

3016 Seelze, den 12. Mai 1967



Der Gemeindedirektor  
In Vertretung:



Gemeindedirektor