

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse
1 als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

TH 4,0 m Traufhöhe als Höchstmaß
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)

FH 9,5 m Firsthöhe als Höchstmaß
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 3)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig

Baugrenze

Stellung der baulichen Anlagen
(Längere Achse des Hauptbaukörpers)
(siehe auch textliche Festsetzung Nr. 4)

VERKEHRSFÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 6)

Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

Fuß- und Radweg

Landwirtschaftlicher Weg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschlüsse anderer Flächen
an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünanlage, öffentlich
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 5)

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASS-
NAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM
SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

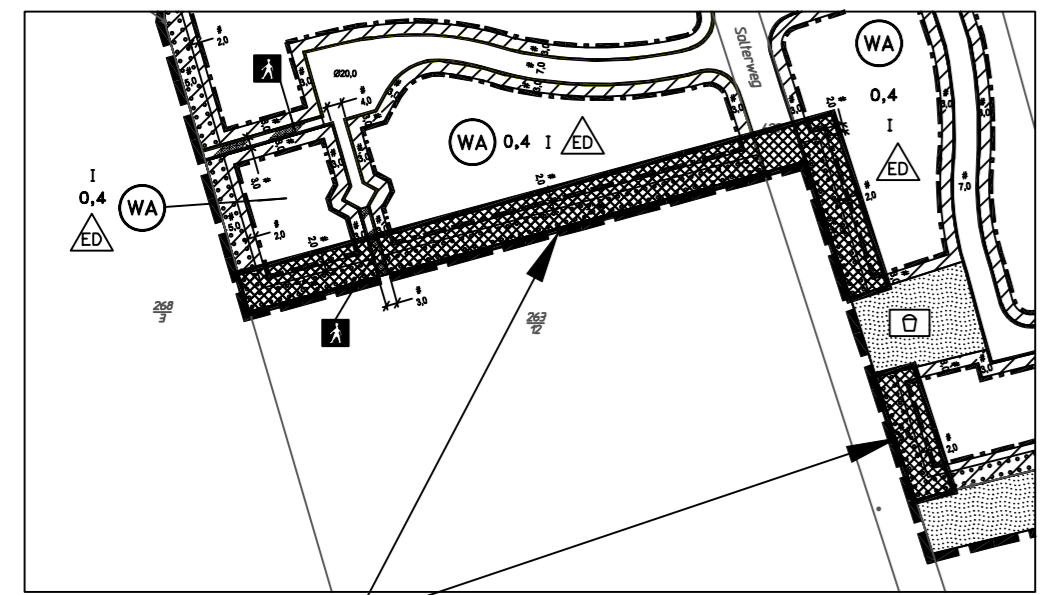
SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B.
von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

Verkleinerter Auszug (Maßstab 1:2000) aus dem Bebauungsplan Nr. 123
und Örtliche Bauvorschrift
"Südlich der Schulstraße"



Der Bebauungsplan Nr. 135 und Örtliche Bauvorschrift "Sölterweg Südwest" tritt mit
Rechtskraft an die gekennzeichneten Stellen des Bebauungsplanes Nr. 123 und
Örtliche Bauvorschrift "Südlich der Schulstraße"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In einem Abstand von 3 m von Verkehrsflächen sind innerhalb der Baugebiete keine
Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten mit Ausnahme von Einfriedungen
bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig (gemäß § 23 (5) BauNVO).

2. In dem durch TH gekennzeichneten Gebiet darf die angegebene Höhe der Traufe
(bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand und Außenkante Dachhaut,
an den Traufseiten gemessen) über der Oberkante der jeweils nächstgelegenen, fertig
ausgebauten und im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche, gemessen an der
Grundstücksgrenze, an keiner Stelle überschritten werden. Ausgenommen von der
letzten genannten Bestimmung sind Traufhöhen über Einfahrten zu Kellergaragen (gemäß
§§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).

3. In den durch FH gekennzeichneten Gebieten darf die angegebene Höhe des Firstes
von Gebäuden über der Oberkante der jeweils nächstgelegenen, fertig ausgebauten und
im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze,
an keiner Stelle überschritten werden (§§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).

4. Der First der Dächer von Hauptgebäuden muss in den durch gekennzeichneten
Bereichen überwiegend in Ostwestrichtung verlaufen. Abweichungen von bis zu 30° sind
zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB).

5. Die durch gekennzeichnete öffentliche Grünfläche - Grünanlage ist mit Obstbäumen
alter Sorten als Hochstamm in einem durchschnittlichen Pflanzabstand von 10 m zu
bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu
ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

6. Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen ist je 4 m² mindestens ein standortgerechter Laubstrauch, 60-100 cm,
zweimal verpflanzt, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.
Bauliche Anlagen innerhalb dieser Fläche sind mit Ausnahme von transparenten
Maschendraht- und Knotengeflechtzäunen unzulässig (gemäß § 9 (1) Nm. 10, 25a und b
BauGB).

7. Je angefangene 500 m² Baugrundstückgröße sind mindestens ein standortgerechter
Laubbäum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm und drei
standortgerechte Laubsträucher, 60-100 cm, zweimal verpflanzt, anzupflanzen, dauerhaft
zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Anpflanzungen gemäß Textlicher
Festsetzung Nr. 2 sind nicht anrechenbar (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

8. In den mindestens 5 m breiten Verkehrsflächen sind im Abstand von durchschnittlich 30
m standortheimische Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von
mindestens 14-16 cm in einer freizuhaltenden Baumscheibe von mindestens 9 m²
anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Vorhandene
Bäume können angerechnet werden (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

9. Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes
werden als Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und
Landschaft zugeordnet, die in den Baugebieten und der Verkehrsfläche dieses
Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind
innerhalb der Baugebiete durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der
übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzungsperiode (Oktober bis
April) durchzuführen. Anpflanzungen auf Verkehrsflächen sind durch die Stadt Burgwedel
spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahme folgenden Anpflanzungsperiode
(Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 135 „Sölterweg
Südwest“ der Stadt Burgwedel.

§ 2 Gestaltung von Gebäuden

Die Außenwände von Gebäuden sind in rotem Ziegelmauerwerk oder Ziegelverblendung,
auch mit braunem oder naturbelassenem Fachwerk, zu erstellen. Für einen Wandanteil
von maximal 50% ist eine naturbelassene, braune oder grüne Holzverschalung zulässig.
Eine Holzverschalung ist vertikal vorzunehmen.
Die Farben rot, braun und grün werden durch das Farbregister bestimmt. Den Farbraumen
bildet die Übersichtskarte RAL - F 2 Farbregister RAL 840 HR mit folgenden Farben:
aus der Farbreihe Rot die Farben:
RAL 3003 Feuerrot
RAL 3004 Purpurrot
RAL 3005 Weinrot
RAL 3009 Oxidrot
RAL 3011 Braunrot
aus der Farbreihe Braun die Farben:
RAL 8011 Nussbraun
RAL 8015 Kastanienbraun
RAL 8012 Rotbraun
RAL 8016 Mahagonibraun
RAL 8017 Schokoladenbraun
RAL 8014 Sepiabraun
RAL 8019 Graubraun
RAL 8022 Schwarzbraun
aus der Farbreihe Grün die Farben:
RAL 6006 Graugrün
RAL 6008 Braungrün
RAL 6012 Schwarzgrün
RAL 6014 Gelbgrün
RAL 6015 Schwarzoliv
RAL 6022 Braunoliv
Zwischentöne der angegebenen Farben sind jeweils zulässig.

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der
§§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat
der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan Nr. 135 "", bestehend aus der Planzeichnung
und den neubestehenden textlichen Festsetzungen (sowie den neubestehenden
Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.

Burgwedel, den
Bürgermeister

Burgwedel, den
Bürgermeister

Burgwedel, den
Bürgermeister

Burgwedel, den
Bürgermeister

Burgwedel, den
Bürgermeister

Burgwedel, den
Bürgermeister

Burgwedel, den
Bürgermeister

Burgwedel, den
Bürgermeister

Burgwedel, den
Bürgermeister

Burgwedel, den
Bürgermeister

Burgwedel, den
Bürgermeister

Burgwedel, den
Bürgermeister

Burgwedel, den
Bürgermeister

Burgwedel, den
Bürgermeister

HINWEIS

Der gesamte Planbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIb eines rechtlich
festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu
beachten.

§ 3 Dachformen

Zugelassen sind nur gleichschenkelige Sattel- und Krüppelwalmdächer. Ausgenommen von dieser
Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile, Carports, Garagen und Nebenanlagen.

§ 4 Dachneigungen

Es sind nur Dachneigungen von 30° bis 55° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind
untergeordnete Gebäudeteile, Carports, Garagen und Nebenanlagen.

§ 5 Dacheindeckung

Die Eindeckung geneigter Dächer muss mit Ausnahme von Solaranlagen mit roten unglasierten
Dachsteinen erfolgen. Die Farbe rot ist durch das RAL - Farbregister bestimmt. Den Farbraumen
bildet die Übersichtskarte RAL F 2 zum Farbregister RAL 840 HR mit folgenden Farben:
aus der Farbreihe Rot die Farben:
RAL 3000 Feuerrot
RAL 3002 Karmintrot
RAL 3003 Rubinrot
RAL 3013 Tomatenrot
RAL 3016 Korallenrot
Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig.

§ 6 Einfriedungen

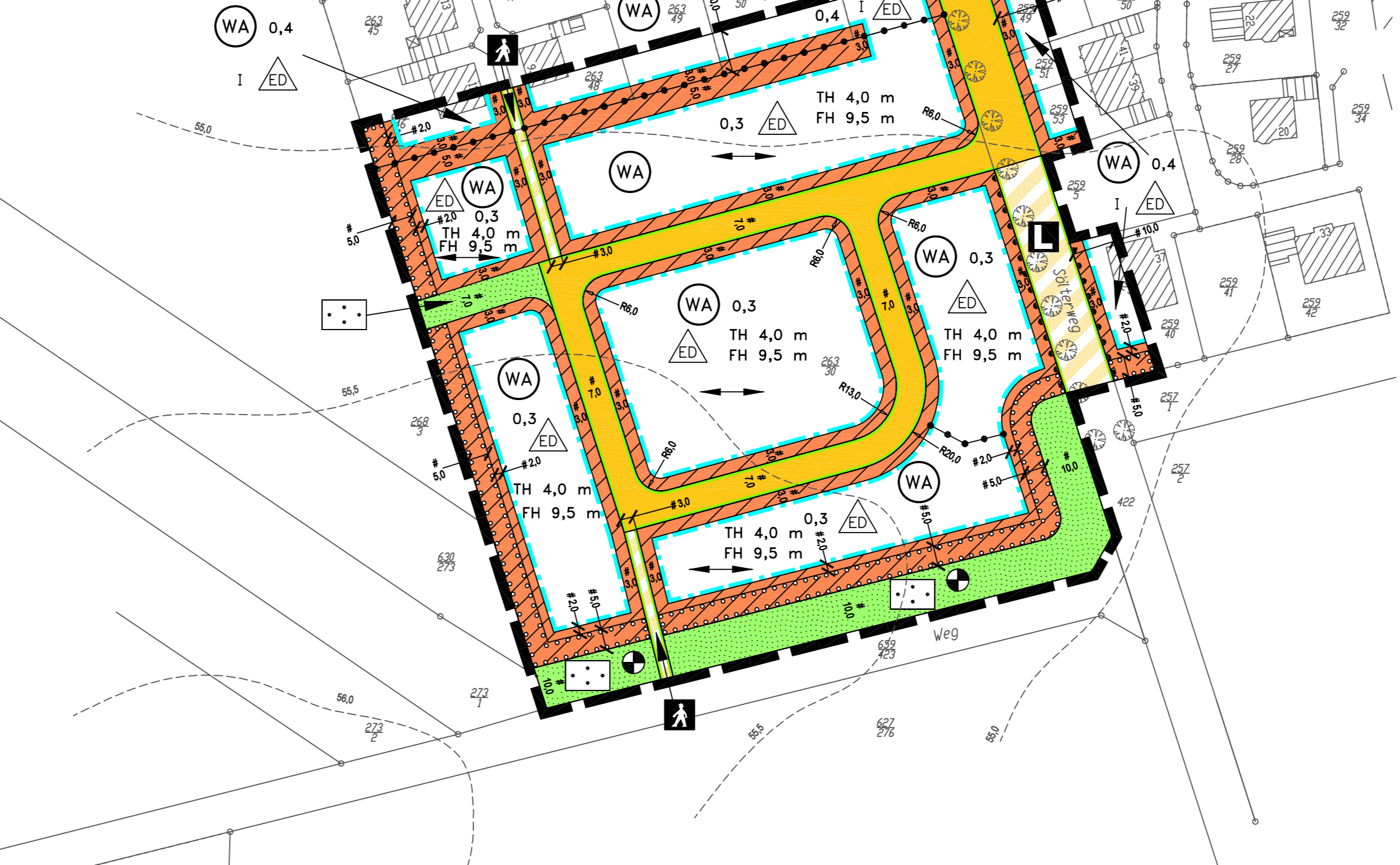
Einfriedungen dürfen nur aus einheimischen Laubgehölzen oder aus naturbelassenen oder braun oder
grün (siehe § 2 dieser Örtlichen Bauvorschrift) gestrichenen Holzzäunen aus senkrechten Latten
bestehen. Maschendrahtzäune sind zulässig, wenn sie mit einheimischen Laubgehölzen in mindestens
der gleichen Höhe wie der Zaun hinterpflanzt werden. Zäune dürfen nicht höher als 1,20 m sein.

§ 7 Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer den Anforderungen der §§ 2 bis 7 in Verbindung
mit § 1 dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro
geahndet werden.



Gesetzesbezüge:
Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) - zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) - zuletzt geändert am 22.4.1995 (BGBl. I S. 466)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 10.2.2003 (Nds. GVBl. S. 89) - zuletzt geändert am 12.7.2007 (Nds. GVBl. S. 324)
Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) - zuletzt geändert am 7.12.2006 (Nds. GVBl. S. 575)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes "" wurde ausgearbeitet vom
Hannover im Mai 2008

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover, Lothringer Straße 15
Telefon 0511/522030 Fax 529842

Örtliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am
den Entwurf des Bebauungsplanes "" und der Begründung zugestimmt und die
öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am
entschiedlich
bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes "" und der Begründung haben vom
bis
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Burgwedel, den
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte - ALK / Geschäftsbuchnummer 080086
Ländkreis: Region Hannover
Gemeinde: Burgwedel
Gemarkung: Kleinburgwedel
Flur: 8

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen
Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche
Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung
für nicht eigene oder gewerbliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nur mit Erlaubnis
der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die
städttebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig
nach (Stand vom 18. Februar 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.

Hannover, den
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am
den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes "" und der Begründung zugestimmt
und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1
zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungsdauer gemäß § 3 Abs. 3
Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am
entschiedlich
bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes "" und der Begründung haben vom
bis
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Burgwedel, den
Bürgermeister

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am
den vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes "" und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde mit Schreiben vom
Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum
gegeben.

Burgwedel, den
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan "" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs.
2 BauGB in seiner Sitzung am
als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die
Begründung beschlossen.

Burgwedel, den
Bürgermeister

Genehmigung

Der Bebauungsplan "" ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am
zur Genehmigung
eingereicht worden.

Der Bebauungsplan "" ist am
auf Verlangen (AZ:) vom heutigen Tage unter
Auftrag des Bürgermeisters genehmigt. Die korrigiert gemachten Teile sind von der
Genehmigung ausgenommen.

Burgwedel, den
Bürgermeister

Berichtsbeschluss

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom
aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am
Beigetreten.

Der Bebauungsplan "" hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom
öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am
entschiedlich
bekanntgemacht.

Burgwedel, den
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Entwurf der Genehmigung/der Satzung/entscheidungs "" ist
gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am
entschiedlich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan "" ist damit am
rechtsverbindlich geworden.

Burgwedel, den
Bürgermeister

Frst für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beschriebene Verletzung der dort
bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beschriebene Verletzung
der Vorschriften über das Verfahren des Bebauungsplanes "" und des
Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschriebene Mängel des Abwägungsvorgangs,
sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ""
schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden
Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

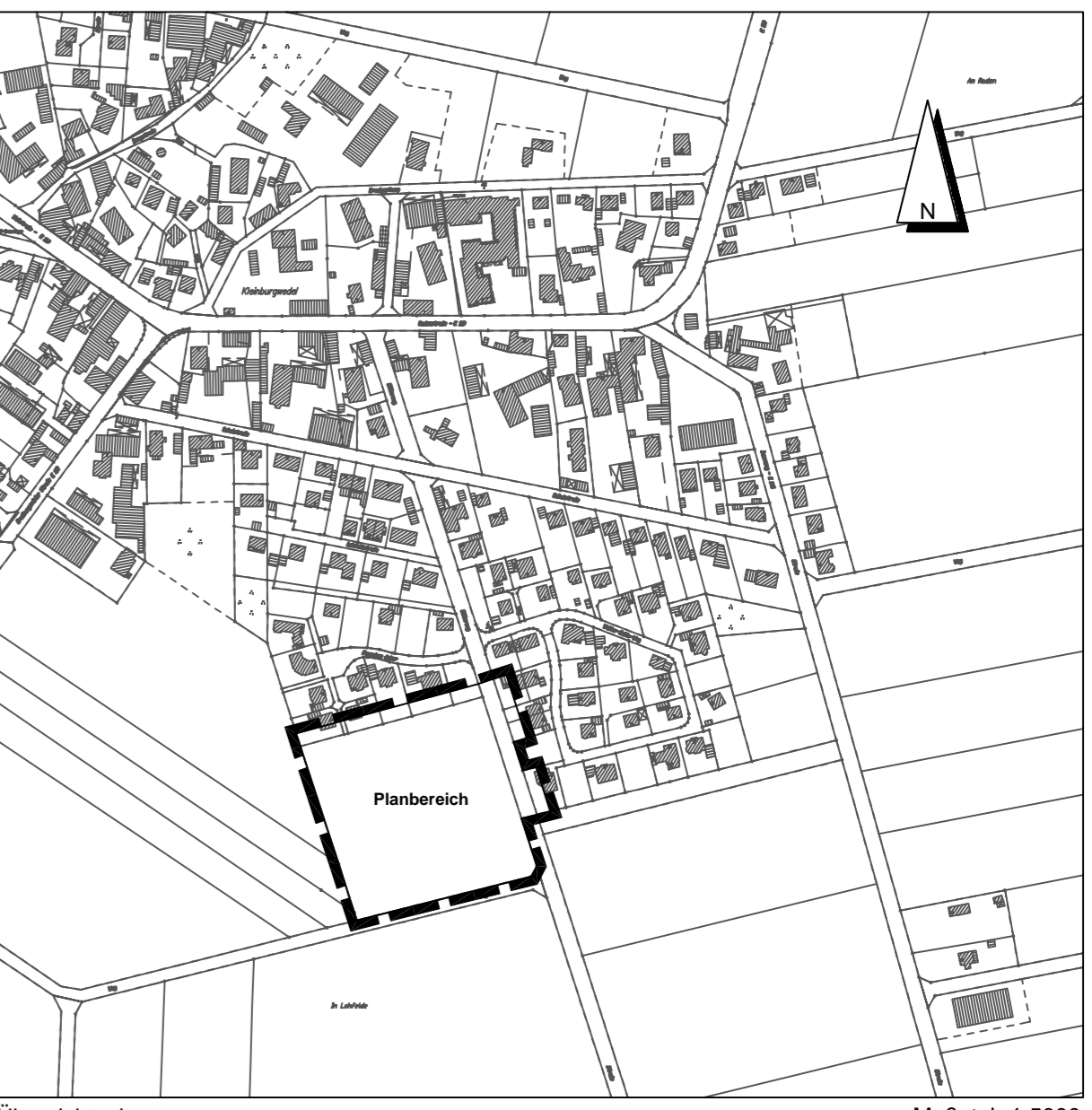
Burgwedel, den
Bürgermeister

Anmerkung:

*) Nichtzutreffendes streichen
** sowie der/die Teilparagrafen

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurstücksgrenze
- Gartenland
- Grünland
- Höhenlinie über N.N.
- Bäume



Übersichtsplan Maßstab 1:5000

BURGWEDEL
OS KLEINBURGWEDEL

BEBAUUNGSPLAN NR. 135
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

SÖLTERWEG
SÜDWEST

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2004, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990,
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2003
IN DER JEWELNS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
bearbeitet am:	bearbeitet am:	bearbeitet am:
15.5.2008 / RO	6.11.2008 / RO	15.1.2009 / RO