

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

**WA** Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)  
(siehe Textliche Festsetzungen Nr. 3 und 6)

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

**0,3** Grundflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

**TH** Traufhöhe als Höchstmaß  
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 1)

**FH** Firsthöhe als Höchstmaß  
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)

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

**ED** offene Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhäuser  
zulässig

**Baugrenze**

Stellung der baulichen Anlagen  
(Längere Achse des Hauptbaukörpers)  
(siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 5)

**VERKEHRSLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Strassenverkehrsflächen**  
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 7)

**Strassenbegrenzungslinie, auch gegen-  
über Verkehrsflächen besonderer  
Zweckbestimmung**

**Verkehrsflächen besonderer  
Zweckbestimmung**

**Fuß- und Radweg**

**WASSERFLÄCHEN, HÄFEN UND DIE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT  
VORGESEHENEN FLÄCHEN SOWIE DIE FLÄCHEN, DIE IM INTERESSE  
DES HOCHWASSERSCHUTZES UND DER REGELUNG DES  
WASSERABFLUSSES FREIZUHALTEN SIND**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

**RRB** Regenwasserrückhaltebecken

**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. 8)

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

**Grenze des räumlichen Geltungs-  
bereiches des Bebauungsplanes**  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der  
Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)  
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 4)

**nicht überbaubare Fläche**  
bebaubare Fläche

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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 letztgenannten Bestimmung sind Traufhöhen über Einfahrten zu Kellergaragen (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).

2. 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).

3. Innerhalb der nicht überbaubaren Fläche, die an die Planbereichsgrenze, eine Verkehrsfläche oder an eine Grünfläche angrenzt, sind Nebenanlagen als Hochbauten und Garagen, nicht jedoch Carports unzulässig (gemäß § 23 BauNVO).

4. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen in einer Höhe von über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 10 und Nr. 25 BauGB).

5. 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).

6. Je angfangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksgröße sind mindestens ein standortgerechter Laubbaum 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 (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

7. In den mindestens 5 m breiten Verkehrsflächen sind im Abstand von durchschnittlich 30 m standortgerechte Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

8. Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 4 m<sup>2</sup> mindestens ein standortgerechter Laubstrauch, 60-100 cm, zweimal verpflanzt, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (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 Verkehrsflächen 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 Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen. Anpflanzungen auf Verkehrsflächen sind durch die Stadt Burgwedel spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (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 für den gesamten Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 136 „Glockenberg / Schulstraße“ in der Ortschaft Wettmar der Stadt Burgwedel.

**§ 2 Gestaltung von Gebäuden**  
Die Außenwände von Gebäuden sind entweder in rotem Ziegelmauerwerk oder Ziegelverblendung, auch mit braunem oder naturbelassenem Fachwerk, oder mit weißen Putzflächen 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 Farbrahmen bildet die Übersichtskarte RAL - F 2 Farbregister RAL 840 HR mit folgenden Farben:

aus der Farbreihe Rot die Farben:  
RAL 3003 Rubinrot  
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 8018 Mahagonibraun  
RAL 8017 Schokoladenbraun  
RAL 8014 Sepiabraun  
RAL 8019 Graubraun  
RAL 8022 Schwarzbraun  
aus der Farbreihe Grün die Farben:  
RAL 6006 Grauliv  
RAL 6008 Braungrün  
RAL 6012 Schwarzgrün  
RAL 6014 Gelboliv  
RAL 6015 Schwarzoliv  
RAL 6022 Braunoliv  
Zwischentöne der angegebenen Farben sind jeweils zulässig.

Die Farbe weiß wird durch das Farbregister bestimmt. Den Farbrahmen bildet die Übersichtskarte RAL - F 2 Farbregister RAL 840 HR mit folgenden Farben:

aus der Farbreihe Gelb die Farben:  
RAL 1013 Perlweiß  
RAL 1015 Hellelfenbein  
aus der Farbreihe Weiß die Farben:  
RAL 9001 Cremeweiß  
RAL 9003 Signalweiß  
RAL 9010 Reinweiß  
Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig.

**§ 3 Dachformen**  
Zugelassen sind nur gleichschenklige Sattel- und Krüppelwalmdächer. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und Nebenanlagen.

**§ 4 Dachneigungen**  
Es sind nur Dachneigungen von 30° bis 45° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und Nebenanlagen.

**§ 5 Dacheindeckung**  
Die Dacheindeckung muss mit Ausnahme von Nebenanlagen, Flachdachgaragen, Carports, Solaranlagen und untergeordneten Gebäudeteilen mit roten , braunen oder anthrazitfarbenen unglasierten Dachsteinen oder Dachziegeln erfolgen. Die Farbe ist durch das RAL Farbregister bestimmt. Den Farbrahmen bildet die Übersichtskarte RAL-F 2 zum Farbregister RAL 840 HP mit folgenden Farben:  
aus der Farbreihe Rot die Farben:  
RAL 3000 Feuerrot  
RAL 3002 Karmirost  
RAL 3003 Rubinrot  
RAL 3013 Tomatenrot  
RAL 3016 Korallenrot  
aus der Farbreihe Braun - die Farben  
RAL 8002 Signalbraun  
RAL 8004 Kupferbraun  
RAL 8012 Rotbraun  
RAL 8015 Kastanienbraun  
aus der Farbreihe Grau - die Farben  
RAL 7015 Schiefergrau  
RAL 7016 Anthrazitgrau  
RAL 7021 Schwarzgrau  
RAL 7022 Umbragrau  
RAL 7024 Graphitgrau  
RAL 7026 Granitgrau  
Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig.

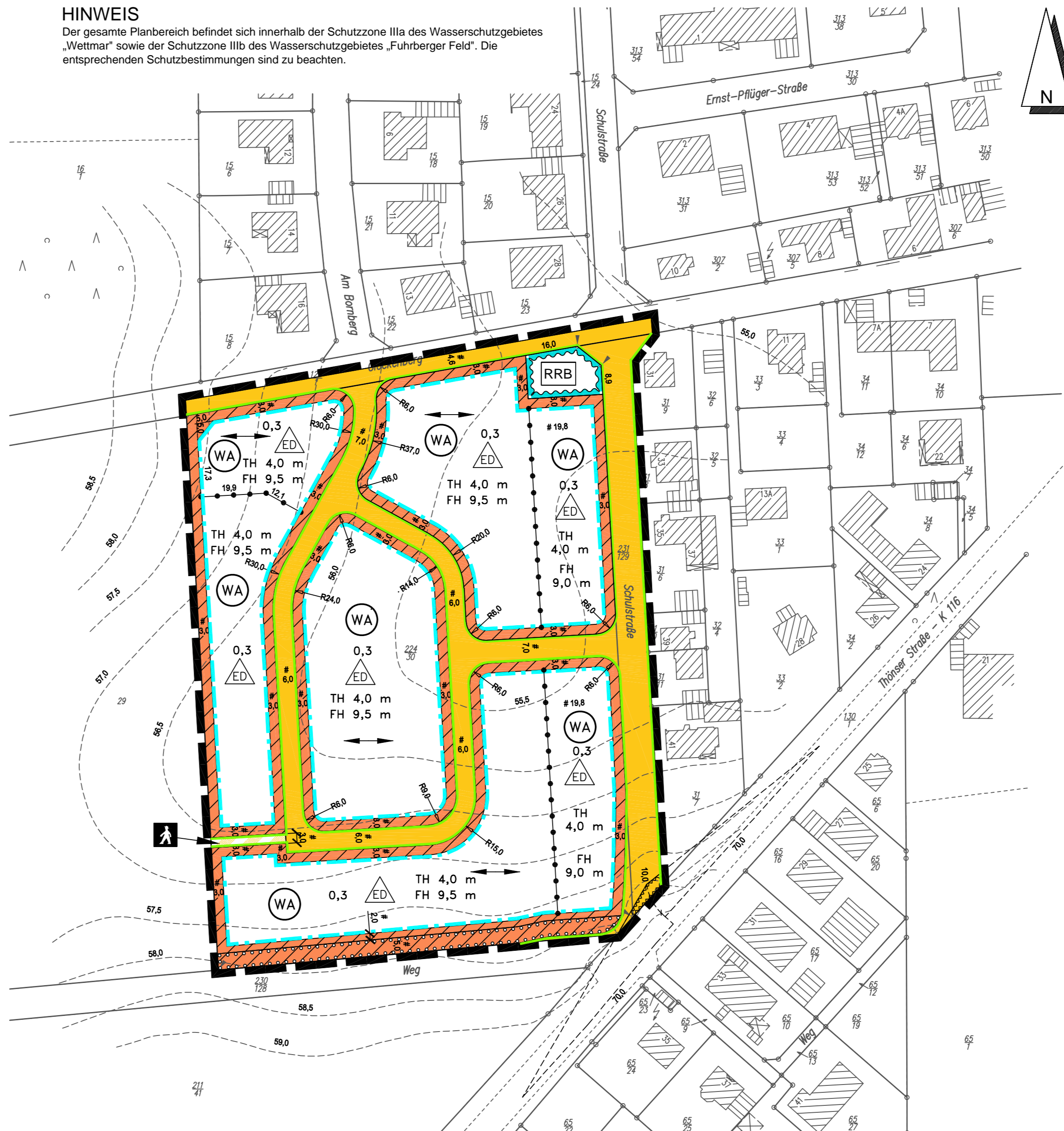
**§ 6 Einfriedungen**  
Einfriedungen dürfen nur aus einheimischen Laubgehölzen oder aus naturbelassenen oder braun (siehe § 2 dieser Örtlichen Bauvorschrift) oder grün gestrichenen Holzstäben aus senkrechten Latten bestehen. Maschendrahtzäune sind zulässig, wenn sie mit einheimischen Laubgehölzen in mindestens der gleichen Höhe wie der Zaun hinterpflanzt werden. Zäune dürfen nicht höher als 1,20 m sein.  
aus der Farbreihe Grün die Farben  
RAL 6006 Grauliv  
RAL 6008 Braungrün  
RAL 6012 Schwarzgrün  
RAL 6014 Gelboliv  
RAL 6015 Schwarzoliv  
RAL 6022 Braunoliv  
Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig.

**§ 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.

## HINWEIS

Der gesamte Planbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes „Wettmar“ sowie der Schutzzone IIIb des Wasserschutzgebietes „Fuhberger Feld“. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.



**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 22.4.1993 (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 (PlanZ'90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

**Präambel**  
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. 136, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.  
Burgwedel, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Burgwedel, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Aktualisierte Liegenschaftskarte - ALK / Geschäftsbuchnummer 080192  
Landkreis: Region Hannover  
Gemeinde: Burgwedel  
Gemarkung: Wettmar  
Flur: 12  
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 städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28. April 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 \_\_\_\_\_  
Siegel

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom  
Hannover im Mai 2008

**BÜRO KELLER**  
Büro für städtebauliche Planung  
Lothringer Straße 15 · 30559 Hannover  
Telefon 0511 522030 · Fax 520462

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem 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 \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Burgwedel, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**  
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem 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 Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Burgwedel, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Anmerkung:** \*) Nichtzutreffendes streichen

**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

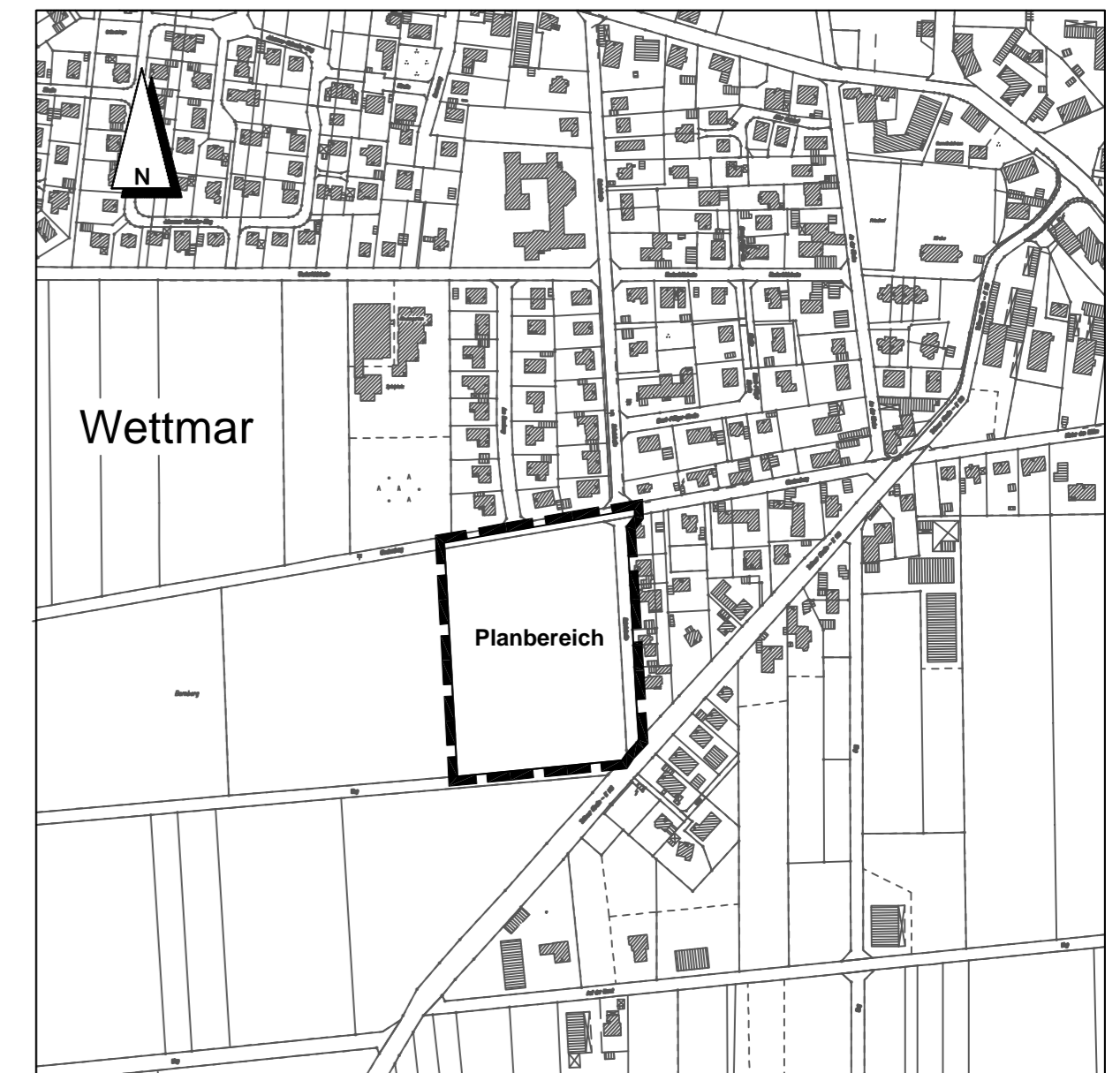
**Inkrafttreten**  
Die Erteilung der Genehmigung (Der Satzungsbeschluss \*) des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.  
Burgwedel, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften**  
1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,  
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und  
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,  
sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Dilegation des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).  
Burgwedel, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Anmerkung:** \*) Nichtzutreffendes streichen

## LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

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



Übersichtsplana Maßstab 1:5000

# BURGWEDEL OS WETTMAR

## BEBAUUNGSPLAN NR. 136 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

## GLOCKENBERG / SCHULSTRASSE

M. 1:1000

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

BÜRO KELLER · LOTHINGER STRASSE 15 · 30559 HANNOVER

gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB		
bearbeitet am: 16.5.2008 / RO	bearbeitet am: 6.11.2008 / RO	bearbeitet am: 15.1.2009 / RO		