PLANZEICHEN (PlanzV '90)

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

SO — Sonderbaugebiete (§ 11 (3) 2 BauNVO) Zweckbestimmung: Laden/Einkaufszentrum

2. Maß der baulichen Nutzung

0.3 / 0.4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

I–II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

(II) — Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

3. Bauweise / Baugrenze

o — offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

E — offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

ED — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Stellung baulicher Anlagen (Hauptbaukörper) (§ 9 (1) 2 BauGB)

D35°–48° — zulässige Dachneigung

4. Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 11 BauGB)

Zweckbestimmung : Kindergarten

5. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen / Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Parkplatz

A — Weg für Anlieger, Versorgungsfahrzeuge (eingeschränkte Durchfahrt)

L — Weg für landwirtschaftliche Nutzung

6. Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12,14 BauGB)

Pumpenstation (§ 9 (6) BauGB)

Elektrizität (Trafostation) (§ 9 (6) BauGB)

7. Grünflächen / Wasserflächen

Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Zweckbestimmung : Spielplatz, Spielanger — Parkanlage

V — Verkehrsbegleitendes Grün

R — Wasserfläche zur Regelung des Wasserablaufs (Regenrückhaltung) (§ 9 (1) 14 BauGB)

8. Flächen für Aufschüttungen

Flächen für Aufschüttungen/Lärmschutzwall (§ 9 (1) 24 BauGB) (Höhe: bis 5 m über Straßengradiente)

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft –mit naturnaher Regenrückhaltung und altem Steinbruch– (§ 9 (1) 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

anzupflanzender Einzelbaum (§ 9 (1) 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans/der Änderungen (§ 9 (7) BauGB)

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

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)

Bohrung Alfeld–Elze Z5 In einem Abstand von weniger als 5 m ist eine Bebauung nicht zulässig.

Eintragung in die Planunterlage

Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzungen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.1 ~~Sonderbaugebiet (SO) Laden/Einkaufszentrum, Sonderbaugebiet mit der Zweckbestimmung: Gebiet für Läden/Einkaufszentrum (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) mit einer Größe bis zu 800 m² Nettoverkaufsfläche. Die Übergreifung gilt auch für die Addition mehrerer kleiner Läden.~~

1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA–1): Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Als Beherbungsbetriebe sind nur kleine zulässig.

1.3 Allgemeine Wohngebiete (WA–2): Zulässig sind nur Wohngebäude entsprechend § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.

2. Maß der Nutzung, Bauweise

2.1 Die Sockelhöhe der Gebäude, als Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (OKF), darf bergseitig im Schnittpunkt der zukünftigen Gebäudekante mit dem natürlich gewachsenen Gelände (im Mittel) eine maximale Höhe von 0,60 m haben. (§ 9 Abs. 2 BauGB)

2.2 Die Traufhöhe eingeschossiger Gebäude, als Schnittpunkt der Dachheut mit der Außenkante der aufgehenden Außenwand, darf maximal 3,75 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (OKF) liegen. (§ 9 Abs. 2 BauGB)

2.3 Die Traufhöhe zweigeschossiger Gebäude, als Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der aufgehenden Außenwand, darf maximal 5,70 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (OKF) liegen. (§ 9 Abs. 2 BauGB)

2.4 Die Firsthöhen der Gebäude dürfen maximal 12 m über der Oberkante des fertigen, Erdgeschoßfußbodens (OKF) liegen. (§ 9 Abs. 2 BauGB)

2.5 Die festgesetzte Grundflächenzahlvon 0,3 für WA–Gebiete kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzten Anlagen überschritten werden:
– für Grundstücke mit Einzelhausbebauung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,35;
– für Grundstücke mit Doppelhausbebauung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4.

3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 20 und 25 BauGB)

3.1 Auf den privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten (Pflanzenliste s. Begründung) im Pflanzabstand von 1 x 1 m zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Verwendung von fremdländischen Blütensträuchern ist in Anteilen bis zu 20 % zulässig.

3.2 Im öffentlichen Straßenraum (Planstraße A2) sind je Straßenseite acht standortgerechte, heimische großkronige Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14–16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Im öffentlichen Straßenraum (Planstraßen A1, A3 und B) sind einseitig oder wechselseitig im Abstand von durchschnittlich 20 m standortgerechte, heimische groß- bis mittelkronige Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14–16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
In den Wendebereichen der Planstraßen C ist jeweils ein standortgerechter, heimischer groß- bis mittelkroniger Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14–16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Entlang der Westanbindung sind 20 standortgerechte, heimische groß- bis mittelkronige Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14–16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Standortgerechte, heimische Baumarten sind der Pflanzenliste der Begründung zu entnehmen. Die genauen Standorte der Bäume werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgegt.

3.3 Die Spielplätze sind mit Ausnahme der Zuwegungen mit einer Hecke aus standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten (Pflanzenliste s. Begründung) im Pflanzabstand von 1 x 1 m zu umgeben. Die mindeste Pflanzqualität beträgt: 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm hoch. Die Verwendung von fremdländischen Blütensträuchern ist in Anteilen bis zu 20 % zulässig. Von der Verwendung als giftig bekannter Pflanzenarten ist abzusehen.

3.4 Im Böschungsbereich des Regenrückhaltebeckens sind Gruppen zu mindestens 5 Sträuchern oder 3 Bäumen im Pflanzabstand von 1,50 x 1,50 m mit standorgerechten, heimischen Baum- und Straucharten (Pflanzenliste s. Begründung) zu bepflanzen.

3.5 Auf dem Lärmschutzwall sind standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten (Pflanzenliste s. Begründung) im Pflanzabstand von 1 x 1 m zu pflanzen und zu erhalten.

3.6 Die öffentlichen Grünflächen und der Spielanger sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Es sind mindestens folgende Elemente erforderlich:
gruppenweise und linienhafte Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten (Pflanzenliste s. Begründung)
Anlage von Mulden und deren Aufweitungen zur oberflächlichen Ableitung und Teilversickerung/–verdunstung von Flächenablaufwasser
Wegeanlagen und –verbindungen in offenporiger Befestigung und mit Pflasterung wenn erforderlich
verbleibende Freiflächen sind mit Landschaftsrasen (RSM 7.1.1) einzusäen
zusätzlich Spielanger: weitläufige Anlage einzelner Spielangebote in Rasenfläche

3.7 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist an geeigneter Stelle eine naturnah gestaltete Regenrückhalteeinrichtung mit einer gruppenweisen Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten anzulegen. Von der verbleibenden Fläche sind 30 % mit standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten im Abstand von 1,50 x 1,50 m zu bepflanzen. Der Anteil Bäume dieser Bepflanzung darf 20 % nicht überschreiten. Die Fläche ist nach dieser Initialbepflanzung von jeglicher Pflege und Nutzung auszunehmen.
Verbleibende Freiflächen im Bereich der Rückhalteeinrichtung sind mit Landschaftsrasen mit Kräutern (RSM 7.1.2) einzusäen und einmal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Der vorhandene Baumbestand (ehemaliger Steinbruch) ist zu erhalten. Alle Maßnahmen, die diesen Bestand in seiner freien Entwicklung beeinträchtigen, sind zu unterlassen.

3.8 ~~Im SO-Gebiet ist je 10 PKW-Stellplätze unter freiem Himmel ein standortgerechter, heimischer großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14–16 cm zu pflanzen, zu erhalten und/oder bei Abgang zu ersetzen.~~

4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Entnahme von Grundwasser aus den anstehenden Muschelkalk-Gesteinsschichten nicht zulässig.

Ortliche Bauvorschrift
(§§ 56, 97 und 98 NBauO)

Geltungsbereich:
Die örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 32 "Hankah Nord–D".

Dächer
Zulässig sind nur geneigte Dächer mit den in der Planzeichnung festgesetzten Neigungen. Begrünte Dächer (Grasdächer) dürfen abweichend davon eine Neigung von minimal 20° haben.
Garage und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind von den Festsetzungen der Dachneigungen ausgenommen.
Geneigte Dächer sind in roten bis rotbraunen Farbtönen einzudecken. Dies entspricht den RAL–Farben 2001, 2002, 3000–3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004 und 8012. Materialien, die andere vortäuschen sind unzulässig.

Einfriedungen
Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind die Einfriedungen nur in einer Höhe bis zu 1 m über der Straßenoberfläche zulässig oder es ist gänzlich darauf zu verzichten. Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen dürfen abweichend davon eine Höhe von 1,20 m aufweisen.

Ordnungswidrigkeiten:
Ordnungswidrig nach § 91 (3) NBauO handelt, wer den folgenden Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
Dächer : Zulässig sind nur geneigte Dächer mit den in der Planzeichnung festgesetzten Neigungen. Begrünte Dächer (Grasdächer) dürfen abweichend davon eine Neigung von minimal 20° haben.
Garage und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind von den Festsetzungen der Dachneigungen ausgenommen.
Geneigte Dächer sind in roten bis rotbraunen Farbtönen einzudecken. Dies entspricht den RAL–Farben 2001, 2002, 3000–3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004 und 8012.
Materialien, die andere vortäuschen sind unzulässig.
Einfriedungen : Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind die Einfriedungen nur in einer Höhe bis zu 1 m über der Straßenoberfläche zulässig oder es ist gänzlich darauf zu verzichten. Hecken aus ~~standortheimischen Laubgehölzen dürfen abweichend davon eine Höhe von 1,20 m aufweisen.~~

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,— DM geahndet werden.

Hinweise

Rechtsgrundlage
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses letzten Fassung.

Archäologische Denkmalpflege
Gemäß § 13 NDSchG ist der Beginn von Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher bei der Bezirksregierung Hannover – Dezernat 406 (Denkmalpflege) – , Postfach 203, 30002 Hannover, anzuzeigen.

Arbeitshilfe
zeichnerische und textliche Zusammenfassung des Ursprungsbebauungsplanes einschließl. der 1. bis 3. Änderung