

Stadt Ronnenberg

Stadtteil Weetzen



Bebauungsplan Nr. 133 **„Grundschule Weetzen“** mit örtlicher Bauvorschrift

Satzungsinhalte (Entwurf)

Planzeichnung
Textliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschrift

Planfassung gemäß Veröffentlichungsbeschluss
vom 19. März 2026

Region Hannover
 Stadt Ronnenberg (Stadtteil Weetzen)





Bebauungsplan Nr. 133 "Grundschule Weetzen"

Entwurf gemäß Veröffentlichungsbeschluss
 vom 19. März 2026



Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58),
 zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. Aug. 2025 (BGBl. I Nr. 189)

Art und Maß der baulichen Nutzung




-  Fläche für den Gemeinbedarf, hier:  Schule
-  Mischgebiete MI
- 0,4/0,5 Grundflächenzahl GRZ
-  Geschossflächenzahl GFZ
- II/III Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen




-  offene Bauweise
-  abweichende Bauweise

 Baugrenze



Straßenverkehrsflächen

-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
hier: Privater Erschließungsweg


Grünflächen

-  öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung:
-  Freifläche Denkmal
-  Wassergraben


Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
 von Boden, Natur und Landschaft

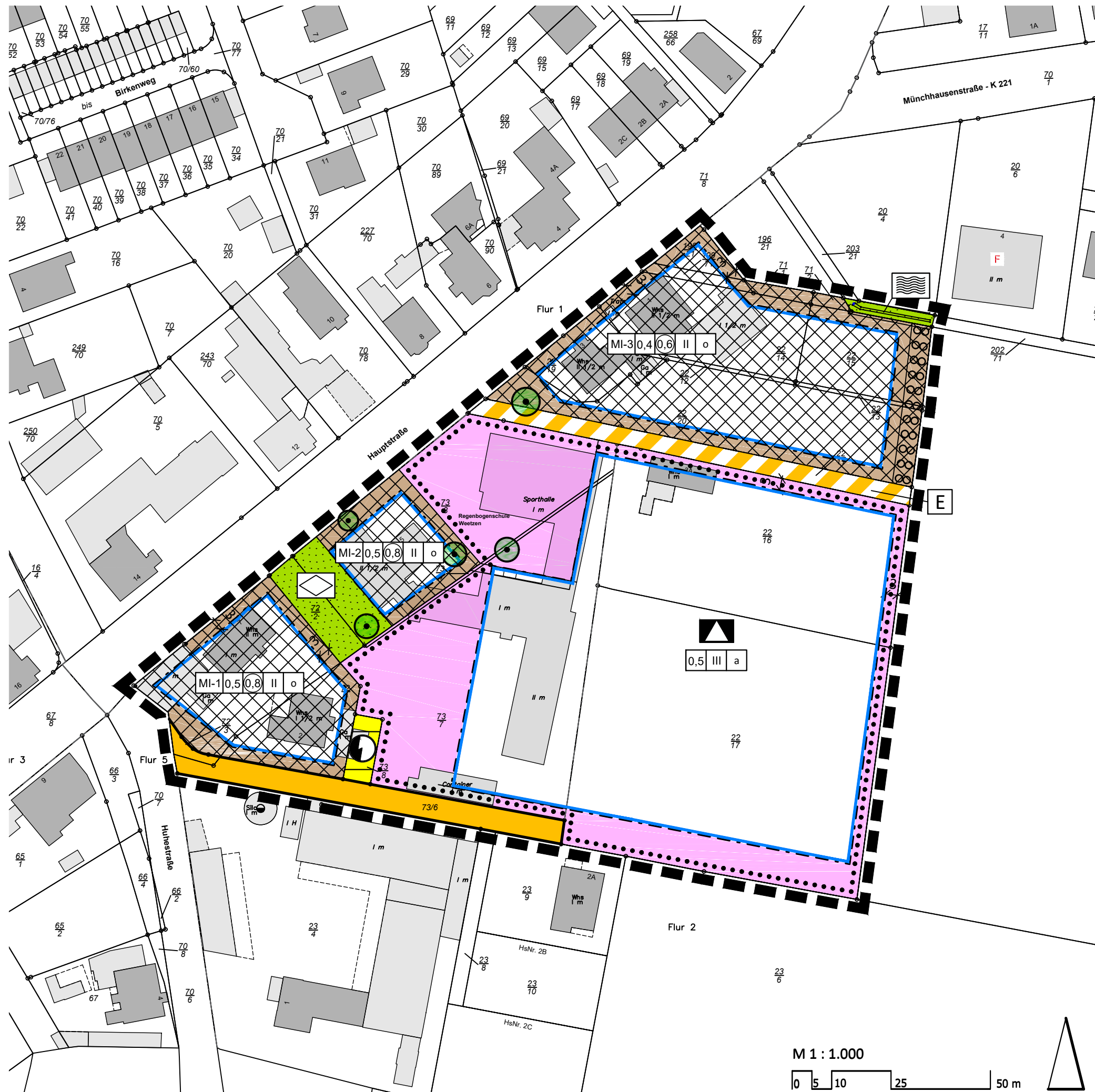
-  Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
-  Baum erhalten

Flächen für Versorgungsanlagen

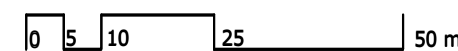
-  Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Trafo-Station

Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



M 1 : 1.000



Verfasser:

plan:b
 Lösungen für Planungsfragen

Göttinger Chaussee 166 · 30459 Hannover
 Telefon 0511:52 48 09-10
 info@plan-boettner.de · www.plan-boettner.de

Stadt Ronnenberg

Stadtteil Weetzen

Bebauungsplan Nr. 133 „Grundschule Weetzen“

mit örtlicher Bauvorschrift

Textliche Festsetzungen (Entwurf)

Planfassung gemäß Veröffentlichungsbeschluss
vom 19. März 2026

A Bodenrechtliche Festsetzungen (Planungsrecht)

§ 1 Fläche für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Schule' sind Einrichtungen der Schulversorgung samt zugehörige Neben- und Freiflächennutzungen sowie dorfgemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen zulässig.

§ 2 Mischgebiete MI

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

In den Mischgebieten MI werden die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO allgemein zulässigen sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

§ 3 Abweichende Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

In der Fläche für den Gemeinbedarf 'Schule' müssen Gebäude wie in der offenen Bauweise seitlichen Abstand zur Grenze halten. Die Längenbeschränkung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO wird aufgehoben.

§ 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Das in der Fläche für den Gemeinbedarf 'Schule' und in den Mischgebieten (MI) anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet zurückzuhalten und darf nur gedrosselt in den Kanal abgeleitet werden. Die Ableitung darf das Maß des natürlichen Abflusses nicht überschreiten (3 l/sec*ha). Die Sammlung und Nutzung von Brauchwasser bleibt unbenommen.



- (2) Offene Stellplätze in der Fläche für den Gemeinbedarf 'Schule' und in den Mischgebieten (MI) sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (z.B. Ökopflaster, Rasengittersteine o.Ä.).
- (3) Für die Beleuchtung von Freiflächen und Erschließungsanlagen in der Gemeinbedarfsfläche und in dem Mischgebiet (MI) sind nur insektenfreundliche Beleuchtungselemente mit warm-weißer Lichtfarbe (max. 3.000 Kelvin) und mit einer Lichtpunkthöhe von maximal 7,5 m über der in § 3 Ziff.1 definierten Bezugshöhe zulässig. Die Leuchten sind so auszurichten, dass eine Abstrahlung nach oben vermieden wird.
- (4) Bei der Errichtung sowie dem Um- oder Anbau von Gebäuden in der Gemeinbedarfsfläche 'Schule' und in dem Mischgebiet (MI) sind geeignete Maßnahmen nach den Empfehlungen des Leitfadens der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ vom 19.02.2021 umzusetzen.
- (5) In der Fläche für den Gemeinbedarf 'Schule' sind Ersatzfunktionen für Brutvögel und Fledermäuse nach Maßgabe des Umweltberichts zu schaffen, dauerhaft zu sichern und bei Abgang zu ersetzen. Und zwar im Einzelnen mindestens
 1. fünf Nistkästen für Höhlenbrüter,
 2. vier Brutplätze für Mehlschwalben sowie
 3. Quartiersstrukturen für hohlraumbewohnende Fledermäuse.

Die Ersatzquartiere sind in die Neubauten von Schul- und Sporteinrichtungen in der Fläche für Gemeinbedarf 'Schule' zu integrieren. Zur Sicherung der Schutz- und Ausgleichsfunktion dürfen die Altgebäude erst nach Fertigstellung der Neubauten und Installation der o.g. Ersatzquartiere abgerissen werden. Alternativ sind diese vorab an Gebäuden oder Gehölzen im Umfeld zu schaffen bzw. in Form eines mindestens 5 m hohen Schwalbenturmes auf dem Grundstück zu errichten.

§ 5 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- (1) Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Nachpflanzung eines Baumes gleicher Art an in etwa gleicher Stelle zu ersetzen (3 x verpfl. Hochstämme, Stammumfang mindestens 18-20 cm).

Hinweis: Während der Bauphase sind diese Bäume gemäß DIN 18920 und Richtlinie SBB 2023 (*Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen*) zu schützen. Verdichtungen, Überbauung oder Abgrabungen im Wurzelbereich sind zu vermeiden.

- (2) Im Rahmen der Außenraumgestaltung und bei der Schaffung von Erschließungsanlagen in der Fläche für den Gemeinbedarf 'Schule' sind folgende Maßnahmen durchzuführen, dauerhaft zu sichern sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen:
 1. Anpflanzung von mindestens 5 Laubbäumen 1. Ordnung und 15 Laubbäumen 2. Ordnung sowie



2. Gliederung von Stellplatzanlagen mit mehr als fünf Stellplätzen sind durch ein Baumraster: Für jeweils fünf Stellplätze ist ein Laubbaum mindestens 2. Ordnung anzupflanzen. Im Stammbereich der Bäume muss jeweils eine Fläche von mindestens 10 m² unversiegelt sein und vor Überfahung, Bodenverdichtung etc. geschützt werden. (Die hiermit festgesetzten Anpflanzungen können auf die Mindestanforderungen nach Nr. 1 angerechnet werden.)
- (3) Auf den Baugrundstücken in den Mischgebieten (MI) sind folgende Anpflanzungen durchzuführen, dauerhaft zu sichern sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen:
 1. Anpflanzung eines Laubbaumes mindestens 2. Ordnung oder eines Obstbaumes je angefangene 500 m² Grundstücksfläche sowie
 2. Anlage einer Strauchhecke aus gebietsheimischen Gehölzen (Gebiet 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“) in den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzten Pflanzstreifen am östlichen Rand des Mischgebietes MI-1. Die Pflanzungen sind in geschlossenen Reihen mit Reihen- und Pflanzabstand von je 1,50 m anzulegen; je laufende 20 m ist mindestens ein Laubbaum 1. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren.
- (4) Für die gemäß Ziff. 2 und 3 festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Gehölzarten zu verwenden:
 - a) Laubbäume 1. Ordnung: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Flatterulme (*Ulmus laevis*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*) oder vergleichbare Arten; Pflanzqualität: 3 x verpfl. Hochstämme, Stammumfang mind. 18-20 cm
 - b) Laubbäume 2. Ordnung: Baumhasel (*Corylus colurna*), Blumenesche (*Fraxinus ornus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Grauerle (*Alnus incana*), Hainbuche, (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*), Zerreiche (*Quercus cerris*) oder vergleichbare Arten (3 x verpfl. Hochstämme mit Stammumfang von mind. 16-18 cm)
oder Obstgehölze, vorzugsweise regionaler Herkunft, z.B. Boskoop, Gravensteiner, Goldparmäne, Kaiser Wilhelm, Rote Sternrenette, Nordhäuser Winterforelle, Gellerts Butterbirne, Knorpelkirsche, Hauszwetschge, Ontariopflaume oder vergleichbare Arten (3 x verpfl. Hochstämme mit Stammumfang von mind. 14-16 cm)
 - c) Sträucher: Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hundsröse (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weidenarten (*Salix spec.*), Ein- oder Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna* und *Crataegus laevigata*) oder vergleichbare Arten (2 x verpfl. Gehölze der Sortierung 100-125 cm)



B Örtliche Bauvorschriften (Bauordnungsrecht)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Die baugestalterischen Bestimmungen dieser Satzung beziehen sich ausschließlich auf die in dem Bebauungsplan Nr. 133 „Grundschule Weetzen“ (Stadtteil Weetzen) festgesetzten Mischgebiete MI.

§ 2 Dächer

- (1) Für Gebäude der Hauptnutzung sind nur Sattel- Walm- und Pultdächer mit einer Neigung von 35° bis 45° zulässig. Für untergeordnete Gebäude oder Gebäudeteile (bis 1/3 der Grundfläche des Gesamtgebäudes) und für Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen – soweit es sich um Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 NBauO handelt – können ausnahmsweise auch Flachdächer oder flach geneigte Dächer (bis 12° Neigung) zugelassen werden.
- (2) Für die Dacheindeckung geneigter Dächer sind nur nicht glänzende Dachsteine im Farbton „rotbraun“ zulässig (siehe § 5). Flachdächer gemäß Ziff. 1 sind mit einer Dachbegrünung auszustatten.
- (3) Gebäudeteile i.S.v. § 5 Abs. 3 und 4 NBauO, Terrassenüberdachungen, Wintergärten und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind von den vorgenannten Regelungen ausgenommen.

§ 3 Außenwände

Für die Außenfassaden von Hauptbaugebäuden und von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen – soweit es sich um Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 NBauO handelt – sind nur Baustoffe mit nicht glänzenden Oberflächen zulässig. Materialien und Konstruktionen, die eine Ziegel- oder Betonsteinoptik vortäuschen, sowie Baustoffe in Signal- und Leuchtfarben (siehe § 5) dürfen nicht verwendet werden.

§ 4 Einfriedungen

- (1) Die Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m über der Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Grundstücksmitte, nicht überschreiten. Sie sind nur zulässig als sichtdurchlässige Holzlattenzäune, transparente Draht- oder Metallgitterzäune, Sichtmauerwerk im Farbton „rotbraun“ (siehe § 5) oder Laubhecken.
- (2) Für die Einfriedung der an den Außenbereich grenzenden Baugrundstücke sind ergänzend zu den gemäß § 5 Ziff. 2 der bodenrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Baum-/Strauchhecken nur transparente Draht- oder Metallgitterzäune in einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig.



§ 5 Farbtöne

Für die zuvor genannten Farbtöne gelten die Farben im Rahmen gemäß Farbbregister RAL 840 HR halten:

1. Farbton „rotbraun“ (siehe §§ 2 und 4): 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot), 3002 (kaminrot), 3003 (rubinrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot), 3003 (rubinrot), 3009 (oxidrot), 3011 (braunrot), 8004 (kupferbraun), 8007 (rehbraun), 8008 (olivbraun), 8012 (rotbraun) und 8015 (kastaienbraun) oder Zwischentöne
2. Signal- oder Leuchttöne (siehe § 3): 1016 (schwefelgelb), 1026 (leuchtgelb), 1028 (melonengelb), 2005 (leuchtorange), 2007 (leucht-hellorange), 3024 (leuchtrot), 3026 (leucht-hellrot), 4003 (erikaviolett), 4006 (verkehrspurpur) und 6027 (lichtgrün) oder Zwischentöne

§ 6 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen i.S.d. § 50 NBauO dürfen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden. Anlagen mit allgemeiner Wirtschaftswerbung oder Fremdwerbung sind nicht zulässig.
- (2) Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Größe von 5 m² nicht überschreiten.
- (3) Beleuchtete Werbeanlagen dürfen während der Nachtzeit (22.00 bis 6:00 Uhr) nicht betrieben werden. Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder mit wechselnden Farben sind generell nicht zulässig.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (§ 80 Abs. 3 NBauO). Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der amtlichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 133 „Grundschule Weetzen“ (Stadtteil Weetzen) in Kraft.



C Hinweise

- (1) **Planungsrecht:** Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, Seite 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- (2) **Bauordnungsrecht:** Bezüglich der Gartengestaltung wird auf die gesetzlichen Regelungen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO hingewiesen, wonach die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Anlage von Stein- oder Schottergärten sowie das Abdecken von Beeten und das Einziehen von wasserundurchlässigen Folien ist nicht zulässig
- (3) **Artenschutz:** Es wird auf die Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen, die der Vorhabenträger in eigener Verantwortung zu beachten hat. Demnach dürfen u.a. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäisch geschützten Tierarten nicht beschädigt oder zerstört werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind die einschlägigen Bauzeitenregelungen und die Vorgaben zur Gehölz-/Gebäudebeseitigung vor Rodung/Abriss zu beachten. Bei etwaigen artenschutzrechtlich relevanten Befunden sind geeignete Maßnahmen zur Schadensbegrenzung und/oder Kompensation mit der Naturschutzbehörde abzustimmen und zu leisten.
- (5) **Eingriffsregel:** Zum Ausgleich der innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden landschaftspflegerische Maßnahmen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nach Maßgabe des Umweltberichts durchgeführt, und zwar:
 - Lage: Flurstück 48, Flur 2, in der Gemarkung Linderte (19.963 m²)
 - Ziel: Aufwertung der Bestandssituation durch die Schaffung eines Waldrandbiotops und die Anlage einer halbruderalen Gras- und Staudenflur mit Blühstreifen
 - Wert: Zuordnung von 12.315 Wertpunkten gemäß StädtetagsmodellDie o.g. externen Kompensationsflächen und -maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB als Sammelausgleichsmaßnahme den aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet.
- (6) **Bodenschutz:** Bei der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen sind die einschlägigen Regelwerke und Normen zum Bodenschutz und zum Baumschutz als Stand der Technik grundsätzlich zu beachten (z.B. § 202 BauGB, DIN 19639, DIN 18920 u.a.). Bezüglich des Bodenschutzes wird insbesondere darauf hingewiesen, dass das Einbringen von Abfällen sowie von Fremd- und Störstoffen (z.B. Bauschutt, Schlacken, Metall, Plastik o.Ä.) in durchwurzelbare Böden unzulässig ist und dass diese keine Bodenschadverdichtung aufweisen dürfen.
- (7) **Denkmalpflege:** Sollten bei Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Ronnenberg und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.