

Verfahrensvermerke

Präambel und Ausfertigung
Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 (3) des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.07.2017 (BGBl. S. 2808) hat der Rat der Gemeinde Schellerten den Bebauungsplan Nr. 09-07 "Auf der Schanze Nord" befehlend aus Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen in der Sitzung am als Sitzung beschlossen.

Schellerten, den

Bürgermeister

Siegel

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemeinde Schellerten
Gemarkung Ottbergen
Maßstab 1:1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie öffentlichen Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.11.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen im Bereich des Flurstücks 72/3 einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichtige und wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung (LGLN) zulässig.

Hildesheim, den

Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. Marco Jankowski Siegel

Planverfasserin
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landesgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Hannover, Arndtstraße 19, 30167 Hannover.

Hannover, den

Planverfasserin

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schellerten hat in seiner Sitzung am 01.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09-07 "Auf der Schanze Nord" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 23.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schellerten, den

Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 23.04.2019 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB vom 29.04. bis 27.05.2019 durchgeführt.

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.04.2019 gem. § 4 (1) BauGB beteiligt.

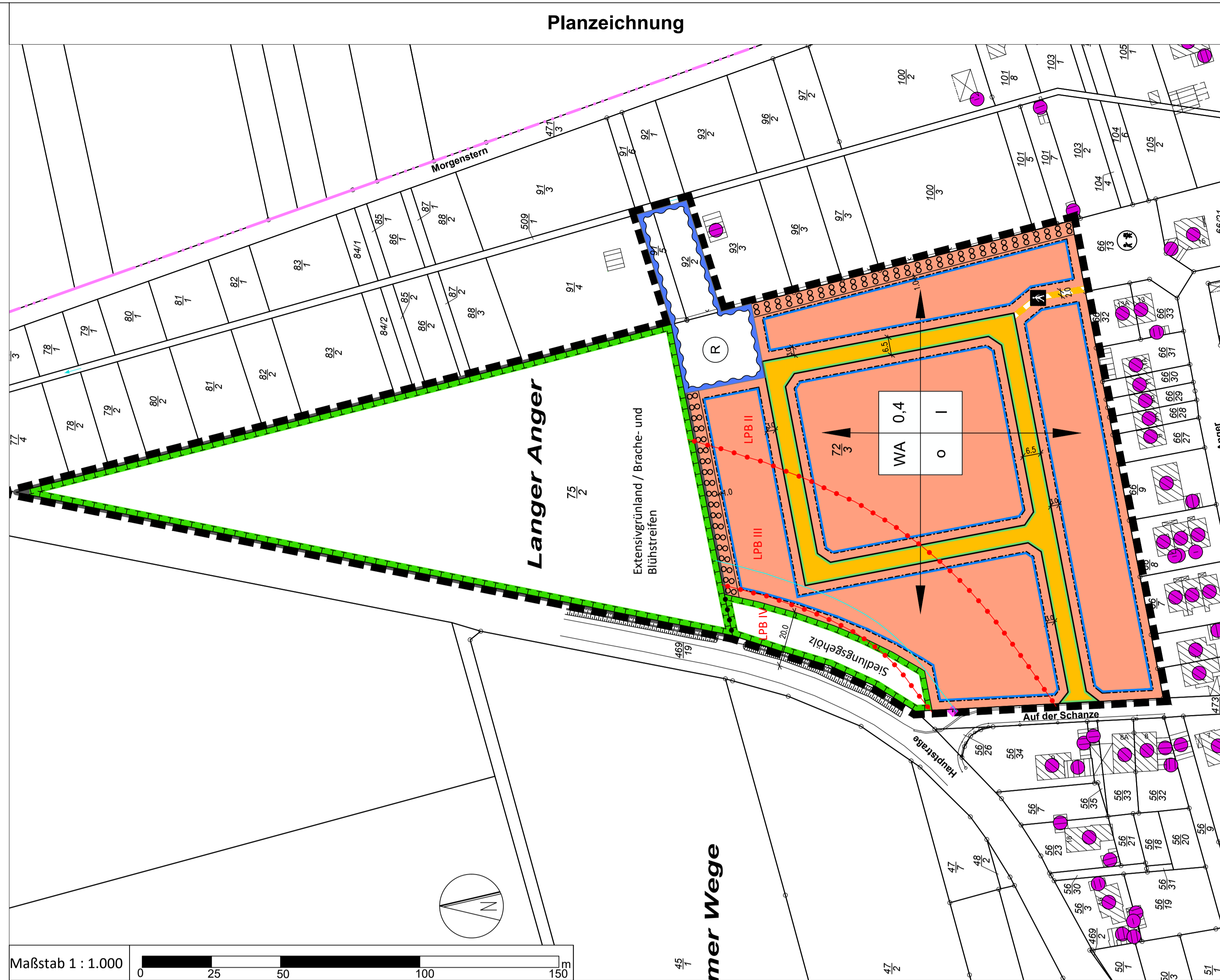
Schellerten, den

Bürgermeister

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.06.2020 gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Schellerten, den

Bürgermeister



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)**
 Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)**

0,4	GRZ als Höchstmaß	I	Max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse
-----	-------------------	---	---
- Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

	Baugrenze		offene Bauweise
--	-----------	--	-----------------
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

	Straßenverkehrsfläche		Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Wasserabfluss (§ 9 (1) Nr. 16. b) BauGB)**

	Regenrückhaltebecken		
--	----------------------	--	--
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit näherer Bezeichnung durch Text		Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen
--	--	--	--
- Sonstige Planzeichen**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches		Abgrenzung der Lärmpegelbereiche II bis IV
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen		49 dB - Linie
- Hinweise**

	Lagefestpunkt des Landesbezugssystems		
--	---------------------------------------	--	--

Textliche Festsetzungen

§ 1 Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 4 BauNVO
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet WA die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

§ 2 Nebenanlagen
Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinie liegen, sind Garagen und Carports unzulässig.

§ 3 Schallschutz
Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm teilweise vorbelastet. Für einen Teilbereich gilt der Lärmpegelbereich III (LPB III). Bei Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereiches III sind gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 07/2016) Gebäudesiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu gewährleisten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [in dB(A)]	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichts- und ähnliche Räume	Büro- und ähnliche Räume
III	61 bis 65	35	30

- Von den Festsetzungen des vorhergehenden Punktes kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass (bspw. durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (gem. DIN 4109, Fassung 07/2016) vorliegt.
- Im Bereich westlich der 49-dB-Linie sind zur Belüftung von Schlafräumen, Kinderzimmern und Einraumwohnungen nutzerunabhängige Lüftungssysteme erforderlich, die auch bei geschlossenen Fenstern für den notwendigen Luftwechsel in den genannten Räumen sorgen. Davon kann abgewichen werden, soweit Lüftungsöffnungen der genannten Räume nach Süden oder Osten, abgewandt von der maßgeblichen Verkehrslärmquelle, ausgerichtet sind.
Die geforderte Luftschalldämmung der Außenbauteile darf dabei nicht unterschritten werden.
Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH, vom 23.05.2019, Az: 551362211-801.

Textliche Festsetzungen

§ 4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Siedlungsgehölz**
Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan ist auf der mit „Siedlungsgehölz“ bezeichneten Fläche von 1.100 m² entlang der westlichen Grenze des Plangebiets die Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen zur Entwicklung eines Siedlungsgehölzes umzusetzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Hinsichtlich der Pflanzenqualität sind bei allen Pflanzmaßnahmen mindestens folgende Größen (Qualitäten) zu pflanzen: Verpflanzter Heister (v. Hei), 200-250 cm bei Baumarten; Solitär, 3xv, 200-250 bei Straucharten.
Die Maßnahme ist gemäß den näheren Beschreibungen des Grünordnerischen Fachbeitrags durchzuführen.
 - Extensivgrünland**
Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan ist auf der mit „Extensivgrünland/Brache- und Blühstreifen“ bezeichneten Fläche gemäß der näheren Beschreibung im Grünordnerischen Fachbeitrag auf 5.374 m² Ackerland in Extensivgrünland umzuwandeln und als solches zu bewirtschaften und dauerhaft zu erhalten.
Die Maßnahme ist gemäß den näheren Beschreibungen des Grünordnerischen Fachbeitrags durchzuführen.
 - Artenschutzrechtlicher Ausgleich für die Feldlerche**
Zum Ausgleich des Verlusts von Bruthabitats für ein Brutpaar der Feldlerche ist auf Teilflächen der mit „Extensivgrünland/Brache- und Blühstreifen“ bezeichneten Fläche entsprechend der Darstellung und der detaillierten textlichen Beschreibung im Grünordnerischen Fachbeitrag auf 2.000 m² entsprechender Ausgleich durch Anlage eines Brache- und Blühstreifens zeitlich vorgezogen vor dem Beginn der Baumaßnahmen zu realisieren. Der Bereich ist danach entsprechend dauerhaft feldlerchengerecht zu bewirtschaften.
Die Maßnahme ist entsprechend des Grünordnerischen Fachbeitrags dauerhaft zu erhalten und zu bewirtschaften. Erschließungsarbeiten, auch archäologische Untersuchungen, sind außerhalb der Brutzeiten durchzuführen.
 - Vorgezogen artenschutzrechtlicher Ausgleich für den Feldhamster (CEF Maßnahme)**
Zum Ausgleich der eintretenden artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote für den Feldhamster ist ein dauerhafter Ausgleich auf 7.006 m² erforderlich. Um die Erreichbarkeit der Ausgleichsfläche für den Feldhamster von der B-Planfläche des Bebauungsplans 09-07 „Auf der Schanze Nord“ aus sicherzustellen, ist auf den Flurstücken 30, Flur 3 der Gemarkung Ottbergen und Flurstück 20/3 Flur 4, Gemarkung Ottbergen zunächst parallel zeitgleich jeweils ein Schutzstreifen von 7.006 m² anzulegen. Der anzulegende Schutzstreifen ist auf Flurstück 30, Flur 3 der Gemarkung Ottbergen für die Dauer von drei Jahren anzulegen. Auf Flurstück 20/3 Flur 4, Gemarkung Ottbergen ist die Maßnahme dauerhaft zu erhalten.
Die Maßnahme ist vorgezogen, d.h. vor Aufnahme der Bauaktivitäten auf der Fläche des B-Plans 09-07 „Auf der Schanze Nord“ umzusetzen. Zusätzlich muss die Ausgleichsmaßnahme zum Zeitpunkt des Beginns der Bauaktivitäten bereits wirksam sein.
Die Maßnahme ist entsprechend der detaillierten Beschreibung im Grünordnerisch-artenschutzrechtlichen Fachbeitrag umzusetzen und dauerhaft zu erhalten.

Textliche Festsetzungen

- Bindungen für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
 - Innerhalb der Baugebiete ist je angefangene 500 m² Gesamtgrundstückfläche mindestens ein mittelgroßer standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 18/20) cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Die Maßnahme ist gemäß den näheren Beschreibungen des Grünordnerischen Fachbeitrags durchzuführen.
 - Entsprechend der zeichnerischen Darstellung und der textlichen Festsetzung im Bebauungsplan sowie der Darstellung auf Karte 6 des Grünordnerischen Fachbeitrags ist entlang der östlichen Grenze und einem Teilbereich entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets auf 5,0 m breiten Streifen auf insgesamt 944 m² die Anpflanzung heimischen, standortgerechter Sträucher zur Entwicklung von freiwachsenden Hecke umzusetzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Hinsichtlich der Pflanzenqualität sind bei allen Pflanzmaßnahmen mindestens folgende Größen (Qualitäten) zu pflanzen: Sol, 3 x v., mit Ballen, 200-250 cm.
Die Maßnahme ist gemäß den näheren Beschreibungen des Grünordnerischen Fachbeitrags durchzuführen.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz
Die §§ 10, 12-14 NDSchG sind zwingend zu beachten.

Landesvermessung
Unmittelbar westlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein Lagefestpunkt des Landesbezugssystems, der mit einer Bodenplatte (ca. 0,5 m unter GOK) vermarkt ist. Vor und während der Bauausführung sind angemessene Schutzmaßnahmen zu treffen, die gewährleisten, dass der Lagefestpunkt weder in seiner Standsicherheit gefährdet noch verändert oder beseitigt wird. § 9 NVermG ist zu beachten.

Hubschraubertiefenkorridor
Das Plangebiet befindet sich in einem Hubschraubertiefenkorridor der Bundeswehr. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

Brandschutz
Zu Gebäuden mit einer Entfernung unter 50 m sind Zufahrten von mind. 1,25 m Breite und einer lichten Durchgangshöhe von 2,00 m erforderlich.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2017 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch den Art. 2 (2) des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanZv) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Übersichtskarte Ottbergen (Quelle: NLG auf Grundlage von Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz o.J.)

<p>Gemeinde Schellerten Bebauungsplan Nr. 09-07 "Auf der Schanze Nord"</p>	<p>Geschäftsstelle Hannover Arndtstraße 19 30167 Hannover Tel.: 0511 - 123208-30 Fax: 0511 123208-54 Mail: info.hannover@nlg.de http://www.nlg.de</p>
<p>Urschrift</p>	<p>Hannover, den 06.05.2021 Planverfasserin: i.A. Katja Schilling</p>