

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), in der derzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Schellerten die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellte 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10-10 "Schellerten-West" als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Schellerten, den

Bürgermeister

## VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERK

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)  
Gemarkung Schellerten, Flur 1  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© 2018



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand L4-137/2018 vom 11.06.2018). 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.

Hildesheim, den LGLN-Regionaldirektion Hameln/Hannover  
- Katasteramt Hildesheim -  
31134 Hildesheim

## PLANVERFASSER

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10-10 "Schellerten-West" wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro SRL Weber • Spinozastraße 1 • 30625 Hannover

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 11.06.2018 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10-10 "Schellerten-West" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsbüchlich bekanntgemacht worden.

Schellerten, den

Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10-10 "Schellerten-West" einschließlich der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsbüchlich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10-10 "Schellerten-West" einschließlich der Begründung hat vom bis einschließlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schellerten, den

Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10-10 "Schellerten-West" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Schellerten, den

Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10-10 "Schellerten-West" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim Nr. bekanntgemacht worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10-10 "Schellerten-West" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

## TEXTLICHE FESTSETZUNG

1. In der **Bauverbotszone** sind Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig.

Innerhalb der **Fläche für anzupflanzende Bäume und Sträucher**, in der **Bauverbotszone**, sind 6 Linden (*Tilia cordata* 'Greenspire' oder 'Erecta') auf einer Wiesen- oder Rasenfläche anzupflanzen. Als Qualität der Gehölze wird festgesetzt: Hochstämme, STU, mind. 12-14 cm. Für die Ansaat ist autochthones Saatgut zu verwenden.

Die Fläche für anzupflanzende Bäume und Sträucher darf durch einen Fußweg zur Bundesstraße B1 in einer Breite bis zu 3,00 m gequert werden.

2. Innerhalb der **privaten Grünfläche** mit der Zweckbestimmung **Parkanlage** südlich des Sondergebietes ist eine einreihige Schnitthecke aus Laubgehölzen einer Art zu pflanzen. Parallel zur Südgrenze sind 2 Pflanzen pro lfd. Meter zu setzen, die verbleibenden Randflächen sind als krautige Saumstreifen zu entwickeln. Mit Ausnahme von Einfriedungen ist innerhalb der Fläche die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art unzulässig. Die Auswahl der Gehölzart erfolgt wahlweise aus der Pflanzliste:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche

Als Qualitäten der Gehölze für die Pflanzliste wird festgesetzt: Heckengehölze, 2 x verpflanzt, 100 - 150 cm.

3. Innerhalb der **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** an der Ostseite des Sondergebietes ist eine freiwachsende Hecke wahlweise aus folgenden heimischen, standorttypischen Gehölzarten anzulegen:

Acer platanoides 'Cleveland'	Spitzahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Geißblatt
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Viburnum opulus	Schneeball

Als Pflanzmaß ist eine Pflanze pro 2,5 qm anzusetzen, die Bepflanzung hat zwei- bis dreireihig zu erfolgen, die Pflanzenarten sind in gleichen Anteilen zu mischen. Als Qualität der Gehölze wird festgesetzt: Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zulässig.

4. Im Bereich der **Stellplätze im Sondergebiet** ist je 5 Stellplätze ein hochwüchsiger Laubbaum entsprechend der Pflanzliste 1 in einer Pflanzfläche von mindestens 12 qm anzupflanzen. Die Bereiche der Pflanzflächen sind dauerhaft offen zu halten und mit geeigneten Maßnahmen vor Überfahung zu schützen.

5. Im Sondergebiet errichtete Gebäude sind auf mindestens 30 % der **Wandfläche** dauerhaft mit **Kletterpflanzen** zu beranken. Je 1 lfd m zu berankende Wandfläche ist 1 Kletterpflanze wahlweise aus der Pflanzliste 2 zu setzen und dauerhaft zu pflegen.

6. Die **privaten Grünflächen im Westen des Sondergebietes** sind flächig mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen. Wahlweise können folgende Gehölzarten verwendet werden:

Chaenomeles Hybr. i. S.	Zierquitten, in Sorten
Euonymus fortunei 'Vegetus'	Kletter-Spindelstrauch
Hypericum calycinum	Niedriges Johanniskraut
Mahonia aquifolium	Mahonie
Potentilla fruticosa i.S.	Fingerstrauch, in Sorten
Rosa, bodendeckend i. S.	bodendeckende Rosen, z.B. 'Alba Meidland', 'The Fairy'

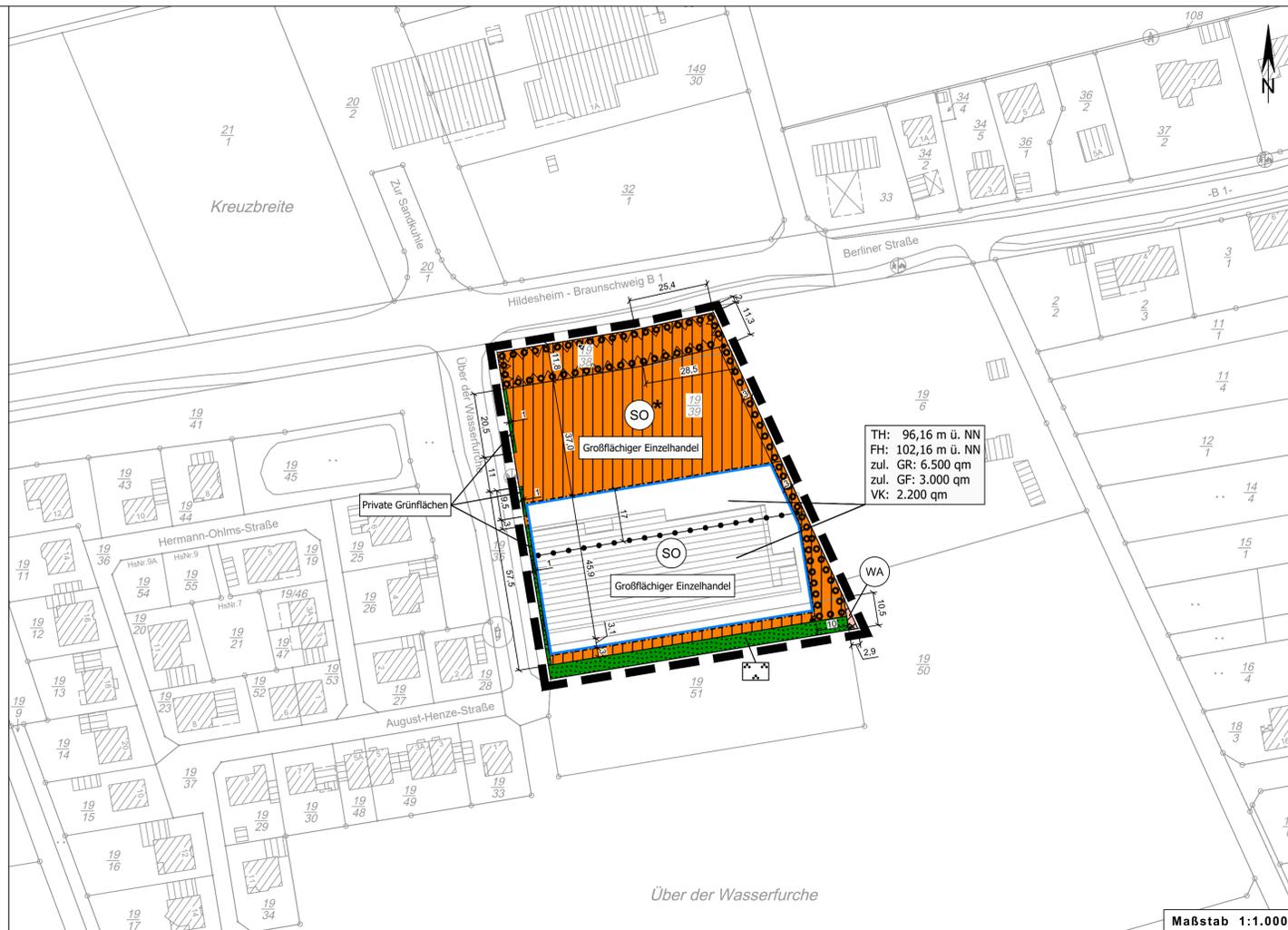
Stephanandra incisa 'Crispa'	Sommerspiere, in Sorten
Symphoricarpos x chenaultii 'Hancock'	Bastardkorallenbeere

Als Pflanzmaß sind je nach Gehölzart 2-6 Pflanzen je qm anzusetzen, die Bepflanzung soll flächig erfolgen, unterschiedliche Pflanzenarten sind in gleichen Anteilen zu mischen. Als Qualität der Gehölze wird festgesetzt: Sträucher, 2x verpflanzt, mit Ballen oder Topfbällen.

7. Die **Firsthöhe baulicher Anlagen im Sondergebiet** darf die angegebene Höhe von 102,16 m über NN nicht überschreiten. Die Gebäudeoberkante ist bestimmt durch die Oberkante der Dachhaut. Die Traufhöhe der Anlage darf die Höhe von 96,16 m über NN nicht übersteigen. Der Höhenbezugspunkt ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Verkaufsraum des Einkaufsmarktes in der Höhe von 90,66 über NN.

8. Innerhalb des Sondergebietes wird eine **zulässige Verkaufsfläche** von 2.200 qm festgesetzt. Im Sondergebiet sind nachfolgend genannte Sortimente zulässig:

**Relevante Grundsorbitimente:** Nahrungsmittel, Konserven, Backwaren, Heißgetränke, Süßwaren, gekühlte Lebensmittel, tiefgekühlte Lebensmittel, alkoholfreie Getränke, alkoholische Getränke, Tierbedarf, Haushaltspapiere und Folien, Babybedarf, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Körperpflegemittel, Raucherbedarf.  
**Ergänzende Non Food - Randsorbitimente:** Blumenbedarf, Zeitschriften / Schulbedarf, Grillzubehör, Bekleidung, Schuhe, Reinigungsgeräte, Elektro-Kleinbedarf, Unterhaltungsmedien, Autopflegemittel, Fahrradzubehör, Fotoartikel, Kurzwaren, Haarschmuck, Glas, Porzellan, Geschenkartikel, Haushaltswaren.



9. Im Bereich des **Sondergebietes** sind die anzulegenden **Einstellplätze** mit wasserdurchlässigen Belagsarten mit einem Abflussbeiwert < 0,6 zu befestigen (entsprechend DIN 1986).

10. Das Gebiet des Bebauungsplanes ist durch Verkehrslärm vorbelastet. In dem mit (SO)\* gekennzeichneten Sondergebiet ist in Büro- und ähnlichen Räumen für die **Aussenbauteile** einschließlich der **Fenster und Dachkonstruktion** ein **Schalldämmmaß** erf. R'w,res von mindestens **30 dB** einzuhalten. Fenster und Aussenbauteile an **Gebäude-Südseiten** sind von den genannten Festsetzungen **ausgenommen**.

11. Für **seitlich vollends geschlossene bauliche Anlagen** ist ein **Mindestabstand** von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie freizuhalten.

12. Die angepflanzten Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der hochbaulichen Anlagen sind die Pflanzmaßnahmen auszuführen.

- Als **Qualitäten der Gehölze für die Pflanzliste 1** werden festgesetzt:

Hochstämme	STU mind. 18 - 20 cm
------------	----------------------

- Als **Qualitäten der Gehölze für die Pflanzliste 2** werden festgesetzt:

Hochstämme:	STU mind. 12 - 14 cm
-------------	----------------------

Obstgehölze (Hochstämme):	STU mind. 12 - 14 cm
---------------------------	----------------------

Sträucher:	2 x verpflanzt, 60 - 100 cm
------------	-----------------------------

Kletterpflanzen: ab 2 bzw. 4-6 Triebe, ab 40 - 60 cm Höhe, Topfballen/Container.

## HINWEIS

**Kompensationsmaßnahmen, die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 10-10 "Schellerten-West" festgesetzt wurden:**

Auf außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flächen, den Flurstücken: 94/1, Flur 1, Gemarkung Schellerten sowie 192/51 und 193/52, Flur 2, Gemarkung Kemme sind in einem Umfang von rd. 11.500 qm **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** durchzuführen. Die Flächen sind von der bisherigen Nutzung Stilllegungsflächen im Rahmen der Ackernutzung in artenreiche und extensive Gräser- und Wildblumenwiese zu entwickeln. Die Wiese ist erstmals nicht vor dem 30.06. eines Jahres zu mähen, eine zweite Mahd ist erst nach dem 15.09. zulässig. Das Mähgut ist abzutransportieren, ein Dünger-, Herbizid- und Pestizideintrag ist ausgeschlossen.

## LISTE DER GEHÖLZARTEN

### PFLANZLISTE 1

Für Bepflanzung der Stellplätze im Sondergebiet (entspr. textl. Festsetzungen Nr. 4)

Laubbäume:	
Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitzahorn
Fraxinus excelsior 'Diversifolia'	Einblatt-Esche
Fraxinus excelsior 'Geessink'	Esche
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie'	Esche
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Lederhülsenbaum, Gleditschie
Robinia pseudoacacia 'Monophylla'	Einblättrige Robinie
Tilia cordata 'Erecta'	Winterlinde
Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde
Tilia cordata 'Rancho'	Kleinkronige Winterlinde

### PFLANZLISTE 2

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung im Sondergebiet (entspr. textl. Festsetzung Nr. 5)

Immergrün, selbstklimmend:	
Hedera helix	Efeu
Euonymus fortunei 'Coloratus'	Kletter-Spindelstrauch
Euonymus fortunei var. radicans	Kletter-Spindelstrauch
Euonymus fortunei 'Vegetus'	Kletter-Spindelstrauch

Immergrün, benötigt Rankhilfe:	
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt

Sommergrün, selbstklimmend:	
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Engelmanns-Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Green Spring'	Wilder Wein

Sommergrün, benötigen Rankhilfe:	
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis, in Sorten	Waldröbe
Fallopia aubertii	Schlingknisterich
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera x heckrottii	Duftende Geißblänge
Rosa, in Sorten	Kletterrose
Wisteria sinensis	Glyzine, Blauregen

Bei der Verwendung der Kletterpflanzen ist auf Sonnen- bzw. Schattenverträglichkeit und auf Wüchsigkeit zu achten.

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10-10 "Schellerten-West" sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans, Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Schellerten, den

Bürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds. GVBl. S. 22)

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Art der baulichen Nutzungen

- Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel
- Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel und mit besonderen Bestimmungen für Schallschutzmaßnahmen (siehe textliche Festsetzung Nr. 8)
- überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche
- Allgemeines Wohngebiet

### 2. Maß der baulichen Nutzung

TH:	.... m ü. NN	max. zulässige Traufhöhe über Normal Null
FH:	.... m ü. NN	max. zulässige Firsthöhe über Normal Null
zul. GR:	.... qm	max. zulässige Grundfläche
zul. GF:	.... qm	max. zulässige Geschosfläche
VK:	.... qm	max. zulässige Verkaufsfläche

### 3. Baugrenze

Baugrenze

### 4. Grünflächen

Private Grünfläche

Zweckbestimmung: Parkanlage

### 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### 6. Sonstige Planzeichen

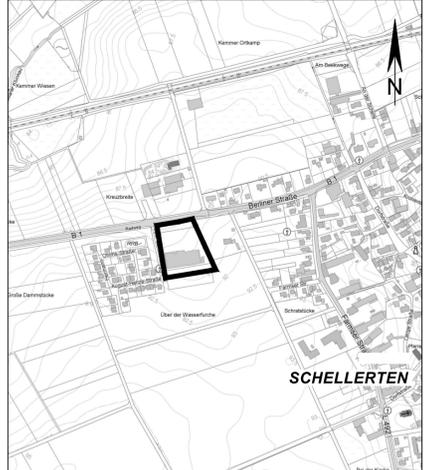
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 10-10, 2. Änderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone)

## ÜBERSICHTSKARTE

Maßstab 1:7.500



Quelle der Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2018

## Gemeinde Schellerten Ortschaft Schellerten

## Bebauungsplan Nr. 10-10 "Schellerten - West"

### 2. Änderung

im Verfahren nach § 13 a BauGB

**Öffentliche Auslegung** gem. § 3 Abs. 2 BauGB und **Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange** gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Planungsbüro SRL Weber • Spinozastraße 1 • 30625 Hannover  
Telefon: (0511) 85 65 8-0 • Fax: (0511) 85 65 8-99 • eMail: email@srl-weber.de