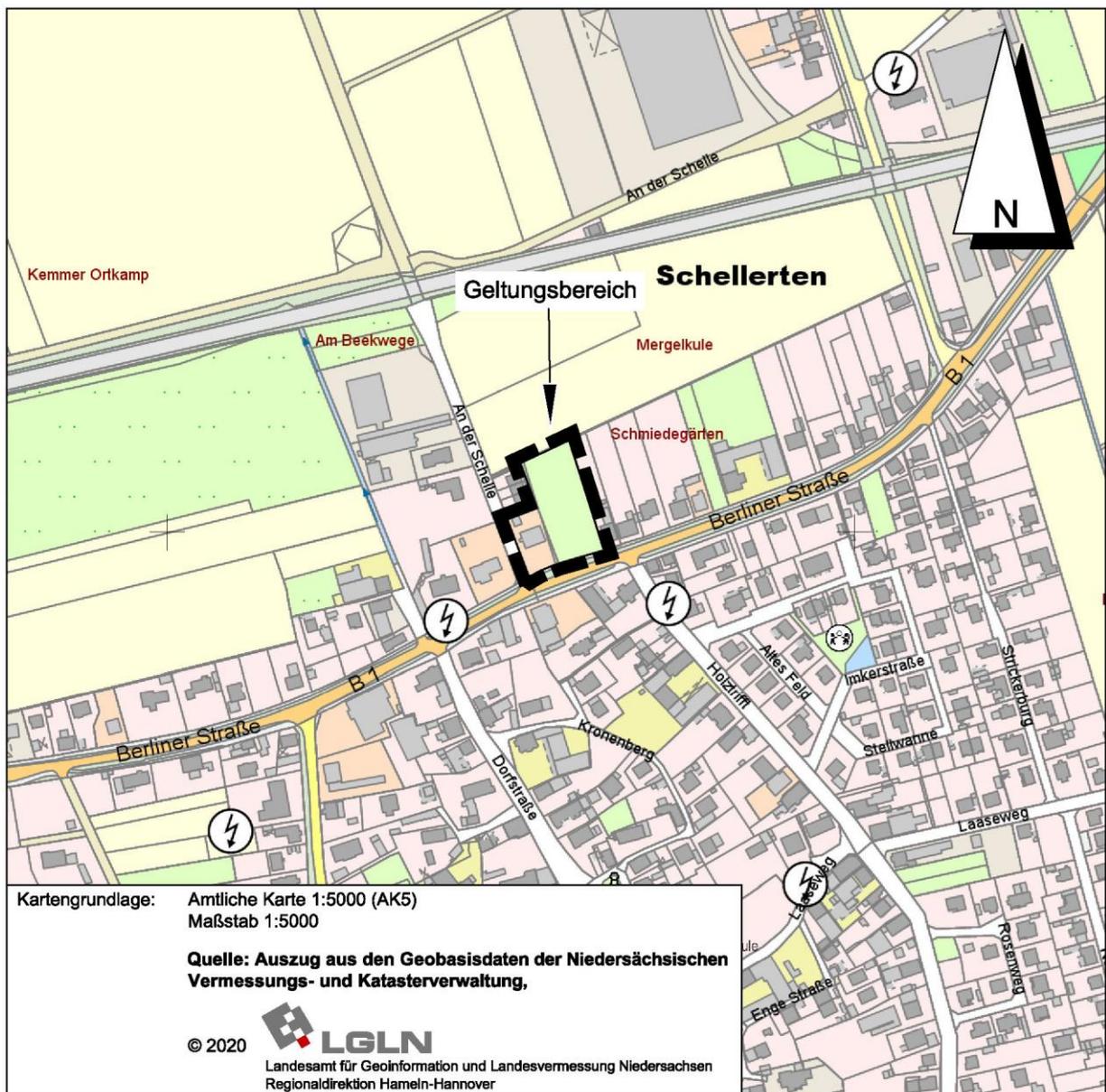


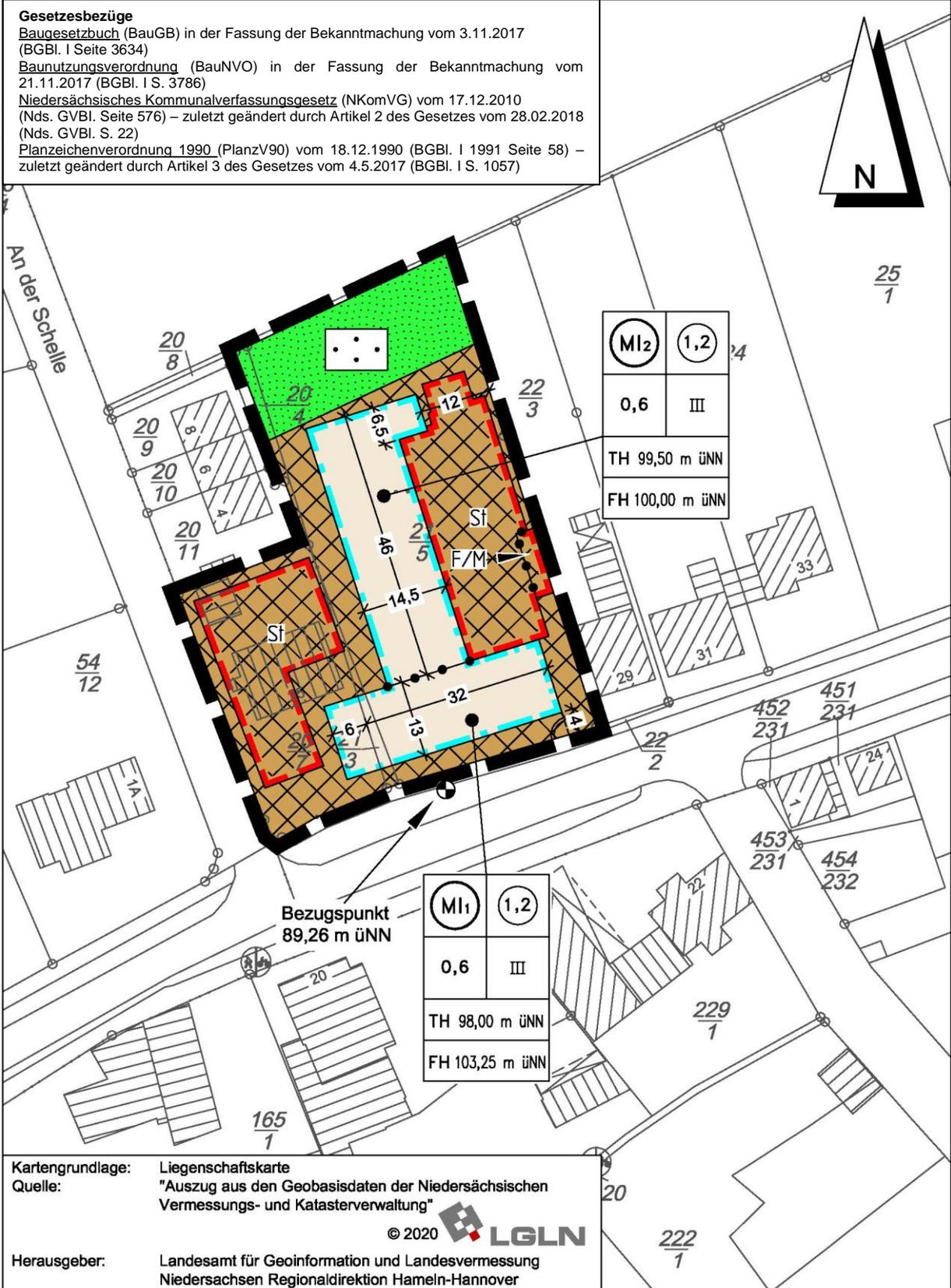
BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß §§ 3 (2), 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB		
10.11.2020			

GEMEINDE SCHELLERTEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 - 13 „ARGENTUM BERLINER STRAÙE“



Bebauungsplan Nr. 10-13 „Argentum Berliner Straße“, M 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 1)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,2

Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,6

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

III

als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

TH 99,50 m üNN

Traufhöhe als Höchstmaß

FH 103,25 m üNN

Firsthöhe als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

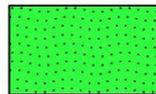
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

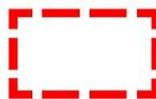
GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Grünanlage, privat

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
Stellplätze, Garagen und Gemeinschafts-
garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St

Stellplätze

F/M

Fahrradgarage / Müllbox

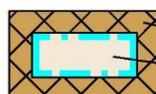


Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)



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



nicht überbaubare Fläche

bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des Mischgebietes MI1 ist das Wohnen unzulässig (gemäß § 1 (4) BauNVO).
2. Die durch **TH** festgesetzte maximale Höhe der Traufe (bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand und Außenkante Dachhaut, an den Traufseiten gemessen) über N.N. darf nicht überschritten werden. Ausgenommen hiervon sind Dachgauben (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).
3. Die durch **FH** festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der Höhe der Oberkante der Dachhaut der Hauptbaukörper über N.N. (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).
4. Je 500 m² Mischgebietsfläche ist mindestens ein mittel- bis hochwüchsiger Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Anpflanzungen gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 5 dürfen angerechnet werden (gemäß § 9 (19 Nr. 25a und b BauGB).
5. Nebenanlagen mit Flachdach bzw. flach geneigten Dächern von bis zu 5 % Neigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (Saatmischung z. B. der Regel-Saatgut-Mischung RSM 6.1 „Extensive Dachbegrünung“ gemäß Regelwerk der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e. V. – FLL, DIN 189172, Gesamt-Samen-aufwandsmenge ca. 5 g/qm).
6. Je sechs Stellplätze ist eine mindestens 10 m² große, dauerhaft unversiegelter und vegetativ bewachsener Bauminsel ohne Kies, Schotter oder ähnliches anzulegen und in dieser ist ein mittel- bis hochwüchsiger, hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (19 Nr. 25a und b BauGB).
- 7- Im Plangebiet sind mindestens 5 Fledermaus-Sommer- oder Ganzjahresquartiere an neuen Gebäudekomplexen anzubringen. Sie sind in einer Mindesthöhe von 3 m über Geländeneiveau zu schaffen. Sofern zwischen eigentlichem Quartier und Einschluß eine Strecke zu überwinden ist, müssen die anzulegenden Hohlräume als Zugang zum Quartier eine Höhe von mindestens 3 cm anbieten. Im Umkreis von mindestens 3 m vor und 1 m unterhalb der Einflugöffnungen darf kein Hindernis sein. Die bevorzugt nach Osten, Südosten oder Südwesten auszurichtenden Quartiere sind vor zu starker Hitze (Sonneneinstrahlung) und Schlagregen zu schützen und dauerhaft zu erhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
8. Innerhalb der privaten Grünfläche darf die Versiegelung für Wege und Sitzplätze einschließlich Kies- und Schotterbeete maximal 10 % der Gesamtfläche betragen (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schellerten diesen Bebauungsplan Nr. 10-13 „Argentum Berliner Straße“, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Schellerten, den

Siegel

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schellerten hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Schellerten, den

Siegel

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Schellerten Flur: 2

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



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (L4-292-2019, Stand vom 31.01.2020) und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Wege und Plätze vollständig nach.

Hildesheim, den

- LGLN RD Hameln-Hannover, Katasteramt Hildesheim -

Siegel

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Februar 2020

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schellerten hat dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schellerten, den

Siegel

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schellerten hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Schellerten, den

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schellerten 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.

Schellerten, den

Siegel

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Schellerten, den

Siegel

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. 2a 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 eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Schellerten unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Schellerten, den

Siegel

Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Schellerten hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 - 13 „Argentum Berliner Straße“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Norden Schellertens nördlich der Berliner Straße (Bundesstraße 1) und östlich der Einmündung der Straße „An der Schelle“. Er wird auf dem Deckblatt dieses Bebauungsplanes mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Landesplanung und Raumordnung

Schellerten wird im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 für den Landkreis Hildesheim als Grundzentrum innerhalb des Systems der Zentralen Orte bestimmt. Der Planbereich wird innerhalb der zeichnerischen Darstellungen des RROP als „vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ gekennzeichnet. Die Inhalte des Bebauungsplanes stehen Zielen und Grundsätzen der Raumplanung nicht entgegen.

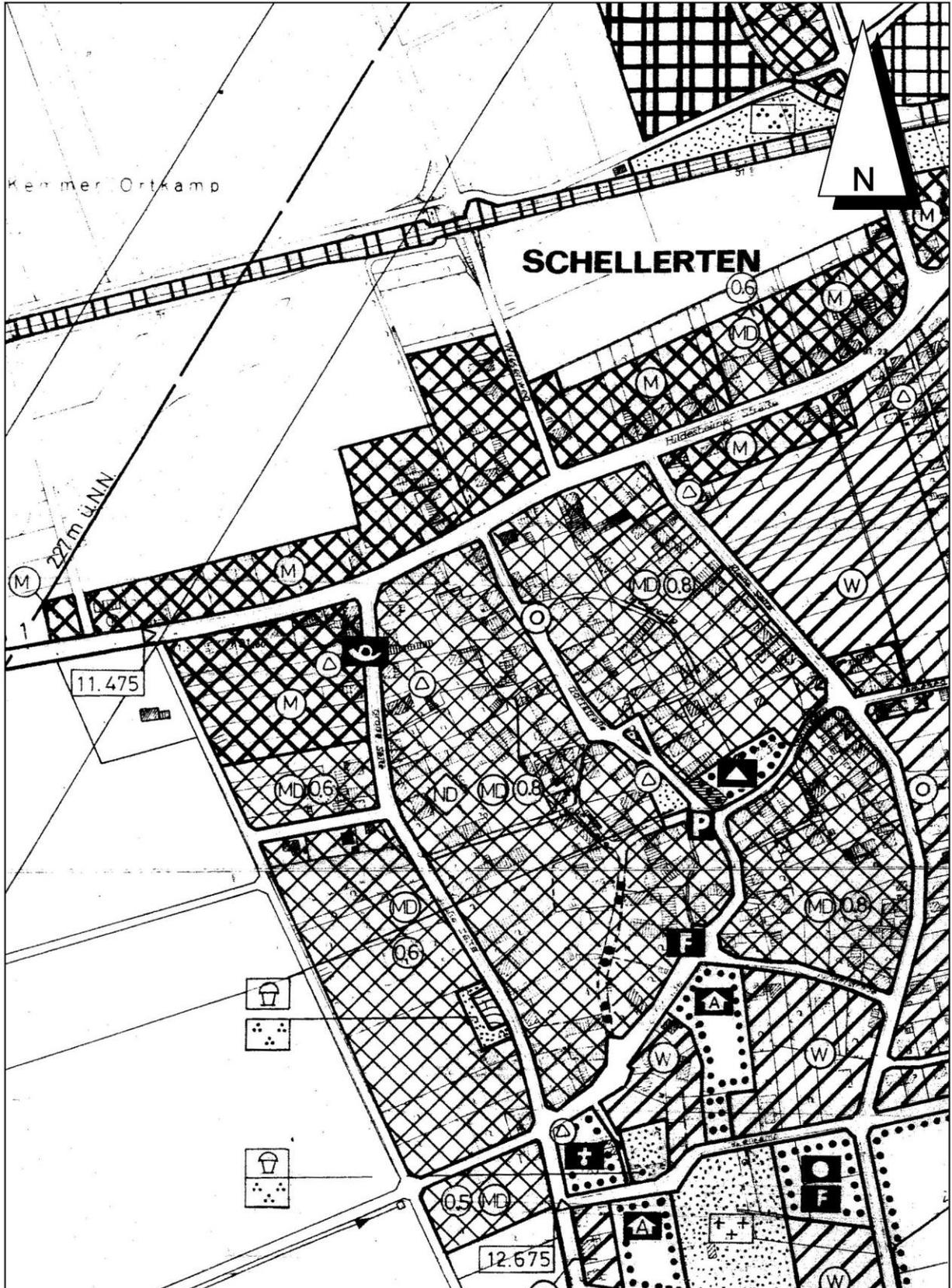
2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schellerten weist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes weit überwiegend eine gemischte Baufläche aus. Ein entsprechender Ausschnitt wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Hierzu wird auf den Umweltbeitrag des Landschaftsarchitekten Michel, Hildesheim, verwiesen. In diesem Beitrag, der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigelegt wird, wird der Zustand von Natur und Landschaft eingehend beschrieben.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1 : 5.000



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch diesen Bebauungsplan soll die bauliche Inanspruchnahme des Geltungsbereiches durch ein so genanntes Argentum, eine Wohnanlage für Senioren einschließlich Einrichtungen zur Betreuung und Pflege sowie zusätzlich von gewerblichen bzw. freiberuflichen Nutzungen wie Apotheke und Arztpraxis im südlichen, der Berliner Straße zugewandten Teil des Planbereichs ermöglicht werden.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Innenentwicklung bzw. der Nachnutzung einer ansonsten entstehenden Nutzungsbrache im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB überschreiten würde, festgesetzt wird.

Eine Beeinträchtigung von besonders geschützten Arten oder deren Lebensstätten ist durch die Planung nicht zu erwarten. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein Mischgebiet festgesetzt, wie es der Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, dass im Zusammenhang mit der Umgebung tatsächlich eine Nutzungsmischung entsteht. Ausschließlich Wohnnutzungen oder ausschließlich gewerbliche Nutzungen wären unzulässig. Im Süden des Planbereiches wird allerdings das Wohnen ausgeschlossen, um Konflikten durch Verkehrsemissionen von der Berliner Straße vorzubeugen. Immissionen durch die weiter nördlich verlaufende Bahnstrecke wirken nicht in wesentlichem Maß ein, wie sich aus einer Bewertung des Schallgutachters Dietze, Hildesheim, ergibt. Flächen für Nebenanlagen werden festgesetzt, um deutlich zu machen, wo auf der Grundstücksfläche die entsprechenden Nutzungen angeordnet werden sollen.

Das Maß der baulichen Nutzung erlaubt eine der Lage um Umgebung des Planbereichs angemessene Baudichte und Gebäudehöhe. Die Höhenentwicklung wird begrenzt um deutlich zu machen, dass hier keine übermäßigen Gebäudehöhen entstehen, wie sie bei Ausnutzen der bauordnungsrechtlichen Möglichkeiten ansonsten denkbar wären.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird keine bestimmte Bauweise festgesetzt, weil die überbaubare Fläche in ausreichendem Maß die mögliche Bauweise bestimmt. Damit kann eine städtebauliche Einbindung des Gebiets in die Umgebung erreicht werden.

Die Baugrenzen werden der geplanten Bebauung angepasst, um deutlich zu machen, wie die Bebauung hier angeordnet werden soll.

3.4 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt direkt von der Berliner Straße bzw. von der Straße „An der Schelle“ aus. Weitere öffentliche Verkehrsflächen zur Erschließung des Planbereiches sind nicht erforderlich.

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über eine direkt benachbarte Bushaltestelle mit Verbindungen nach Hildesheim und Bierbergen bzw. Söhle.

3.5 Grün

Im Norden des Planbereichs wird eine private Grünfläche für eine Grünanlage festgesetzt, die zur Gestaltung des Ortsrandes beitragen soll.

Festsetzungen hinsichtlich Natur und Landschaft ergeben sich ansonsten aus dem Umweltbeitrag des Landschaftsarchitekten Michel, Hildesheim, dessen Vorschläge dort begründet werden. Dieser Beitrag stellt einen gesonderten Teil dieser Begründung dar und wird in der Anlage beigelegt.

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen, die der geplanten Nutzung entgegenstehen könnten, sind nicht bekannt.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind innerhalb des Planbereiches nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereichs ist aufgrund der ortsinneren Lage des Planbereichs und der bisherigen baulichen Nutzung bereits gesichert.

4.4 Städtebauliche Werte

Der Bebauungsplan hat eine Größe von 0,4006 ha,

davon sind:

Mischgebiet	0,3391 ha
Grünfläche – Grünanlage	0,0615 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 10-13

„Argentum Berliner Straße“

vom bis einschließlich

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Schellerten beschlossen.

Schellerten, den

Siegel

Bürgermeister