

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) 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 den im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellten Bebauungsplan Nr. 09-01 "Stadtweg", 3. Änderung, Ortschaft Otbergen, mit textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Schellerten, den 22.08.2022

Siegel

gez. von Berg
Bürgermeister

PLANGRUNDLAGE

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
Gemarkung Schellerten, Flur 5
Maßstab: 1:1000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 03.11.2021 - Az.: 213505).

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 10.08.2022

Dipl.-Ing. Marco Jankowski
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Immengarten 15
31134 Hildesheim

Siegel

gez. Jankowski

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 09-01 "Stadtweg", 3. Änderung wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro SRL Weber • Spinozastraße 1 • 30625 Hannover

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schellerten hat in seiner Sitzung am 15.11.2021 die Aufstellung der Bebauungsplans Nr. 09-01 "Stadtweg", 3. Änderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.03.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schellerten, den 22.08.2022

Siegel

gez. von Berg
Bürgermeister

Fortsetzung - VERFAHRENSVERMERKE

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schellerten hat in seiner Sitzung am 15.11.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 09-01 "Stadtweg", 3. Änderung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.03.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 09-01 "Stadtweg", 3. Änderung hat vom 04.04.2022 bis 06.05.2022 einschließlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schellerten, den 22.08.2022

Siegel

gez. von Berg
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schellerten hat in seiner Sitzung am 04.07.2022 den Bebauungsplan Nr. 09-01 "Stadtweg", 3. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Schellerten, den 22.08.2022

Siegel

gez. von Berg
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 09-01 "Stadtweg", 3. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.08.2022 im Amtsblatt des Landkreises Hildesheim Nr. 41 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 09-01 "Stadtweg", 3. Änderung ist damit am 24.08.2022 rechtsverbindlich geworden.

Schellerten, den 25.08.2022

Siegel

gez. von Berg
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 09-01 "Stadtweg", 3. Änderung sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans, von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Schellerten, den

Bürgermeister

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 09-01, "Stadtweg", 3. Änderung wird hiermit festgestellt.

Schellerten, den

Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den **Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4** ist nur eine **Grundstückszufahrt** in einer Breite von bis zu 5 m zulässig.

2. Die **privaten Stellplätze** und die **Zufahrten** auf den Wohngrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belagsarten mit einem Abflussbeiwert $\leq 0,6$ zu befestigen (entsprechend DIN 1986-100).

3. Im **Allgemeinen Wohngebiet WA 4** ist von **Nebenanlagen, Garagen und Carports** ein Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Stadtweg) einzuhalten. Von dieser Bestimmung sind Einfriedungen und Zäune ausgenommen. In den **Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4** ist von **Nebenanlagen, Garagen und Carports** ein Mindestabstand von 1,5 m zu den mit **Geh-, Fahr- und Leitungsrechten** zu belastenden Flächen einzuhalten. Von dieser Bestimmung sind Einfriedungen und Zäune ausgenommen.

4. In den **Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4** sind für Gebäude mit 1 Wohneinheit mindestens zwei **Einstellplätze**, für Gebäude mit 2 Wohneinheiten mindestens drei Einstellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen. Für Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten sind mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Baugrundstück anzulegen; die Werte sind aufzurunden.

5. In den **Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4** ist je 450 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum wahlweise aus den Pflanzlisten 1 "Laubbäume" und 2 "Obstbäume" anzupflanzen.

6. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 sind in den **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** innerhalb eines 3 m breiten Pflanzstreifens wahlweise freiwachsende **Strauchhecken** (1 Strauch je 10 qm Anpflanzungsfläche) oder **Schnitthecken** aus Laubgehölzen einer Art (2 Pflanzen pro lfd. Meter) anzulegen. Die Auswahl der Strauchgehölze erfolgt aus der Pflanzliste 1 "Laubsträucher" in einer Mischung aus mindestens vier unterschiedlichen Arten, bei einer Schnitthecke aus der Pflanzliste 2 "Heckengehölze". Die Wahl von Ziergehölzarten (in der Pflanzliste 1 mit * gekennzeichnet) ist auf max. 50% der Anzahl zu pflanzender Gehölze beschränkt. Auf den Baugrundstücken vorhandene vitale Schnitthecken können bei deren Erhalt auf das festgesetzte Pflanzmaß angerechnet werden. Die verbleibenden Randflächen sind als krautige Saumstreifen zu entwickeln.

7. Die **Anpflanzungsmaßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes** sind spätestens in der nächsten, auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen. Die **angepflanzten Gehölze** sind in der Folge dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen. Gehölze und ihre Schirmbereiche dürfen nicht beeinträchtigt werden. Sie sind im Zuge von Bauarbeiten gemäß DIN 18920 zu sichern und zu schützen.

LISTE DER GEHÖLZARTEN

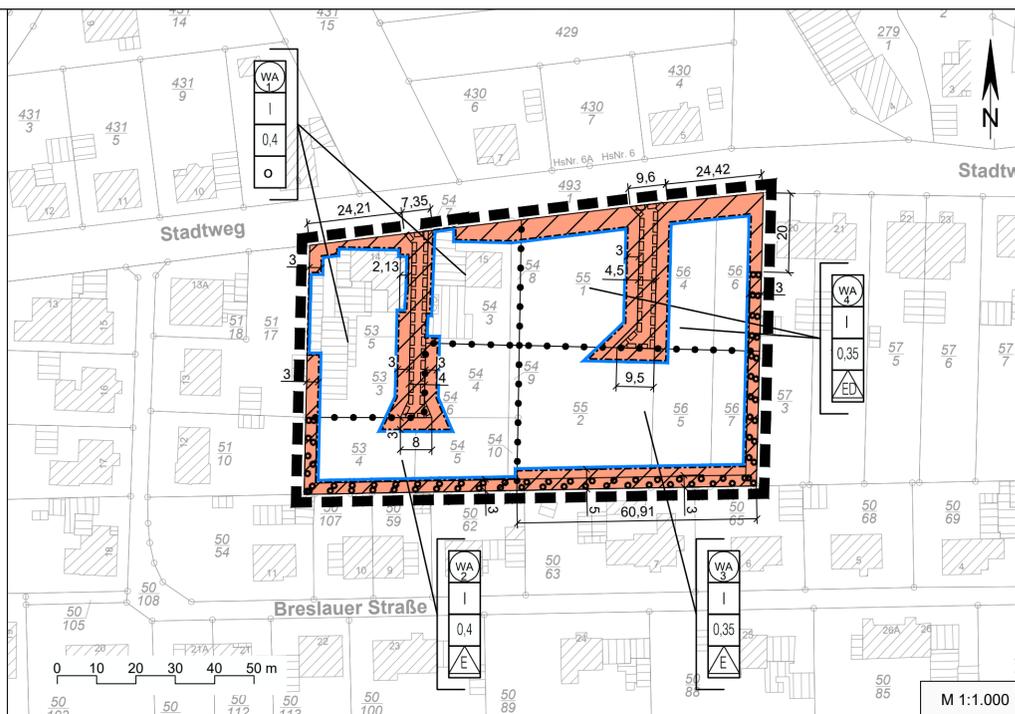
Pflanzliste 1

Laubbäume, mittel- und kleinkronig:

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne 'Robin Hill'
Crataegus laevigata 'Paul Scarlet'	Echter Rot-Dorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weiß-Dorn
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata 'Rancho'	Winterlinde 'Rancho'

Laubsträucher, Ziergehölzarten mit * gekennzeichnet:

Cornus mas*	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weiß-Dorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weiß-Dorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Forsythia intermedia*	Forsythie
Kolkwitzia amabilis*	Kolkwitzie
Ligustrum vulgare*	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus Hybr. 'Hillieri'	Zierapfel 'Hillieri'
Philadelphus coronarius*	Europäischer Pfeifenstrauch
Physocarpus opulifolius*	Blasenspiere
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn



Fortsetzung - Textliche Festsetzungen

Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa*	Trauben-Holunder
Spiraea x vanhouttei*	Prachtspiere
Syringa vulgaris* in Sorten	Gemeiner Flieder 'A. an L. Späth' / 'M. Buchner'
Weigela hybrida* in Sorten	Weigelle 'Eva Rathke' / 'Bristol Ruby'
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Heckengehölze

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weiß-Dorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster

Als Qualitäten der Gehölze für die Pflanzliste wird festgesetzt:
- Hochstämme, StU mind. 16 - 18 cm oder Solitär, mind. 3 Gst., mind. 300 - 350 cm
- Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm
- Heckengehölze, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Pflanzliste 2

Obstbäume:	
Äpfel	Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Boskoop, Winterrambour, Nordhäuser Ontario, Goldparmäne, Bohnapfel, Klarapfel
Birnen	Neue Poiteau, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Köstliche von Charneaux
Zwetschen	Hauszwetsche, Wangenheims Frühzwetsche, Grüne Renekode, Nancy Mirabelle
Süßkirschen	Schneiders späte Knorpelkirsche, Büttners Rote Knorpel, Kassins Frühe
Walnuss	Juglans regia (in Sorten)

Als Qualität der Gehölze für die Pflanzliste wird festgesetzt:
- Hochstämme, StU mind. 16 - 18 cm

HINWEISE

Regelungen zur Rückhaltung und zum Abfluss des Oberflächenwassers

Auf den einzelnen Neubaugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4 sind **Anlagen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers** (wie z.B. Zisternen oder Teiche) anzulegen. Hierfür ist ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag zu stellen. Gemäß der Hydraulikstudie zu diesem Bebauungsplan (ipp, 06.01.2022) ist unter Berücksichtigung des bestehenden Kanalschlusses und der früheren Einleitung durch die ehemalige Gärtnerei eine **Drosselabflussspende** für die Neubaufächen (WA 2, WA 3, WA 4) von **0,00763 (l/s x m²)** bzw. 0,763 (l/s x 100 m²) einzuhalten.

Denkmalschutz

Es wird auf die denkmalrechtliche Genehmigungspflicht jeglicher Erdarbeiten gemäß §§ 10, 12-14 i. V. m. § 35 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) hingewiesen.

Artenschutz

Bei Rückschnitts-, Rodungs- und Abrissarbeiten sind die Verbote des besonderen Artenschutzes zu beachten (§§ 39 und 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)). Das Fällen und Roden des Baum- und Gehölzbestandes darf nur zwischen dem 01.10. und 28./29.02. eines jeden Jahres erfolgen.

Schotter-, Kies-, Steingärten

Innerhalb der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind Schotter-, Kies- und Steingärten gemäß § 9 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) unzulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2022 (BGBl. I S. 4147)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191)

- Niedersächsische Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 732)

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

	Allgemeines Wohngebiet (WA)		überbaubare Fläche
	z.B. 3 = Nummerierung der Allgemeinen Wohngebiete		nicht überbaubare Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze

Baugrenze

Nutzungsschablone

WA	Allgemeines Wohngebiet
I	Zahl der Vollgeschosse
0,35	Grundflächenzahl (GRZ)
ED	Bauweise: o = offene Bauweise
	= nur Einzelhäuser zulässig
	= nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3. 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

4. Sonstige Planzeichen

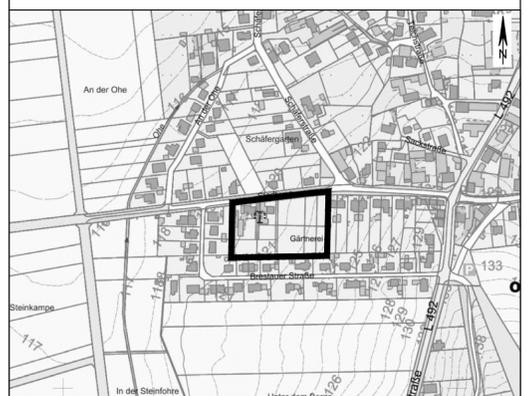
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. 09-01, 3. Änderung

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der anliegenden Grundstücke zu belastende Fläche

ÜBERSICHTSKARTE

Maßstab 1:5.000



Quelle der Kartengrundlage:
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020



Gemeinde Schellerten Ortschaft Otbergen

Bebauungsplan Nr. 09-01 "Stadtweg", 3. Änderung

gem. § 13a BauGB

Abschrift

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