

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGmVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), in der derzeit gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Schellerten den im beschleunigten Verfahren für Aussenbereichsflächen gem. § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplan Nr. 11-06 "Oberer Wortkamp", Ortschaft Wendhausen mit textlichen Festsetzungen als Satzung und die Begründung beschlossen.

Schellerten, den 22.Dez.2020

Siegel

gez. Axel Witte
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Plangrundlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte ALK
Gemarkung Wendhausen, Flur 2
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2019

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom: November 2019).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hildesheim, den 14.12.2020

Siegel

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

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 11-06 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro SRL Weber • Spinozastraße 1 • 30625 Hannover

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schellerten hat in seiner Sitzung am 29.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11-06 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schellerten, den 22. Dez. 2020

Siegel

gez. Axel Witte
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schellerten hat in seiner Sitzung am 29.07.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11-06 einschließlich der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden unter Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen am 25.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11-06 einschließlich der Begründung und der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 06.07.2020 bis einschließlich 06.08.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schellerten, den 22.Dez.2020

Siegel

gez. Axel Witte
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schellerten hat in seiner Sitzung am 21.12.2020 den Bebauungsplan Nr. 11-06 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Schellerten, den 22.Dez.2020

Siegel

gez. Axel Witte
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 11-06 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.12.2020 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim Nr. 60 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 11-06 ist damit am 23.12.2020 rechtsverbindlich geworden.

Schellerten, den 23.Dez.2020

Siegel

gez. Axel Witte
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 11-06 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

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der Urschrift des Bebauungsplans Nr. 11-06 "Oberer Wortkamp" wird hiermit festgestellt.

Schellerten, den

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den **Allgemeinen Wohngebieten** sind Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig: 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Wohnnutzungen müssen den überwiegenden Nutzungsanteil im Allgemeinen Wohngebiet einnehmen.
Unzulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO.
2. In den **Allgemeinen Wohngebieten** sind auf den Wohngrundstücken für Gebäude mit 1 Wohneinheit mindestens zwei **Einstellplätze**, für 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 Grundstück anzulegen; die Werte sind aufzurunden.
3. In den **Allgemeinen Wohngebieten** ist von **Nebenanlagen, Garagen und Carports** ein Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Einfriedungen sind von dieser Regelung ausgenommen.
4. In den **Allgemeinen Wohngebieten** ist pro Wohngrundstück 1 **Grundstückszufahrt** in einer Breite von bis zu 6 m zulässig.
5. Die **öffentlichen Stellplätze** im Straßenraum, die **privaten Stellplätze** und die **Zufahrten** zu den Wohngrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belagsarten mit einem Abflussbeiwert ≤ 0,6 zu befestigen (entsprechend DIN 1986-100).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - Fortsetzung

6. Schallschutz

6.1 Bei Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen sind folgende Vorgaben zu beachten: Im Plangebiet gelten die Lärmpegelbereiche II und III. Der **Lärmpegelbereich III** umfasst die Flächen der Allgemeinen Wohngebiete nördlich der Schulstraße in einer Tiefe von 25 m, gemessen von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Schulstraße. Die nördlich daran anschließenden Flächen der Allgemeinen Wohngebiete liegen im **Lärmpegelbereich II**.

Lärmpegelbereich (LPB)	*Maßgeblicher Außenlärmpegel [in dB(A)]	Raumarten	
		A	B
		Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R _{w,ges} des Außenbauteils in dB	
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30

In der Tabelle verwendete Abkürzungen:

A: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches

B: Büroräume und ähnliches

6.2 Ausnahmen auf Grundlage eines schalltechnischen Einzelnachweises können zugelassen werden. Im Lärmpegelbereich III kann auf den Gebäudeselten, die der Lärmpegelbestimmenden Geräuschquelle abgewandt sind (Nordselten), der maßgebliche Außenlärmpegel um 5 dB(A) gemindert werden.

6.3 Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurgesellschaft Bonk-Maire-Hopmann PartGmbH, vom 10.12.2019, (AZ: 19156).

7. In den **Allgemeinen Wohngebieten** ist je 450 qm Grundstücksfläche mindestens ein Baum wahlweise aus den Pflanzlisten 3 "Laubbäume" und 4 "Obstbäume / Nussbaum" anzupflanzen. Im Allgemeinen Wohngebiet nördlich der Planstraße D hat die Pflanzung der Bäume zwischen der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und der nördlichen Baugrenze zu erfolgen; im Allgemeinen Wohngebiet westlich der Planstraße A hat die Pflanzung zwischen der westlichen Geltungsbereichsgrenze und der westlichen Baugrenze zu erfolgen.

8. Innerhalb der **Planstraßen** und der **Schulstraße** sind Laubbäume als Hochstämme auf Pflanzflächen von mindestens 12 qm je Baum anzupflanzen. Als Pflanzmaß wird festgesetzt:
- Planstraßen A, B und C: insgesamt mindestens 6 Bäume einer Art, je Straße mindestens 2 Bäume;
- Planstraße D: mindestens 4 Bäume einer Art;
- Schulstraße: mindestens 4 Bäume einer Art, Abstand der Bäume untereinander mindestens 50 m.

Die Auswahl der Gehölze erfolgt wahlweise aus der Pflanzliste 1. Für die Planstraßen A bis C, die Planstraße D und die Schulstraße sind jeweils Bäume einer anderen Art zu verwenden. Die Bereiche der Pflanzflächen sind dauerhaft als Rasenfläche zu entwickeln oder zu unterpflanzen und mit geeigneten Maßnahmen vor Überfährung zu schützen.

9. Innerhalb der **Verkehrsfläche** besonderer Zweckbestimmung **"Öffentliche Parkfläche"** sind mindestens 2 Laubbäume einer Art als Hochstämme anzupflanzen, die Pflanzflächen sind zwischen den Stellplätzen anzuordnen. Zu wählen ist die in der Schulstraße verwendete Baumart. Die Bereiche der Pflanzflächen sind dauerhaft als Rasenfläche zu entwickeln oder zu unterpflanzen und mit geeigneten Maßnahmen vor Überfährung zu schützen.
Zusätzlich ist entlang der Westgrenze innerhalb eines 2,50 m breiten Pflanzstreifens eine Schnitthecke aus Randgehölzen einer Art mit 2 Pflanzen pro lfd. Meter anzupflanzen. Die Auswahl der Gehölzart erfolgt wahlweise aus der Pflanzliste 3 "Heckengehölze". Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Randflächen sind als krautige Saumstreifen und Rasenflächen zu entwickeln.

10. Die **Fläche des Regenrückhaltebeckens** ist mit autochthonem Saatgut als artenreiche Gräser- und Staudenflur einzusäen. Innerhalb der Fläche des Regenrückhaltebeckens sind zusätzlich 4 Laubbäume wahlweise entsprechend der Pflanzliste 2 anzupflanzen.

11. Innerhalb der **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** der **Zuordnungsziffer 1** ist ein dichter Gehölzstreifen aus standortgerechten Laubgehölzen anzupflanzen. Die Pflanzstreifen in einer Breite von 6 m sind dreireihig in versetzten Reihen mit einem Reihenabstand von 1,50 m zu bepflanzen, der Abstand der Gehölze untereinander innerhalb einer Reihe beträgt 5 m. Die Auswahl der Gehölze erfolgt wahlweise aus der Pflanzliste 3 in einer Mischung aus mindestens vier unterschiedlichen Arten. Die Wahl von Ziergehölzen (in der Pflanzliste 3 mit * gekennzeichnet) ist auf max. 50% der Anzahl zu pflanzender Gehölze beschränkt.
Die nicht mit Gehölzen bepflanzen Randflächen in einer Breite von jeweils 1,50 m sind als krautige Saumstreifen zu entwickeln. Mit Ausnahme von transparenten Einfriedigungen ist innerhalb der Flächen die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art unzulässig. Die Baumpflanzung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 ist innerhalb des Pflanzstreifens zulässig.

12. Innerhalb der **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** mit der **Zuordnungsziffer 2** ist eine lineare Pflanzung aus freiwachsenden Sträuchern (1 Strauch je 10 qm Anpflanzungsfläche) und eine Schnitthecke aus Laubgehölzen einer Art (2 Pflanzen pro lfd. Meter) zulässig. Die nicht mit Gehölzen bepflanzen Randflächen sind als krautige Saumstreifen zu entwickeln. Die Auswahl der Sträuchergehölze erfolgt wahlweise aus der Pflanzliste 3 "Laubsträucher", bei einer Schnitthecke aus der Pflanzliste 3 "Heckengehölze". Innerhalb der

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - Fortsetzung

Anpflanzungsfläche sind **Nebenanlagen**, die der Gartennutzung dienen, zulässig (z. B. Gartenhäuser, Unterstände, Gewächshäuser etc.). Je Grundstück darf die Grundfläche für die Nebenanlagen maximal 30 qm der Bepflanzungsfläche einnehmen.

13. 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** der **textlichen Festsetzung Nr. 7 bis 12** 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 19820 zu sichern und zu schützen.

LISTE DER GEHÖLZARTEN

Pflanzliste 1

Laubbäume, mittel- und kleinkronig:

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn 'Elsrijk'
Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn 'Cleveland', säulenförmiger Spitzahorn Typ II und III
Amelanchier arborea	Felsenbirne 'Robin Hill'
'Robin Hill'	
Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche 'Fastigiata' / 'Frans Fontaine'
Eriolobus trilobatus	Dreilappiger Apfel
Fraxinus omus (in Sorten)	Blumenesche, auch Sorten wie 'Louisa Lady' und 'Rotterdam'
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere 'Magnifica'
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
'Brouwers'	'Brouwers'

Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata' Thüringische Säulenmehlbeere
Tilia cordata 'Rancho' Winterlinde 'Rancho'

Als Qualität der Gehölze für die Pflanzliste wird festgesetzt:
- Hochstämme, StU mind. 18 - 20 cm

Pflanzliste 2

Laubbäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche

Als Qualitäten der Gehölze für die Pflanzliste wird festgesetzt:
- Hochstämme, StU mind. 18 - 20 cm oder Solitär, mind. 3 Gst., mind. 35 - 400 cm

Pflanzliste 3

Laubbäume, mittel- und kleinkronig:

Acer campestre	Feldahorn
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Laubsträucher, Ziergehölzarten mit * gekennzeichnet:

Cornus mas*	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
subsp. sanguinea oder subsp. hungarica	
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigfrügliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus Hybr. 'Hillieri'	Zierapfel 'Hillieri'
Philadelphus coronarius*	Europäischer Pfleifenstrauch
Physocarpus opulifolius*	Blasenpiere
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa*	Trauben-Holunder
Syringa vulgaris* in Sorten	Gemeiner Flieder 'A. an L. Späth' / 'M. Buchner'
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball



LISTE DER GEHÖLZARTEN - Fortsetzung

Heckengehölze:	Feldahorn
Acer campestre	Hainbuche
Carpinus betulus	Kornelkirsche
Cornus mas	Zweigfrügliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Rotbuche
Fagus sylvatica	

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, 100 - 150 cm

Pflanzliste 4

Obstbäume / Nussbaum:

Äpfel:	Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Boskoop, Winterrambour, Nordhäuser Ontario, Goldparmäne, Bohnapfel, Klarapfel
Birnen:	Neue Poiteau, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Köstliche von Charnaux
Zwetschen:	Hauszwetsche, Wangenheims Frühzwetsche, Grüne Renekloode, 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. 14 - 16 cm

HINWEISE

Denkmalschutz / Bodenarchäologie
Die §§ 10, 12-14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sind zu beachten.

Schallschutz
Es wird empfohlen, bei Beurteilungspegeln von 35 bis 40 dB(A) eine von einem aktiven manuellen Öffnen der Fenster unabhängige Lüftung zu gewährleisten (z.B. durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen).

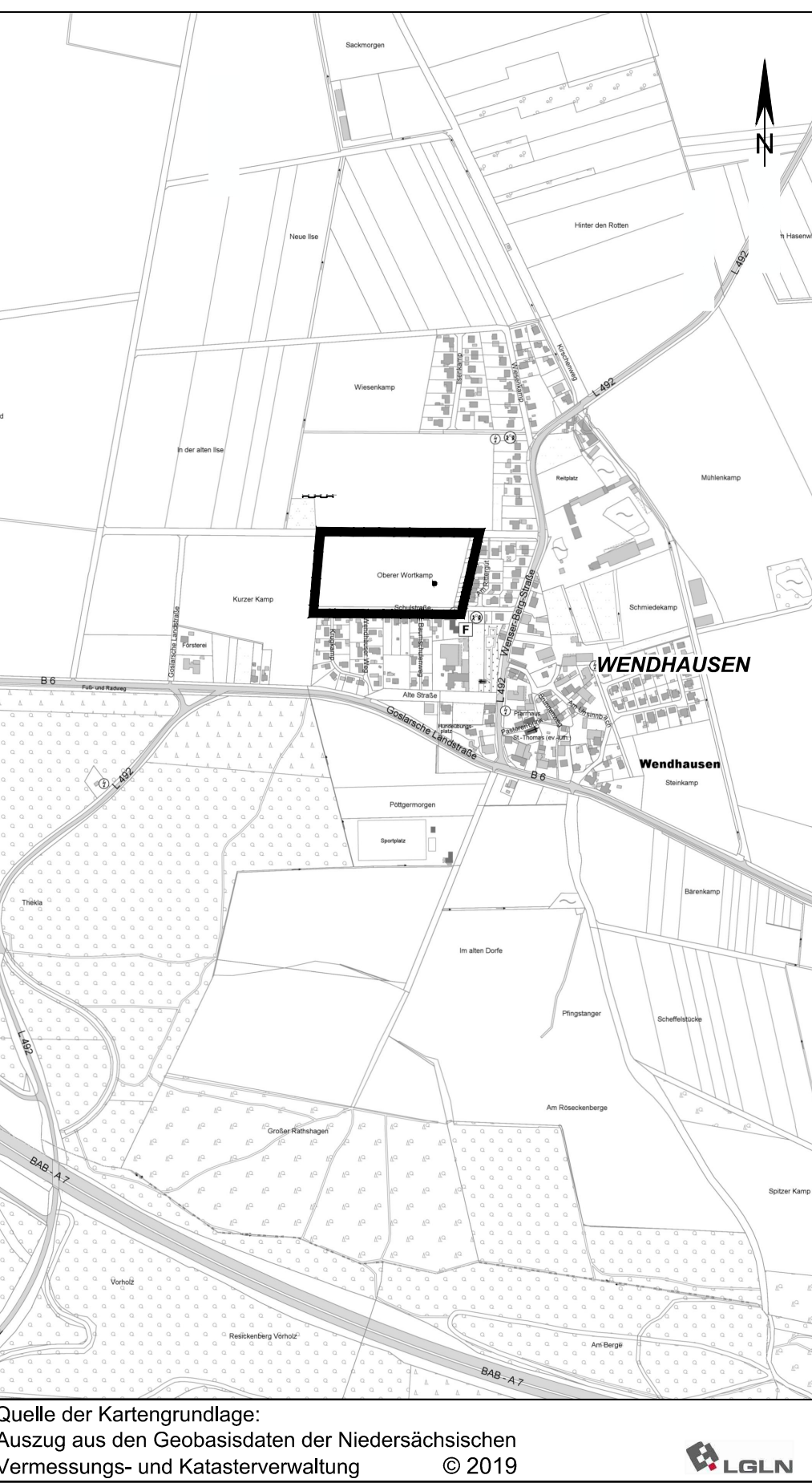
Emissionen aus der Landwirtschaft
Im Geltungsbereich muss mit ortsüblichen Geräuschen, Gerüchen und Stäuben aus der Landwirtschaft gerechnet werden, die durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen.

Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme für den Feldhamster
Um eine erhebliche Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Feldhamsterpopulation zu vermeiden, wird eine Ackerfläche nördlich des Plangebietes (Flurstück 11/1, Flur 2, Gemarkung Wendhausen) nach Vorgaben dauerhaft feldhamstergerecht bewirtschaftet.

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 vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKGmVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)
- Niedersächsische Bauordnung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

ÜBERSICHTSKARTE



Quelle der Kartengrundlage:
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2019

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete
 nicht überbaubare Fläche
 überbaubare Fläche

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
 I — Zahl der Vollgeschosse
 0,35 — Grundflächenzahl (GRZ)
 ED — Bauweise (ED = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig)

3. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche

4. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
 Private Grünfläche

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Regenwasserrückhaltebecken

6. 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
z.B. 1 Zuordnungsziffer der Bepflanzungsmaßnahmen gem. den textlichen Festsetzungen Nr. 11 bis 12

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Gemeinde Schellerten
Ortschaft Wendhausen
Bebauungsplan Nr. 11-06
"Oberer Wortkamp"
gem. § 13b 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