

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MD** Dorfgebiete (gegliedert gem. § 1 (4) BauNVO; keine Landwirtschaft zulässig) (§ 5 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 1,2** Geschossflächenzahl als Höchstzahl
- 0,6** Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- II** als Höchstmaß
- O** offene Bauweise
- Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
- TH 7,00 m** Traufhöhe als Höchstmaß
- FH 10,0 m** Firsthöhe als Höchstmaß

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

- Baugrenze**
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegen- über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünfläche, privat**
- Reitplatz**

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- L** siehe Textliche Festsetzungen Nr. 4
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- nicht überbaubare Fläche**
- bebaubare Fläche**
- nicht überbaubare Fläche**
- bebaubare Fläche**

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
- 1** siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1
- NACHRICHTLICH**
- V** Schalldämmbereiche (Lärmpegelbereiche) gemäß DIN 4109 (Nachts, 1. OG) (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 2)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich
Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 02-09 „Hopsfeld III“ der Gemeinde Schellerten.

§ 2 Dachneigung
Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 25° - 45° zulässig. Eingangsbüddelungen, Hauseingangstreppen, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn die Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Carports, Garagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen.

§ 3 Einfriedungen
Einfriedungen innerhalb von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind nur als Hecken aus lebenden Laubgehölzen sowie als Maschendrahtzäune und Knotengeflechtzäune zulässig.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

HINWEIS
Gemäß § 9 (2) Niedersächsische Bauordnung (NBauO) müssen nicht überbaute Flächen der Grundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der durch 1 gekennzeichneten Dorfgebiete sind ausschließlich sonstige Wohngebäude zulässig (gemäß § 1 (4) und (5) BauNVO).
- Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- (Die Norm ist zu beziehen bei Beuth Verlag / Berlin bzw. im Baurat der Gemeindeverwaltung, Rathausstr. 8, 31174 Schellerten, zu den üblichen Öffnungszeiten einsehbar) sind Gebäudeselen und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß R_{W,res} entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereiche	Maßgeblicher(dB(A)) Außenlärmpegel (R _{W,res} (dB))	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils (dB)	Aufenthalts- Büroräume und räume	ähnliches
II	56 - 60	30	30	30
III	61 - 65	35	30	30
IV	66 - 70	40	35	35
V	71 - 75	45	40	40

In Schlafräumen und Kinderzimmern sind schalldämmende Lötungs-einrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind. Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der obigen Tabelle aufgeführten Schalldämmmaße der Außenbauteile zu Grunde zu legen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

- In den durch TH gekennzeichneten Gebieten darf die festgesetzte maximale Höhe der Traufe eines Gebäudes (bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand und Außenkante Dachhaut, an den Traufseiten gemessen) an keiner Stelle über dem gewachsenen Gelände (entsprechend § 5 (9) NBauO) überschritten werden. Ausgenommen von der letztgenannten Bestimmung sind Traufhöhen über Einfahrten zu Kellergaragen. Die Begrenzung der Traufhöhe gilt weiterhin nicht für Zwergläuser, Dachaufbauten und Dacheinschnitte, wenn sie in der Summe nicht länger sind als ein Drittel der entsprechenden Dachlänge (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).

- Innerhalb der durch L gekennzeichneten Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzanlage mit einer Höhe von 2,5 über gewachsenem Boden (entsprechend § 5 (9) NBauO) zu errichten (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

- Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen liegen, sind Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten unzulässig (gemäß § 23 (5) BauNVO).

- Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweireihige Pflanzung aus standortheimischen Sträuchern anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art, Menge und Qualität zu ersetzen. Der Reihenabstand muss beträgt 1,0 m und der Abstand der Pflanzen untereinander in den Reihen jeweils 1,5 m betragen. Die Sträucher sind als zweimal verpflanzte Gehölze, Höhe 60 - 100 cm, zu pflanzen. Höhenwachsende Straucharten sind in die dem Baugelände zugewandte Pflanzreihe zu setzen. (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

- Innerhalb der neu anzulegenden Erschließungsstraße (Verkehrsfläche) sind insgesamt 5 Stück hochwachsende standortheimische, klein- bis mittelkronige Laubbäume (1. oder 2. Größenordnung) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Stückzahl zu ersetzen. Die einzelnen Baumscheiben müssen eine Fläche von mindestens 10 m² aufweisen, sofern die Baumstandorte innerhalb befestigter Flächen liegen. (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

- Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in den Baugeländen dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb der Baugelände durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übermachten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634), des § 84 der Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) 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 der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 02-09 „Hopsfeld III“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Schellerten, den
Siegel
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

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

Schellerten, den
Siegel
Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
Flur: 2, 3
Gemarkung: Bettmar

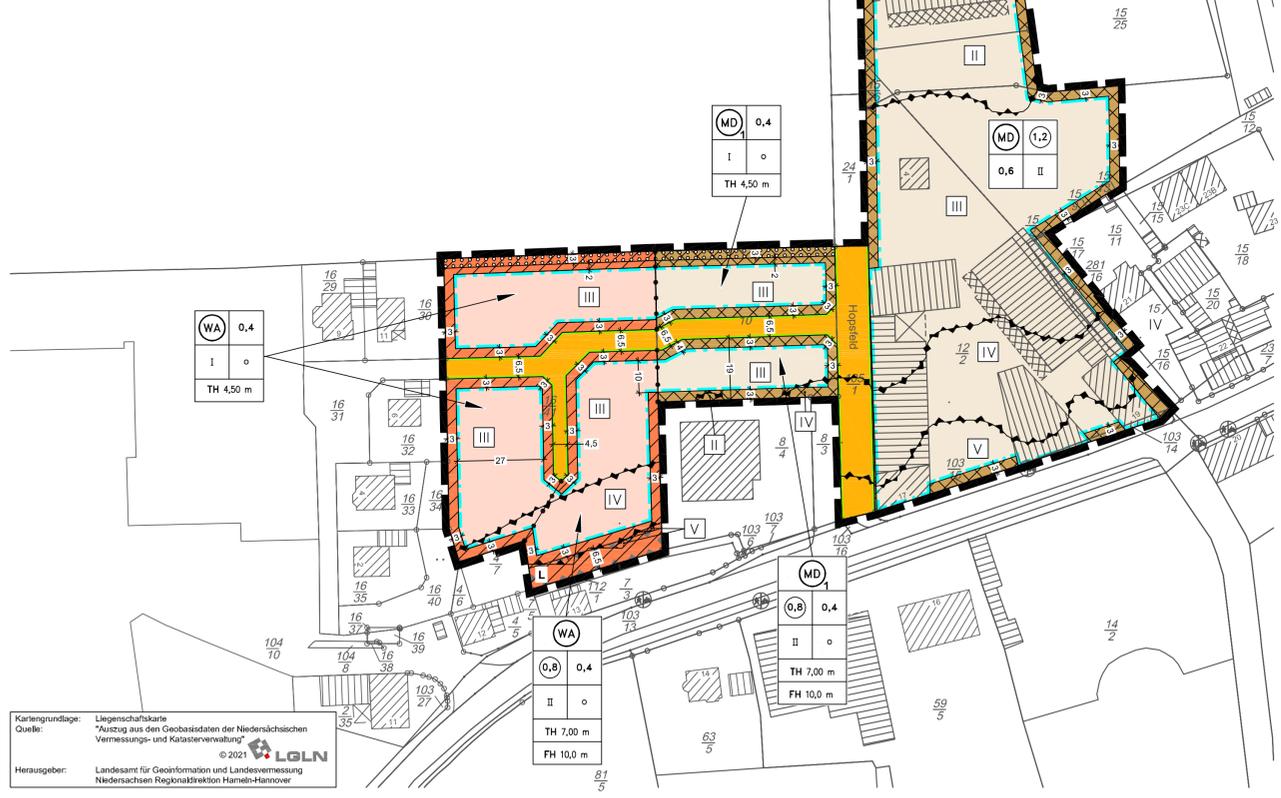
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: L4-306/2020, Stand vom 29.3.2021).
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
Siegel
(Unterschrift)

Gesetzesbezüge
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.4.2022 (BGBl. I S. 674)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. 2012, Seite 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. 739)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.10.2021 (Nds. GVBl. S. 700)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)



Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
Hannover im Dezember 2020



Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes, sowie der Teilplanaufhebung und der 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 und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Schellerten, den
Siegel
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes, sowie der Teilplanaufhebung und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, sowie die Teilplanaufhebung und die Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Schellerten, den
Siegel
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, sowie die Teilplanaufhebung 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, sowie der Teilplanaufhebung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan, sowie die Teilplanaufhebung ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Schellerten, den
Siegel
Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

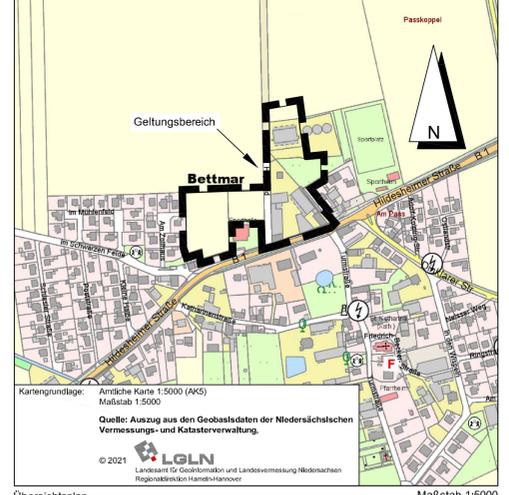
- Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung Der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes, sowie der Teilplanaufhebung und des Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes, sowie der Teilplanaufhebung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Schellerten, den
Siegel
Bürgermeister

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1:5000)



Übersichtsplan Maßstab 1:5000

SHELLERTEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 02-09 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

HOPSFELD III

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2017, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 2017, PLANZEICHENVERORDNUNG 1990, NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2012, NIEDERSÄCHSISCHES KOMMUNALVERFASSUNGS-GESETZ 2010 IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
bearbeitet am: 26.2.2021 / ODE / BAU	bearbeitet am: 26.1.2022 / KW	bearbeitet am: 5.7.2022	