

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), in der derzeit gültigen Fassung sowie des § 84 der Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), hat der Rat der Gemeinde Schellerten den im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellten Bebauungsplan Nr. 04-10 "Breite Straße" (Ortschaft Dinklar), mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Schellerten, den 16.01.2014

Siegel  
gez. Axel Witte  
Bürgermeister

## VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERK

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte ALK Gemarkung Dinklar, Flur 3  
Maßstab: 1:500

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© 2013

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Hameln

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom: Mai 2013).

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 30.12.2013  
Siegel  
gez. Jankowski  
Vermessungsbüro Oldeweme & Jankowski  
Immengarten 15  
31134 Hildesheim

## Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 04-10 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro SRL Weber • Spinozastraße 1 • 30625 Hannover

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 29.04.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 04-10 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.07.2013 örtlich bekanntgemacht worden.

Schellerten, den 16.01.2014

Siegel  
gez. Axel Witte  
Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.04.2013 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 04-10 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung einschließlich der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.07.2013 örtlich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 04-10 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung einschließlich der Begründung haben vom 07.08.2013 bis einschließlich 06.09.2013 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schellerten, den 16.01.2014

Siegel  
gez. Axel Witte  
Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.12.2013 den Bebauungsplan Nr. 04-10 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Schellerten, den 16.01.2014

Siegel  
gez. Axel Witte  
Bürgermeister

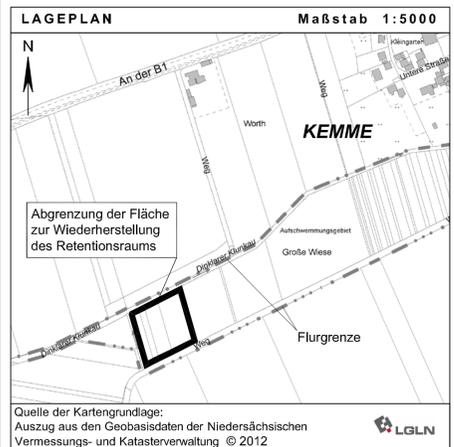
### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 04-10 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.01.2014 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim Nr. 3 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 04-10 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist damit am 15.01.2014 rechtsverbindlich geworden.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Der **Geltungsbereich des Bebauungsplans** Nr. 04-10 befindet sich innerhalb des vorläufig gesicherten **Überschwemmungsgebiets (HQ 100)** der Dinklarer Klunkau.
- Innerhalb der gekennzeichneten Flächen im "Allgemeinen Wohngebiet", bei denen besondere **bauliche Sicherungsmaßnahmen** gegen Naturgewalten erforderlich sind, sind Aufschüttungen mit einer neuen Geländeoberhöhe von 100,62 m über Normal Null (NN) vorzunehmen.
- Innerhalb der **Straßenverkehrsfläche** ist die **Unterbrechung der "Öffentliche Parkfläche"** für jeweils eine Überführung in einer Breite von 3,50 m als Grundstücksein- und ausfahrt für die angrenzenden Flurstücke 91/4 und 91/6 (beide Gemarkung Dinklar, Flur 3) zulässig.
- Innerhalb der **privaten Grundstücksfläche** mit der Zweckbestimmung **"Gewässerrandstreifen"** sind **Aufschüttungen, bauliche Anlagen einschließlich Zäune unzulässig**, um im Hochwasserfall die private Grundstücksfläche überströmbar zu halten.
- Innerhalb der **privaten Grünfläche** ist die vorhandenen Gras- und Staudenvegetation dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Die Fläche soll sich weitgehend eigendynamisch entwickeln. Eine auch nur temporäre anderweitige Nutzung der Fläche ist unzulässig.
- Die gekennzeichnete **Abwassertransportleitung** ist mit **Geh-, Fahr- und Leitungsrechten** zugunsten der Gemeinde Schellerten zu belasten. Eine Überbauung der Leitung, einschließlich ihrer beidseitigen Schutzzone von 1,5 m Breite ist unzulässig.



- Als wiederherzustellender **Retentionsraum** für die vorzunehmenden Aufschüttungen im Bebauungsplan ist in der Gemarkung Dinklar auf den Flurstücken 5, 6, 7 und 8 der Flur 8 zeitnah ein Retentionsraum in einer Größenordnung von 440 cbm einzurichten (siehe nachfolgenden Lageplan).
- Die **private Grünfläche** ist insgesamt eine **Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**. Der vorhandene Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu sichern: Esche (Fraxinus excelsior), Hainbuche (Carpinus betulus), Hasel (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus spec.). Die zu **erhaltenden Gehölze** sind in der Folge bei Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen. Gehölze und ihr Schirmbereich dürfen nicht beeinträchtigt werden. Sie sind im Zuge von Bauarbeiten gem. DIN 18920 zu sichern und zu schützen.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG (§ 84 NBauO)

**§ 1 Geltungsbereich, Ausnahmen**  
Die örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 04-10 "Breite Straße". Wintergärten, Carports, Terrassenüberdachungen, Nebenanlagen und Garagen sind von den Festsetzungen der Bauvorschrift ausgenommen.

**§ 2 Fassaden**  
Die Außenwände aller Baukörper sind auszuführen in Sicht- und Verblendmauerwerk in den Farbtonen rot bis rotbraun

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| RAL Farben:       |                    |
| 2001 - Rotorange  | 3009 - Oxydrot     |
| 2002 - Blutorange | 3011 - Braunrot    |
| 3000 - Feuerrot   | 3013 - Tomatenrot  |
| 3002 - Karminrot  | 3016 - Korallenrot |
| 3003 - Rubinrot   | 8004 - Kupferbraun |
|                   | 8012 - Rotbraun    |

mit Putz in hellen, gedeckten Farbtonen

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| RAL Farben:          |                    |
| 1000 - Grünbeige     | 7032 - Kieselgrau  |
| 1001 - Beige         | 7038 - Achatgrau   |
| 1013 - Perlweiß      | 9001 - Cremeweiß   |
| 1014 - Elfenbein     | 9002 - Grauweiß    |
| 1015 - Hellelfenbein | 9018 - Papyrusweiß |

und Holz in Naturtönen. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Farben zulässig.

**§ 3 Dächer**  
Als Dachformen für Hauptgebäudekörper (hier: Wohnhäuser) sind symmetrische Satteldächer mit Dachneigungen von 35° bis 48° zulässig. Begrünte Dächer (Grasdächer) dürfen abweichend davon eine Neigung von mindestens 20° haben.

## Legende der Planunterlage:

⊕ z.B. 100,05 Höhenpunkt in Metern über Normal Null (NN)

(Entnommen aus dem Konzept "Hochwasserschutz Dinklar", Seite 19, Verfasser: Gesellschaft für Umwelplanung und -technik, GEUM.tec GmbH, 30171 Hannover, mit Datum Juli 2011)



Die Symmetrie der Dachflächen bezieht sich auf die Hauptdachflächen und nicht auf Dachaufbauten oder eingezogene sowie vorgeschobene Traufbereiche.

Satteldächer sind in roten bis rotbraunen Farbtonen einzudecken

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| RAL Farben:     |                    |
| 2001-Rotorange  | 3009 - Oxydrot     |
| 2002-Blutorange | 3011 - Braunrot    |
| 3000-Feuerrot   | 3013 - Tomatenrot  |
| 3002-Karminrot  | 3016 - Korallenrot |
| 3003-Rubinrot   | 8004 - Kupferbraun |
|                 | 8012 - Rotbraun    |

Solaranlagen können nach Absprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hildesheim zugelassen werden (s. hierzu auch Hinweis Nr. 2.1 ).

### § 4 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3, wer im Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen nach §§ 2 und 3 dieser Bauvorschrift entspricht.

- Ordnungswidrig handelt,
  - wer nicht die nach § 2 vorgeschriebene Ausführung für die Außenwände in Sicht- und Verblendmauerwerk, mit Putz oder Holz in Naturtönen nicht einhält.
  - wer andere als die nach § 2 die vorgeschriebenen Farbtonen verwendet.
  - wer nicht die nach § 3 vorgeschriebene Dachform und Dachneigung einhält
  - wer andere als die nach § 3 angegebenen Dachfarben verwendet.

### § 5 Inkrafttreten

Die örtliche Bauvorschrift tritt mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim in Kraft.

### § 6 Ausnahmen

Abweichungen von der örtlichen Bauvorschrift sind nach § 66 Abs. 5 NBauO mit der Gemeinde abzustimmen.

## VERFAHRENSVERMERK Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 04-10 sind die Verletzung von Verfahrens- oder 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

## HINWEISE:

### Nr. 1 Wasserwirtschaftliche Belange / Allgemeines Wasserrecht

Für jede **Baumaßnahme** im Gebiet des Bebauungsplans ist eine gesonderte **wasserrechtliche Genehmigung** gem. § 57 des Nds. Wassergesetzes (NWG) vom 19.02.2010 (Nds.GVBl. S. 64), bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Hildesheim zu beantragen.

### Nr. 2 Denkmalschutz

Nr. 2.1 **Baudenkmalpflege**  
Gem. § 10 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30.05.1978 (Nds.GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Denkmalschutzgesetzes vom 26.05.2011 (Nds.GVBl. S. 135), ist eine **Erichtung von Solaranlagen** in der Umgebung von Denkmälern **genehmigungspflichtig**. Es ist eine **Einzelfallprüfung** erforderlich und bei der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Hildesheim zu beantragen.

Nr. 2.2 **Archäologische Denkmalpflege**  
Gemäß § 13 NDSchG wird den Trägern von Baumaßnahmen im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 04-10 zur Auflage gemacht, den Beginn von **genehmigungspflichtigen Erdarbeiten mindestens 4 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen**.

Die Anzeige hat an den Landkreis Hildesheim, Untere Denkmalschutzbehörde und beim Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover zu erfolgen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten und ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde durchgeführt werden kann. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf eventuelle Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und auf alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten.

Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere Abs. 2 und 4 wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## RECHTSGRUNDLAGEN :

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)

- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2013 (Nds. GVBl. S. 258)

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46)

## BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der Urschrift wird hiermit festgestellt.

Schellerten, den 16.01.2014

Gemeinde Schellerten  
Der Bürgermeister

(Axel Witte)

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Allgemeine Wohngebiete

- Allgemeine Wohngebiete (WA)
- Zahl der Vollgeschosse (I)
- Grundflächenzahl (GRZ) (0,35)
- Bauweise (E)

### 2. Baugrenze

- Baugrenze

### 3. Straßenverkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen

### 4. Öffentliche Parkfläche

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch

### 5. Private Grünfläche

- Private Grünfläche

- Zweckbestimmung: Gewässer Randstreifen (GewR)

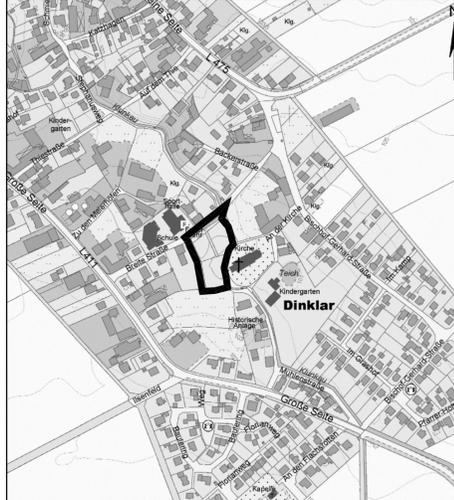
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (entsprechend Textlicher Festsetzung 6)

## ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1:7100



Quelle der Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2012

## Gemeinde Schellerten Ortschaft Dinklar

### Bebauungsplan Nr. 04-10

### "Breite Straße",

mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

gem. § 13 a BauGB

M. 1 : 500

## Abschrift

Stand: Inkrafttreten

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