

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), und des § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), in der derzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Schellerten den Bebauungsplan Nr. 10-12 "Schellerten Nordwest", Ortschaft Schellerten, mit textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Schellerten, den 15.05.2014

Siegel

gez. Axel Witte
Bürgermeister

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERK

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte ALK
Gemarkung Schellerten, Flur 1
Maßstab: 1:1000, L4-52/2009

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der
Niedersächsischen Vermessungs- und
Katasterverwaltung
LGLN © 2009

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: 25.02.2009).

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 10.02.2014

Siegel

Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Niedersachsen
RD Hameln
Katasteramt Hildesheim

gez. Köhler
Vermessungsamtsrat

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 10-12 wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro SRL Weber • Spinozastraße 1 • 30625 Hannover

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 20.08.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10-12 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.01.2013 örtlich bekanntgemacht worden.

Schellerten, den 15.05.2014

Siegel

gez. Axel Witte
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.04.2013 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10-12 einschließlich der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden unter Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen am 02.05.2013 örtlich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10-12 einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 17.05.2013 bis einschließlich 17.06.2013 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen

Schellerten, den 15.05.2014

Siegel

gez. Axel Witte
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.06.2013 den Bebauungsplan Nr. 10-12 nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Schellerten, den 15.05.2014

Siegel

gez. Axel Witte
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 10-12 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.05.2014 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim Nr. 21 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 10-12 ist damit am 14.05.2014 rechtsverbindlich geworden.

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 10-12 sind die Verletzung von Verfahrens- und 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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Lärmpegelbereiche

1.1 Das Gebiet des Bebauungsplans ist durch Verkehrslärm vorbelastet.

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sind Gebäußeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R_{w,res}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R_{w,res}$	Aufenthalts- und Wohnräume	Büro Räume und ähnliches
II	56 - 60	30	30	
III	61 - 65	35	30	
IV	66 - 70	40		35

1.2 Im gesamten Plangebiet ist eine Belüftung der Räume, in denen vorwiegend geschlafen wird, über **schalldämpfende Lüftungs-einrichtungen** vorzusehen, die mit einem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechend Einfüguingsdämmungsmaß ausgestattet sind.

1.3 **Außenwohnbereiche** sind innerhalb des Lärmpegelbereichs IV ausgeschlossen.

1.4 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 Tabelle aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

2. Innerhalb der mit (GE) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist die **Nutzung und Einrichtung von Wohnräumen** unzulässig.

3. Die **Oberkante baulicher Anlagen** ist bestimmt durch die Oberkante der Dachhaut. Die Bezugshöhe zur Oberkante baulicher Anlagen im "Gewerbegebiet" (GE, GE1) beträgt 89 m über Normal Null (NN). Die Bezugshöhe zur Oberkante baulicher Anlagen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schließstand" beträgt 84 m über Normal Null (NN).

4. Das **Sichtdreieck** ist ab einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über Oberkante Bundesstraße 1 von Bebauung, Bewuchs und sonstigen Maßnahmen freizuhalten.

5. In der **Bauverbotszone** (parallel zur Bundesstraße 1) sind Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.
Ausnahmeweise zulässig ist in der Bauverbotszone die Anlage von **bauordnerisch nicht nachzuweisender Einstellplätze**. Außerdem ausnahmeweise zulässig ist in der Bauverbotszone die Anlage eines 2,50 m breiten **Fußweges** sowie transparente Einfriedungen, Ein- und Ausfahrten zur B1 sind in der Bauverbotszone unzulässig; dies gilt nicht für die als "Straßenverkehrsfläche" dargestellte Zu- und Ausfahrt in das Gewerbegebiet.

6. Die mit **Geh-, Fahr- und Leitungsrechten** gekennzeichnete Fläche ist zugunsten der Gemeinde Schellerten und der Verkopplungs-interessentenschaft Schellerten zu belasten.

7. Auf der **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** mit der **Zuordnungsziffer ①** ist ein geschlossener, hochwachsender Gehölzstreifen aus standortgerechten, einheimischen Laubbäumen und -sträuchern anzupflanzen. Der Pflanzstreifen in einer Breite von 7 m ist vierreihig, in einer Breite von 8 m fünfreihig und in einer Breite von 10 m siebenreihig in versetzten Reihen zu bepflanzen. Der Reihenabstand beträgt 1,00 m. In den beiden am äußeren Rand des Pflanzstreifens liegenden Pflanzreihen sind ausschließlich Laubsträucher zu verwenden. Je 120 qm Pflanzfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen. Mindestens 60 % der zu pflanzenden Bäume müssen großkronige Arten sein. Je 4 qm Pflanzfläche ist ein Laubstrauch zu setzen.
Die Auswahl der Gehölze erfolgt wahlweise aus der Pflanzliste 1. Als Qualitäten der Gehölze wird festgesetzt:
Hochstämme, StU mind. 16 - 18 cm
Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

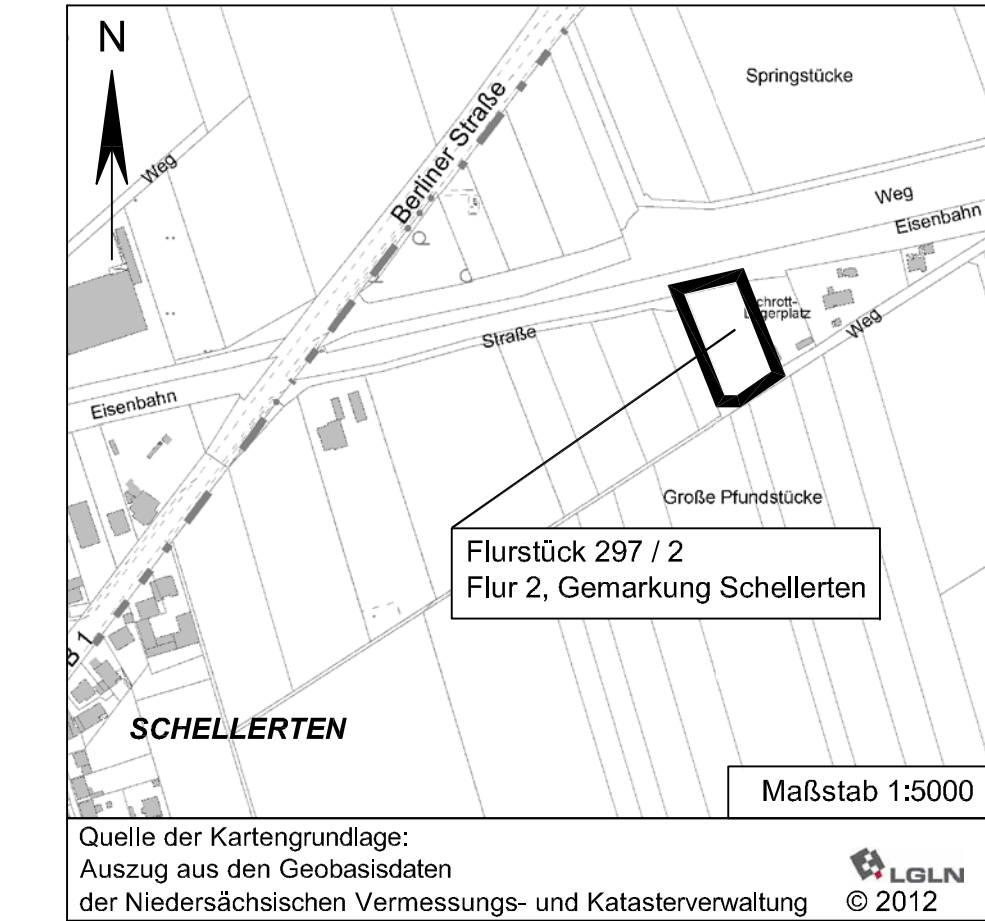
8. Auf der **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** mit der **Zuordnungsziffer ②** ist ein geschlossener, hochwachsender Gehölzstreifen aus standortgerechten, einheimischen, Laubbäumen und -sträuchern anzupflanzen. Der Pflanzstreifen in einer Breite von 7 m ist vierreihig in versetzten Reihen zu bepflanzen. Der Reihenabstand beträgt 1,00 m. In den beiden am äußeren Rand des Pflanzstreifens liegenden Pflanzreihen sind ausschließlich Laubsträucher zu verwenden. Je 150 qm Pflanzfläche ist ein mittel- bis kleinkroniger Laubbaum zu verwenden, je 4 qm Pflanzfläche ist ein Laubstrauch zu setzen.
Die Auswahl der Gehölze erfolgt wahlweise aus der Pflanzliste 1. Als Qualitäten der Gehölze wird festgesetzt:
Hochstämme, StU mind. 16 - 18 cm
Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

9. Auf der **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** mit der **Zuordnungsziffer ③** längs des Feldweges sind großkronige, heimische Laubbäume als Hochstämme entsprechend der Pflanzliste in einer Pflanzfläche von mindestens je 12 qm anzupflanzen. Die Pflanzung ist mit 3 Bäumen einer Art in regelmäßigem Abstand zueinander anzulegen. Die Pflanzflächen sind anzusäen oder zu bepflanzen und mit geeigneten Maßnahmen vor Überfah

10. Auf der **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** mit der **Zuordnungsziffer ④** ist eine artenreiche, extensive Wiese anzulegen. Für die Ansaat ist autochthones Saatgut zu verwenden.

11. Auf dem **externen Flurstück 297/2**, Flur 2, Gemarkung Schellerten östlich der Ortschaft Schellerten wird auf einer Teilfläche von insgesamt 650 qm eine **naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme** durchgeführt. Auf dem Grundstück wird auf einer Fläche von 385 qm ein geschlossener, hochwachsender Gehölzstreifen aus standortgerechten, einheimischen Laubbäumen und -sträuchern angepflanzt. Der Pflanzstreifen in einer Breite von 10 m ist fünfreihig in versetzten Reihen zu bepflanzen, der Reihenabstand beträgt 1,50 m. In den beiden am äußeren Rand des Pflanzstreifens liegenden Pflanzreihen sind ausschließlich Laubsträucher zu verwenden, an den Außenseiten ist ein jeweils 2 m breiter Übergangsbereich vorzusehen. Je 100 qm Pflanzfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen, je 4 qm Pflanzfläche ist ein Laubstrauch zu setzen. Die Auswahl der Gehölze erfolgt wahlweise aus der Pflanzliste 2. Als Qualitäten der Gehölze wird festgesetzt: Hochstämme, 3 x verpflanzt, StU mind. 12 - 14 cm
Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm
Im Westen und Süden werden der Gehölzpflanzung auf einer Fläche von 265 qm zusätzlich 5 m breite, krautige Saumstreifen vorgelagert. Für die Ansaat ist autochthones Saatgut zu verwenden.

12. Die **Maßnahmen der textlichen Festsetzungen Nr. 7 bis 11** sind **Bestandteil der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen**. Die angepflanzten und zu erhaltenden Gehölze sind in der Folge dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen. Gehölze und bei ihr Schlimmbereich dürfen nicht beeinträchtigt werden. Sie sind im Zuge von Bauarbeiten gem. DIN 18920 zu sichern und zu schützen.
Die Anpflanzungsmaßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind spätestens in der nächsten, auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen.
Im Bereich der Flächen der textlichen Festsetzung 7 bis 10 dürfen ausnahme



13. Die **Stellplätze** im Bereich des "Gewerbegebietes" sind mit wasserdurchlässigen Belagsarten mit einem Abflussbeiwert < 0,6 zu befestigen (entsprechend DIN 1986).

Hinweise:

Hinweis des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie vom 20.02.2013:

Die Böden im Plangebiet weisen (im feuchten Zustand) eine hohe Verdichtungsempfindlichkeit auf. In den von Bebauung zu behaftenden Bereichen sollte durch Minimierung oder, wenn möglich, Verzicht der Befahrung des feuchten Bodens mit Baufahrzeugen eine Verdichtung vermieden werden, um Beeinträchtigungen des Bodens zu verhindern. Erforderliche Bodenschutzmaßnahmen sind gegebenenfalls in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde während der Baumaßnahme umzusetzen.

LISTE DER GEHÖLZARTEN

Pflanzliste 1

Laubbäume, großkronig:
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Quercus robur
Quercus petraea

Spitzahorn
Bergahorn
Hainbuche
Esche
Stieleiche
Traubeneiche

Laubbäume, mittel- bis kleinkronig:
Acer campestre
Malus sylvestris
Prunus avium
Pyrus com. sub. pyrastrer
Sorbus aucuparia

Feldahorn
Holzapfel
Vogelkirsche
Holzbirne
Vogelbeere

Laubsträucher:
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus spec.
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Ribes nigrum
Rosa canina
Sambucus nigra

Rote Hartrieel
Haselnuss
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Heckenkirsche
Schlehe
Schwarze Johannisbeere
Hundsrose
Holunder

Pflanzliste 2

Laubbäume, großkronig:
Carpinus betulus
Quercus robur
Quercus petraea

Hainbuche
Stieleiche
Traubeneiche

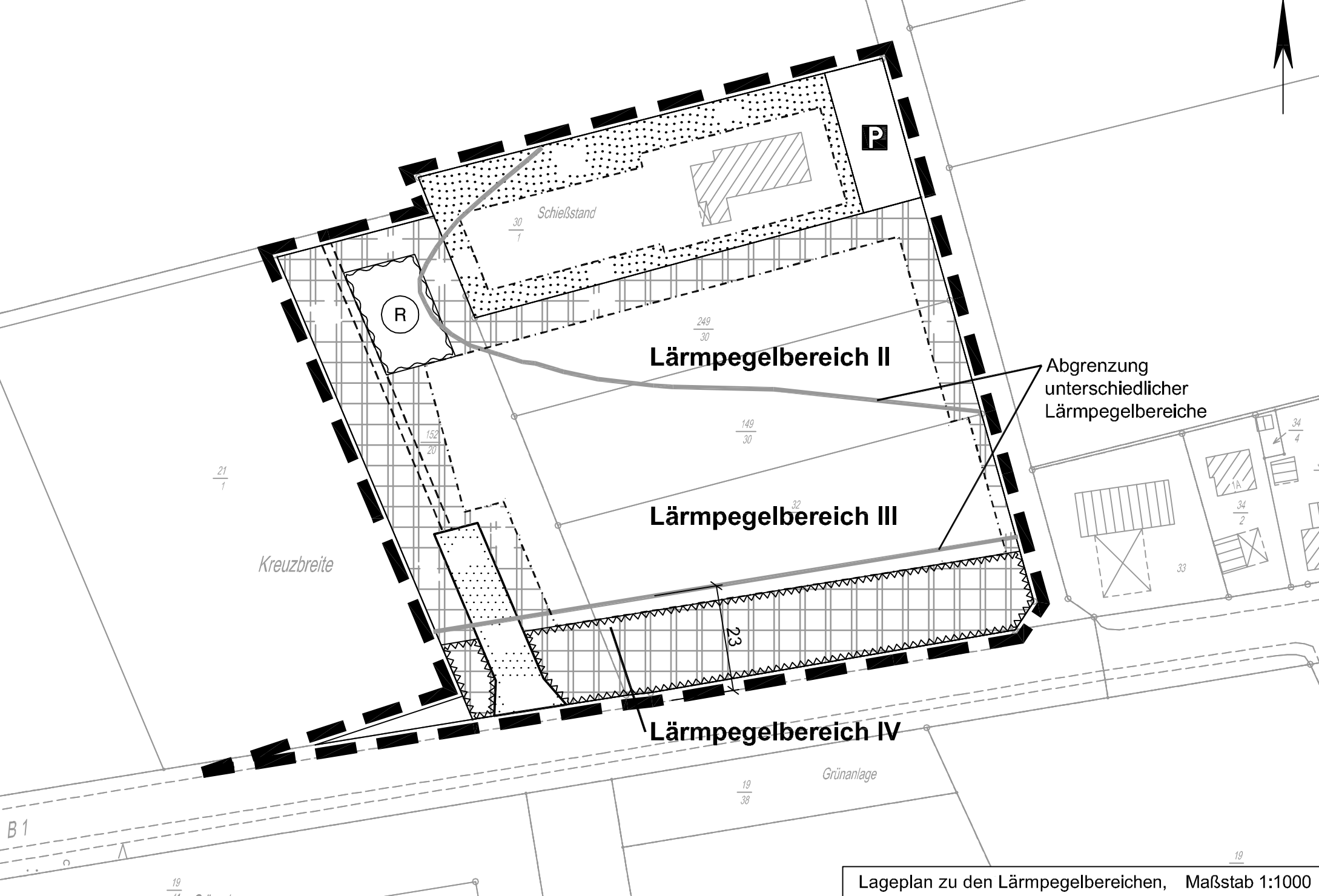
Laubbäume, mittel- bis kleinkronig:
Malus sylvestris
Pyrus com. sub. pyrastrer

Holzapfel
Holzbirne

Laubsträucher:
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus spec.
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Ribes nigrum
Rosa canina
Sambucus nigra

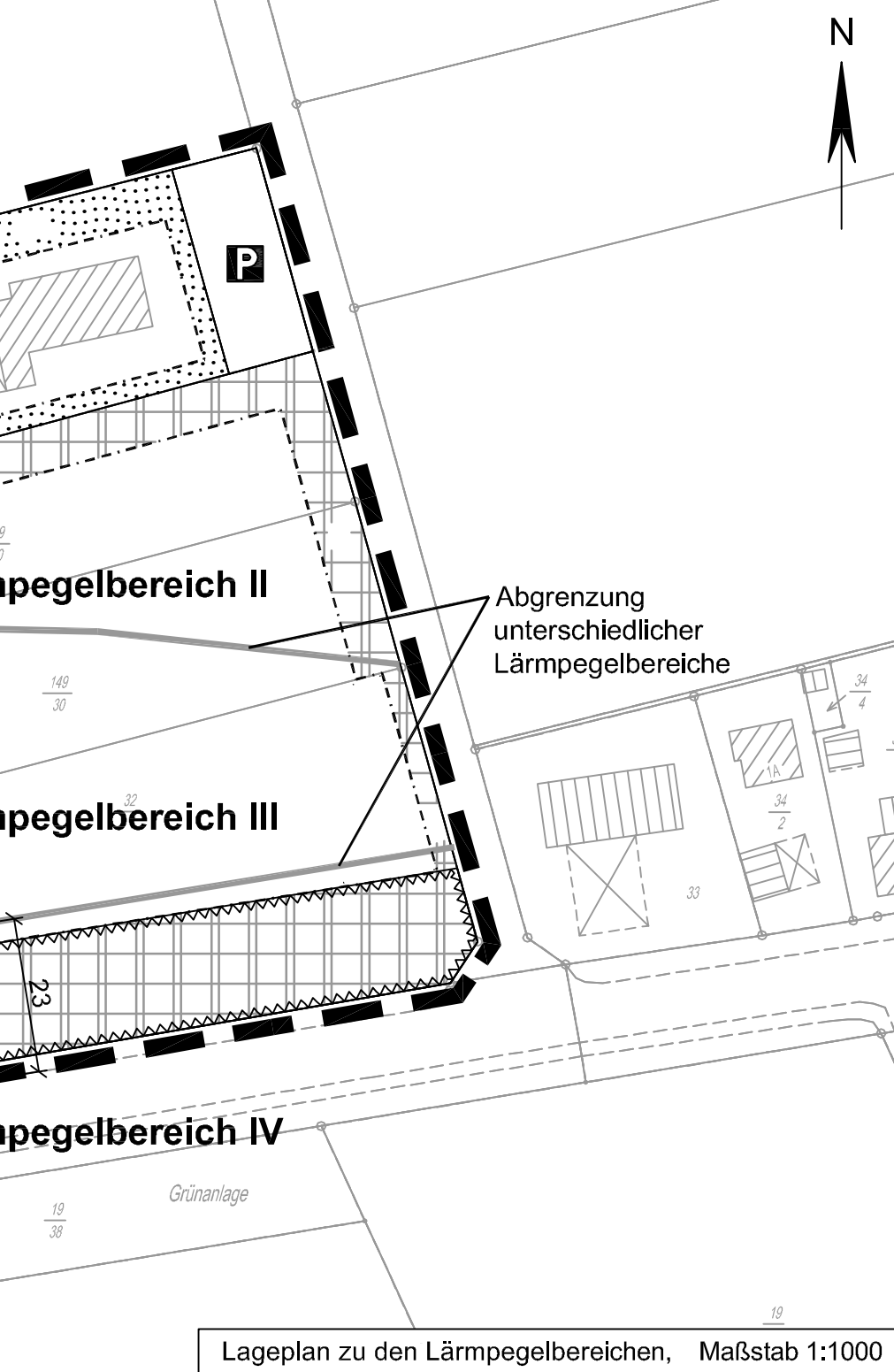
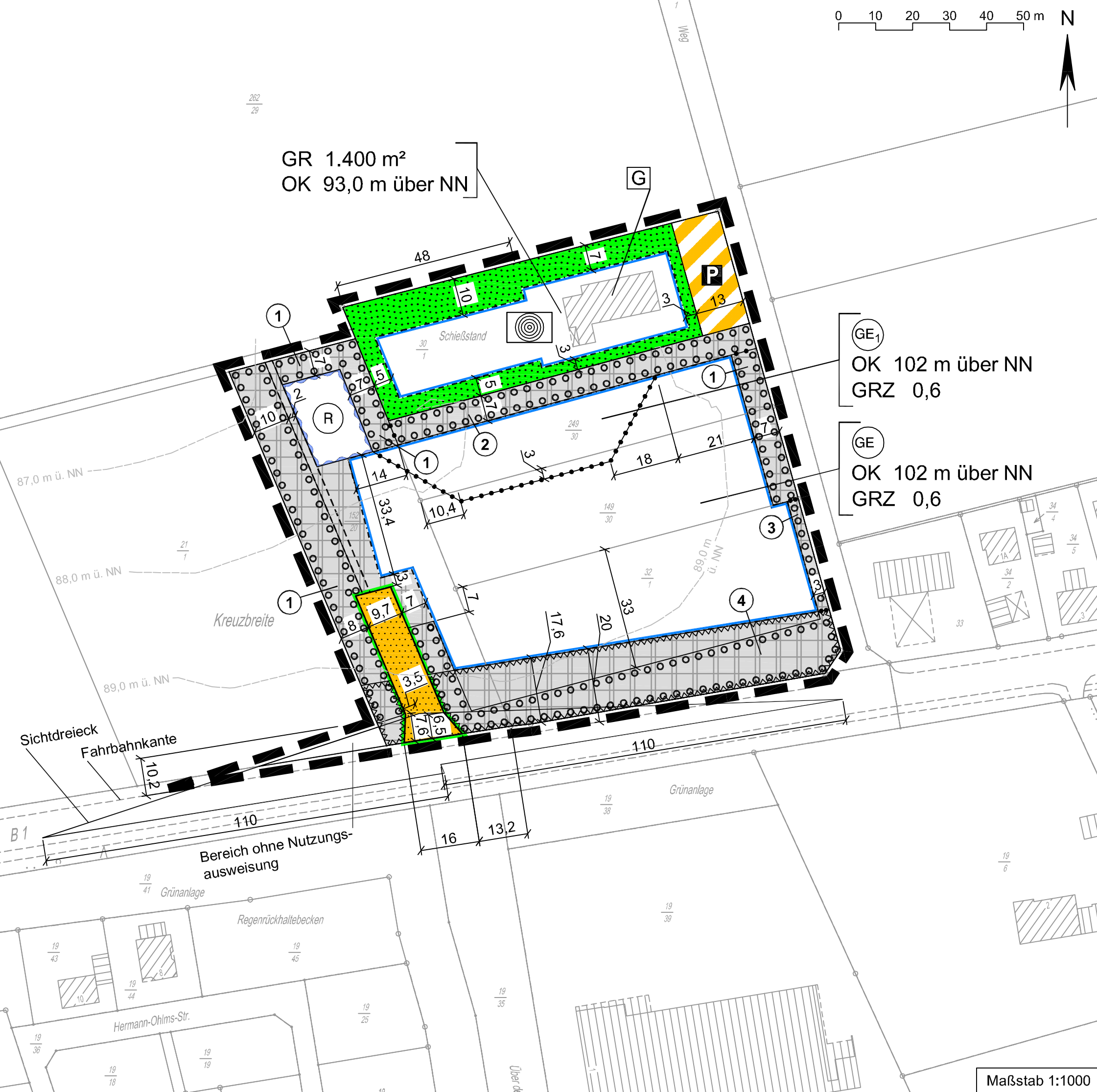
Rote Hartrieel
Haselnuss
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Heckenkirsche
Schlehe
Schwarze Johannisbeere
Hundsrose
Holunder

0 10 20 30 40 50 m



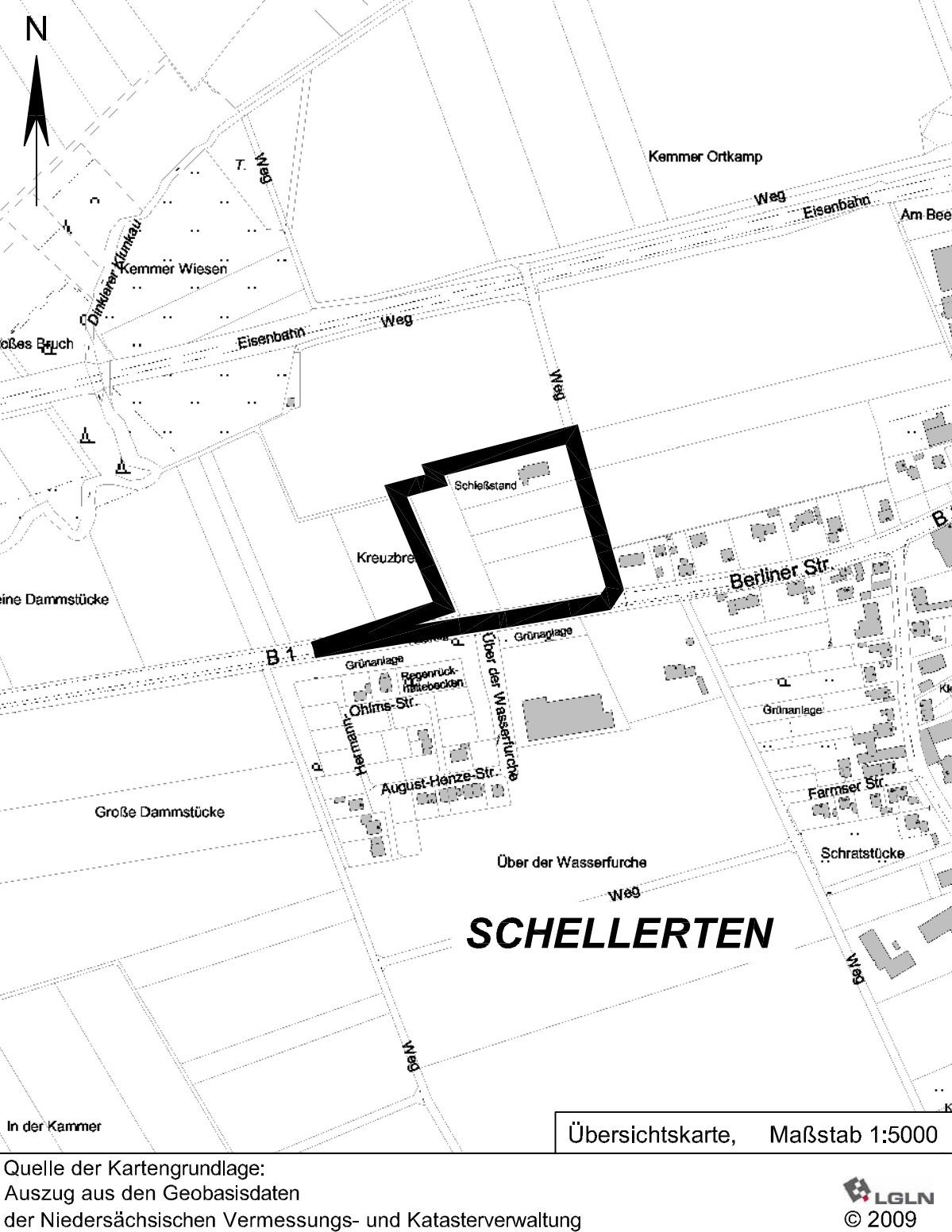
Hinweis der Archäologischen Denkmalpflege (Landkreis Hildesheim) vom 14.06.2013:

Die §§ 10, 12-14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sind zu beachten.
- Bauvorhaben im Plangebiet bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 in Verbindung mit § 13 NDSchG und einer fachgerechten archäologischen Begleitung der Erschließungsarbeiten.
- Der Beginn der Erschließungs- und Erdarbeiten ist mind. 3 Wochen vorher schriftlich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hildesheim und beim Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Hannover, Scharnhorststr. 10, anzuzeigen.
- Bodenfunde sind ebenda unverzüglich anzuzeigen.



Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.11.2011 (NdsGVBl. S. 422)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)



BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der Urschrift wird hiermit festgestellt.

Schellerten, den 15.05.2014

Gemeinde Schellerten
Der Bürgermeister

(Axel Witte)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Gewerbegebiete

GE Gewerbegebiet überbaubar
GE1 Gewerbegebiet mit Einschränkungen entspr. textl. Festsetzung 2 nicht überbaubar

2. Grundflächenzahl - Dezimalzahl

GRZ 0,6 Grundflächenzahl - Dezimalzahl
GR m² Grundfläche mit Flächenangabe in Quadratmeter
OK m über NN Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über Normal Null (NN)

3. Baugrenze

Baugrenze

4. Straßenverkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

5. Öffentliche Grünfläche

Öffentliche Grünfläche überbaubar
Schließanlage
Sportbezogene Gastronomie

6. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Rückhaltebecken

7. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

2 Zuordnungsziffer zur Kennzeichnung von Flächen, denen eine textliche Festsetzung zugeordnet ist.

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 10-12
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen entspr. textl. Festsetzung 6
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone) entspr. textl. Festsetzung 5
Freizuhaltendes Sichtdreieck entspr. textl. Festsetzung 4

Gemeinde Schellerten
Ortschaft Schellerten

Bebauungsplan Nr. 10-12
"Schellerten Nordwest"

M. 1 : 1000

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