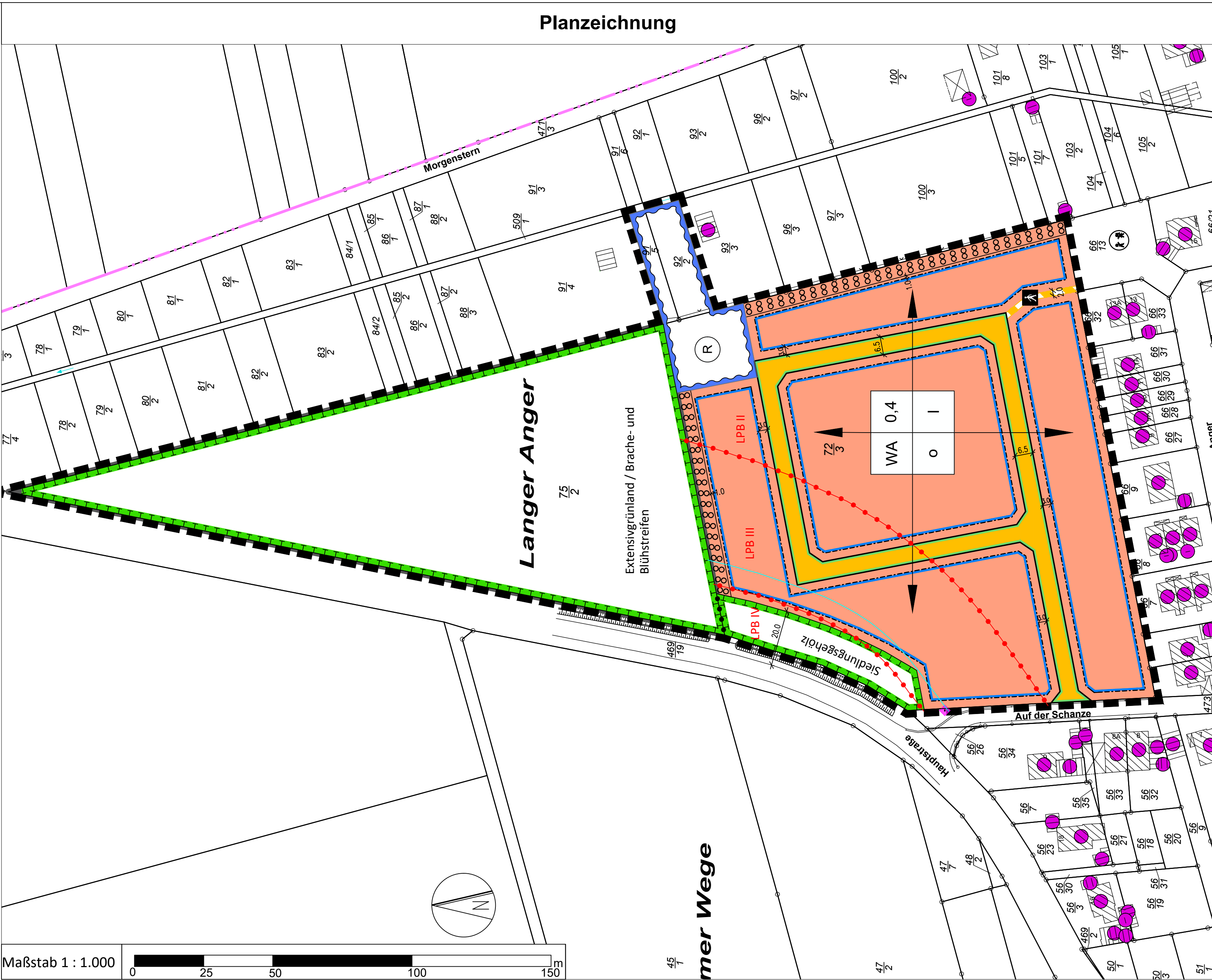
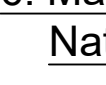
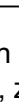
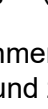


Verfahrensvermerke	
Präambel und Ausfertigung	
Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 (3) des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.07.2017 (BGBl. S. 2808) hat der Rat der Gemeinde Schellerten den Bebauungsplan Nr. 09-07 "Auf der Schanze Nord" bestehend aus Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen in der Sitzung amals Satzung beschlossen.	
Schellerten, gez. Witte	
Planunterlage	
Kartungsrundlage:	Liegenschaftskarte Gemeinde Schellerten Gemarkung Otterbergen Maßstab 1:1000
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie öffentlichen Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.11.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen im Bereich des Flurstücks 72/3 einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichtlegene und wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis des Landesamtes für GeoInformation und Landentwicklung (LGLN) zulässig.	
Hildesheim, gez. Dipl.-Ing. Marco Jankowski	
Planverfasserin	
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landesgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Hannover, Arndtstraße 19, 30167 Hannover. Hannover, gez. Schilling	
Aufstellungsbeschluss	
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schellerten hat in seiner Sitzung am 01.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09-07 "Auf der Schanze Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 23.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Schellerten, gez. Witte	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB	
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 23.04.2019 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB vom 23.04. bis 27.05.2019 durchgeführt. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.04.2019 gem. § 4 (1) BauGB beteiligt. Schellerten, gez. Witte	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	
Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.06.2020 gem. § 4 (2) BauGB beteiligt. Schellerten, gez. Witte	
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schellerten hat in seiner Sitzung am 27.04.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.05.2020 bis einschließlich 19.06.2020 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Schellerten, gez. Witte	
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	
Der Rat der Gemeinde Schellerten hat den Bebauungsplan Nr. 09-07 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. §§ 3 und 4 BauGB in seiner Sitzung am 09.11.2020 als Satzung gem. § 10 (1) BauGB sowie die Begründung beschlossen. Schellerten, gez. Witte	
Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB	
Der Bebauungsplan wurde am 05.05.2021 im Amtsblatt Nr. 21 des Landkreises Hildesheim gem. § 10 (3) BauGB veröffentlicht. Der Bebauungsplan ist damit am 05.05.2021 rechtsverbindlich geworden. Schellerten, gez. Witte	
Verletzung von Vorschriften	
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Schellerten, gez. Witte	



Planzeichenerklärung			
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)			
	Allgemeines Wohngebiet		
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)			
0,4	GRZ als Höchstmaß	I	Max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse
3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)			
	Baugrenze	o	offene Bauweise
4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)			
	Straßenverkehrsfläche		Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
5. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Wasserabfluss (§ 9 (1) Nr. 16. b) BauGB)			
	Regenrückhaltebecken		
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)			
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit näherer Bezeichnung durch Text		Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen
7. Sonstige Planzeichen			
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches		Abgrenzung der Lärmpegelbereiche II bis IV
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen		49 dB - Linie
8. Hinweise			
	Lagefestpunkt des Landesbezugssystems		

Textliche Festsetzungen

§ 1 Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet WA die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

§ 2 Nebenanlagen

innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinie liegen, sind Garagen und Carports unzulässig.

§ 3 Schallschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm teilweise vorbelastet. Für einen Teilbereich gilt der Lärmpegelbereich III (LPB III). Bei Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen sind folgende Vorgaben zu beachten:

1. Innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereiches III sind gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 07/2016) Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu gewährleisten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (in dB(A))	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliches	
III	61 bis 65	35	30

2. Von den Festsetzungen des vorhergehenden Punktes kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelanliegens prubar nachgewiesen wird, dass (bspw. durch Eigenschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (gem. DIN 4109, Fassung 07/2016) vorliegt.

3. Im Bereich westlich der 49-dB-Linie sind zur Belüftung von Schlafräumen, Kinderzimmern und Einraumwohnungen nutzerunabhängige Lüftungssysteme erforderlich, die auch bei geschlossenen Fenstern für den notwendigen Luftwechsel in den genannten Räumen sorgen.

Davon kann abgewichen werden, soweit Lüftungseffnungen der genannten Räume nach Süden oder Osten, abgesehen von der maßgeblichen Verkehrslärmquelle, ausgerichtet sind.

Die geforderte Luftschalldämmung der Außenbauteile darf dabei nicht unterschritten werden.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH, vom 23.05.2019, Az: 551362211-B01.

Textliche Festsetzungen

§ 4 Ausgleichen und Ersatzmaßnahmen

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- a) Siedlungseingehölz

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan ist auf der mit „Siedlungseingehölz“ bezeichneten Fläche von 1.100 m² entlang der westlichen Grenze des Plangebiets die Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen zur Entwicklung eines Siedlungseingehölzes umzusetzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Hinsichtlich der Pflanzengröße sind bei allen Pflanzmaßnahmen mindestens folgende Größen (Qualitäten) zu setzen:
Vorfazanter Heister (v He), 200-250 cm bei Baumbarten; Solitär, 3er, 200-250 bei Straucharten.

Die Maßnahme ist gemäß den näheren Beschreibungen des Grünordnerischen Fachbeitrags durchzuführen.
- b) Extensivgrünland

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan ist auf der mit „Extensivgrünland/Brache- und Blühstreifen“ bezeichneten Fläche gemäß der näheren Beschreibung im Grünordnerischen Fachbeitrag auf 5,374 m² Ackerland in Extensivgrünland umzuwandeln und als solches zu bewirtschaften und dauerhaft zu erhalten.

Die Maßnahme ist gemäß den näheren Beschreibungen des Grünordnerischen Fachbeitrags durchzuführen.
- c) Artenschutzrechtlicher Ausgleich für die Feldlerche

Zum Ausgleich des Verlusts von Bruthabitats für ein Brutpaar der Feldlerche ist auf Teilflächen der mit „Extensivgrünland/Brache- und Blühstreifen“ bezeichneten Fläche entsprechend der Darstellung und der detaillierten textuellen Beschreibung im Grünordnerischen Fachbeitrag auf 2.000 m² entsprechender Ausgleich durch Anlage eines Brache- und Blühstreifens zeitlich vorgegeben vor dem Beginn der Baummaßnahmen zu realisieren. Der Bereich ist danach entsprechend dauerhaft feldlerchengerecht zu bewirtschaften.

Die Maßnahme ist entsprechend des Grünordnerischen Fachbeitrags dauerhaft zu erhalten und zu bewirtschaften.

Erschließungsarbeiten, auch archäologische Untersuchungen, sind außerhalb der Brutzeiten durchzuführen.
- d) Vorgezogener artenschutzrechtlicher Ausgleich für den Feldhamster (GEF-Feldhamster)

Zum Ausgleich der eintretenden artenschutzrechtlichen Zugriffsrisikote für den Feldhamster ist ein dauerhafter Ausgleich auf 7.006 m² erforderlich. Um die Erreichbarkeit der Ausgleichsfläche für den Feldhamster von der B-Planfläche des Bebauungsplans 09-07 „Auf der Schanze Nord“ aus zu gewährleisten, ist auf den Flurstücken 30, Flur 3 der Gemarkung Otterbagen und Flurstück 20/Flur 3, Gemarkung Otterbagen zunächst parallel zeitgleich jeweils ein Schutzstreifen von 7.006 m² anzulegen. Der anzulegende Schutzstreifen ist auf Flurstück 30, Flur 3 der Gemarkung Otterbagen für die Dauer von drei Jahren anzulegen. Auf Flurstück 20/3 Flur 4, Gemarkung Otterbagen ist die Maßnahme dauerhaft zu erhalten.

Die Maßnahme ist vorgezogen, d.h. vor Aufnahme der Bautätigkeiten auf der Fläche des B-Plans 09-07 „Auf der Schanze Nord“ umzusetzen. Zusätzlich muss die Ausgleichsmaßnahme zum Zeitpunkt des Beginns der Bautätigkeiten bereits wirksam sein.

Die Maßnahme ist entsprechend der detaillierten Beschreibung im Grünordnerisch-artenschutzrechtlichen Fachbeitrag umzusetzen und dauerhaft zu erhalten.

Textliche Festsetzungen

2. Bindungen für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

a) Innerhalb der Baugelände ist je angefangene 500 m² Gesamtgrundstückfläche mindestens ein mittelgroßer standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 18/20 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Maßnahme ist gemäß den näheren Beschreibungen des Grünordnerischen Fachbeitrags durchzuführen.

b) Entsprechend der zeichnerischen Darstellung und der textlichen Festsetzung im Bebauungsplan sowie der Darstellung auf Karte 6 des Grünordnerischen Fachbeitrags ist entlang der östlichen Grenze und einem Teilbereich entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets auf 5,0 m breiten Streifen auf insgesamt 944 m² die Anpflanzung heimischen, standortgerechten Sträuchern zur Entwicklung von freischwappenden Hecken umzusetzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Hinsichtlich der Pflanzenqualität sind bei allen Pflanzmaßnahmen mindestens folgende Größen (Qualitäten) zu pflanzen: Sol. 3 x v., mit Ballen, 200-250 cm.

Die Maßnahme ist gemäß den näheren Beschreibungen des Grünordnerischen Fachbeitrags durchzuführen.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

nkmalschutz
§§ 10, 12-14 NDStG sind zwingend zu beachten.

Indesvermessung
mittelbar westlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein Lagefestpunkt des Landesbezugssystems, der mit einer Bodenplatte 0,5 m unter GOK) vermarkt ist. Vor und während der Bauausführung sind angemessene Schutzmaßnahmen zu treffen, die gewährleisten, dass der Lagefestpunkt weder in seiner Standsicherheit gefährdet noch verändert oder beseitigt wird. § 9 NVermG ist zu beachten.

bachrauberfliegkorridor
a) Plangebiet befindet sich in einem Hubachrauberfliegkorridor der Bundeswehr. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Schadensansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

Geräuschschutz
Gebäuden mit einer Entfernung unter 50 m sind Zufahrten von mind. 1,25 m Breite und einer lichten Durchgangshöhe von 2,00 m überdacht.

	Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2017 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch den Art. 2 (2) des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) - Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)	
Beglaubigungsvermerk	
Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der Urschrift wird hiermit festgestellt. Schellerten, den Bürgermeister	

