

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), in der derzeit gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Schellerten den im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellten Bebauungsplan Nr. 09-08 "Östlich Schäferstraße" (Ortschaft Ottbergen) mit textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Schellerten, den

Bürgermeister

PLANGRUNDLAGE

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

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 09.10.2023, AZ 233506, 232014).

Hildesheim, den

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

Bürgermeister

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 09-08 "Östlich Schäferstraße" wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro SRL Weber • Spinozastraße 1 • 30625 Hannover

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schellerten hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 09-08 "Östlich Schäferstraße" beschlossen.

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

Schellerten, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schellerten hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 09-08 "Östlich Schäferstraße" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsbüchlich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 09-08 "Östlich Schäferstraße" einschließlich der Begründung hat vom bis einschließlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schellerten, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schellerten hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 09-08 "Östlich Schäferstraße" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Schellerten, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 09-08 "Östlich Schäferstraße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim Nr. bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 09-08 "Östlich Schäferstraße" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Schellerten, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 09-08 "Östlich Schäferstraße" 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

Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im **Allgemeinen Wohngebiet** ist pro Baugrundstück nur eine **Grundstückszufahrt** in einer Breite von bis zu 5,5 m zulässig.

2. Die **Stellplätze im Straßenraum**, die **privaten Stellplätze** und die **Zufahrten** auf den Wohngrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belagsarten mit einem Abflussbeiwert $\leq 0,6$ zu befestigen (entsprechend DIN 1986-100).

3. Im **Allgemeinen Wohngebiet** sind für Gebäude mit 1 Wohneinheit mindestens zwei **Einstellplätze**, für Gebäude mit 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 Baugrundstück anzulegen; die Werte sind aufzurunden. Aufstellplätze vor Garagen und Carports gelten als Stellplätze.

4. Im **Allgemeinen Wohngebiet** ist von Nebenanlagen, Garagen und Carports ein Mindestabstand von 1,5 m zur privaten Straßenverkehrsfläche einzuhalten. Von dieser Bestimmung sind Einfriedungen und Zäune ausgenommen.

5. Im **Allgemeinen Wohngebiet** sind auf den einzelnen Baugrundstücken Anlagen zur **Rückhaltung des Oberflächenwassers** (z.B. Zisternen oder Teiche) anzulegen. Hierfür ist jeweils ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag zu stellen.

6. Auf den Baugrundstücken des **Allgemeinen Wohngebietes** ist je angefangene 150 qm versiegelte Grundstücksfläche ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum wahlweise aus der Pflanzliste 1 und Pflanzliste 2 anzupflanzen.

7. Die **Fläche zur Rückhaltung des Oberflächenwassers** der **privaten Straßenverkehrsfläche** in Überlagerung mit einer **privaten Grünfläche** ist als Rasenfläche anzulegen und dauerhaft von Gehölzaufwuchs und baulichen Anlagen freizuhalten. Randliche Einfriedungen sind zulässig. Für die **Fläche zur Rückhaltung des Oberflächenwassers** der **privaten Straßenverkehrsfläche** ist ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag zu stellen.

8. Die **private Grünfläche** nördlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkfläche ist dauerhaft als Rasenfläche zu entwickeln oder zu bepflanzen und mit geeigneten Maßnahmen vor Überfahung zu schützen.

9. Innerhalb der **Planstraße** ist in der Mitte des **Wendeplatzes** eine Winterlinde 'Rancho' (Tilia cordata 'Rancho') auf einer Pflanzfläche von mindestens 12 qm anzupflanzen. Zu wählen ist ein Hochstamm mit einem Stammumfang von min. 16 - 18 cm. Der Bereich der Pflanzfläche ist dauerhaft als Rasenfläche zu entwickeln oder zu unterpflanzen und mit geeigneten Maßnahmen vor Überfahung zu schützen.

10. 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** 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 18920 zu sichern und zu schützen.

LISTE DER GEHÖLZARTEN

Pflanzliste 1

Laubbäume, mittel- und kleinkronig:

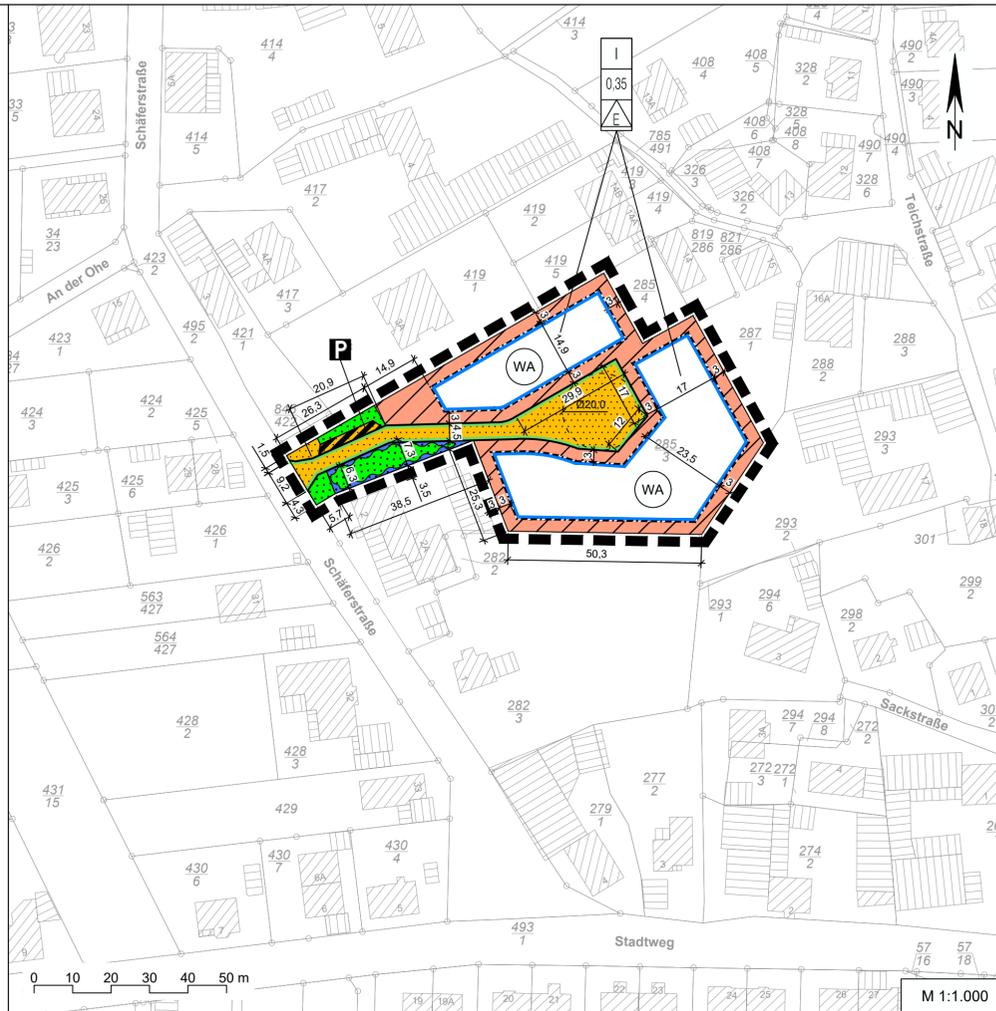
Acer campestre	Feldahorn (auch Sorten wie 'Elsrijk')
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne 'Robin Hill'
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata 'Paul Scarlet'	Echter Rotdorn 'Paul Scarlet'
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn (auch Sorten wie 'Stricta')
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere (auch Sorten wie 'Magnifica')
Sorbus aucuparia	Vogelbeere (auch Sorten wie 'Eduilis')
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere (auch Sorten wie 'Brouwers')
Tilia cordata 'Rancho'	Winterlinde 'Rancho'

Als Qualitäten der Gehölze für die Pflanzliste wird festgesetzt:
- **Hochstämme**, StU mind. 12 - 14 cm oder **Solitär**, mind. 3 Gst., mind. 200 - 250 cm

Pflanzliste 2

Obstbäume:

Äpfel	Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Boskoop, Winterrambour, Nordhäuser Ontario, Goldparmäne, Bohnapfel, Klarapfel
Birnen	Neue Poiteau, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Köstliche von Charneaux



Fortsetzung - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zwetschen Hauszwetsche, Wangenheims Frühzwetsche, Grüne Reneklade, 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. 10 - 12 cm

HINWEISE

Denkmalschutz (Bodenarchäologie)

Jegliche Erdingriffe in den bisher unberührten Boden sind denkmalrechtlich genehmigungspflichtig. Die §§ 10, 12 - 14 und 35 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sind zu beachten.

Artenschutz

Bei Rückschnitts-, Rodungs- und Abrissarbeiten sind die Verbote des besonderen Artenschutzes zu beachten (§§ 39 und 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)). Das Fällen und Roden des Baum- und Gehölzbestandes darf nur zwischen dem 01.10. und 28./29.02. eines jeden Jahres erfolgen.

Schotter- und Kiesgärten

Innerhalb der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind Schotter- und Kiesgärten gemäß § 9 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) unzulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN

-Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

-Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 30.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

-Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)

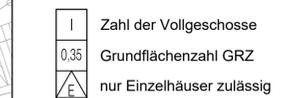
-Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 4 BauNVO, § 5a BauNVO)



2. **Bauweise, Baugrenzen, Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Baugrenze

3. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

private Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkfläche

4. **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünflächen

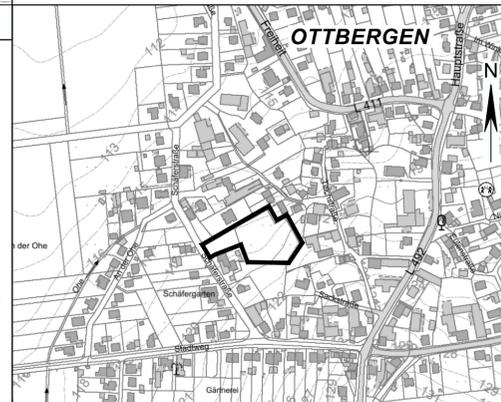
5. **Wasserwirtschaft**

Fläche zur Regelung des Wasserabflusses / Regenrückhaltung Straßenverkehrsfläche

6. **Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 09-08

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1:5.000



Quelle der Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023



Gemeinde Schellerten

Ortschaft Ottbergen

Bebauungsplan Nr. 09-08

"Östlich Schäferstraße"

gem. § 13 a BauGB

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und **Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange** gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Stand 09.04.2024

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