

P r ä m b e l

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und des § 58 der Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 13.10.2011 (GVBl. S. 353) und Artikel 10 des Gesetzes vom 17.11.2011 (GVBl. S. 422), hat der Rat der Stadt Seelze die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen in seiner Sitzung am 27.03.2014 als Sitzung beschlossen.

Seelze, den

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Seelze hat in seiner Sitzung am 26.01.2013 die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 11.12.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Seelze, den

Der Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: ALK
Liegenschaftskarte: Stadt Seelze

Gemarkung: Letter

Flur: 2
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtwerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. S. 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.07.2013). 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.

Table with 2 columns: Ingénieurbüro Drecoll and Gemeindegliederung. Includes contact info for Drecoll and administrative details for the municipality of Seelze.

Hannover, den

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom

Hannover, im Februar 2014

Büro für Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. (TU) Edgar Englert-Piorokowsky
Forsmannweg 15
30627 Hannover

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Seelze hat in seiner Sitzung am 28.11.2014 dem Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 und der Begründung haben vom 02.01.2014 bis einschließlich 03.02.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Seelze, den

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Seelze hat die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.03.2014 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Seelze, den

Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. bekannt gemacht worden.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 ist damit am in Kraft getreten.

Seelze, den

Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 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 Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

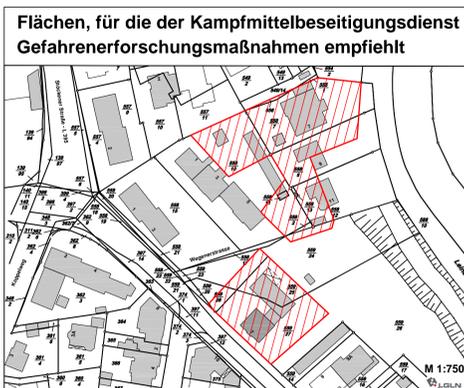
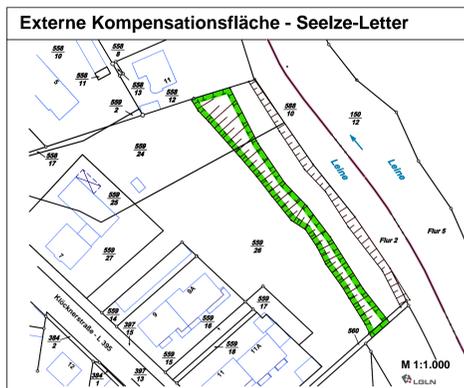
Seelze, den

Der Bürgermeister



Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen LGLN ALKIS (Ausschnitt)

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



Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

I. Art der baulichen Nutzung

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1) bis (WA 4) gemäß § 4 BauNVO sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude und
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Alle anderen gemäß § 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO unzulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

Der untere Bezugspunkt der in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1) und (WA 2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (Traufhöhe) ist die Höhe der ausgebauten Privatstraße in dem Abschnitt, der das jeweilige Grundstück erschließt.

III. Immissionsschutz

1. Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III - V gemäß DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' sind Gebäudesiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß R'w-a entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Table with 3 columns: Lärmpegelbereich nach DIN 4109, Maßgeblicher Außenlärmpiegel La [dB(A)], and erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils R'w,req [dB].

2. Im Nachtzeitraum wird in den allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO (WA 1) bis (WA 4) flächendeckend ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten. Daher ist in Räumen, in denen vorwiegend geschlafen wird, eine Belüftung über schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsmaßmaß ausgestattet sind.

3. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 3) und (WA 4) gemäß § 4 BauNVO sind bis zu einem Abstand von 42 m für das 1.OG, von 48 m für das 2.OG und von 54 m für das 3.OG

vom östlichen Rand der Parzellengrenze der Klöcknerstraße aus gemessen Außenwohnbereiche (Loggien, Balkone), in denen tags ein Beurteilungspegel Lr von mehr als 59 dB(A) vorherrscht, geschlossen auszuführen. Das erforderliche Schalldämmmaß der gewählten Abschirmung ist der Tabelle der textlichen Festsetzung III.1 - Spalte Aufenthalts- und Wohnräume - zu entnehmen.

4. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 3) und (WA 4) gemäß § 4 BauNVO sind im Erdgeschoss Außenwohnbereiche (Terrassen) zwischen dem östlichen Rand der Parzellengrenze der Klöcknerstraße und parallel zu dieser Straße festzusetzen, ersten Baugrenzen unzulässig. In dem Bereich zwischen diesen Baugrenzen und einer Abstandsline in 35 m Entfernung vom östlichen Rand der Parzellengrenze der Klöcknerstraße aus gemessen, sind Außenwohnbereiche im Erdgeschoss (Terrassen), in denen tags ein Beurteilungspegel Lr von mehr als 59 dB(A) vorherrscht, geschlossen auszuführen.

5. Von den Festsetzungen III.1 bis III.3 kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper, durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper oder durch bauliche Maßnahmen der mögliche Außenlärmpiegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle nach III.1 aufgeführten Schalldämmmaße der Außenbauteile zu Grunde zulegen.

IV. Anpflanzung von Bäumen, Erhalt von Bäumen

1. Auf den Grundstücken innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1) und (WA 2) gemäß § 4 BauNVO ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je Grundstück mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbau mit einem Stammumfang von mind. 12/14 cm, als Heister mind. 250/300 cm entsprechend der Artenliste (siehe Hinweis Nr. 2) oder ein Hochstamm-Obstbaum mit einem Stammumfang von mind. 12/14 cm entsprechende Artenliste (siehe Hinweis Nr. 3) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Vorhandene standortgerechte, heimische Laubbäume und Hochstamm-Obstbäume können angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2. Die sich innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Verkehrsgrün' befindlichen fünf standortgerechten, heimischen Laubbäume (Hainbuche) sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und Qualität zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

3. Die auf den Flurstücken 559/2 und 559/2/3 vorhandenen, standortgerechten, heimischen Laubbäume (Blutbuche und Kastanie), sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten und bei Abgang durch Nachpflanzung der gleichen Art am selben Ort oder maximal 3,0 m davon entfernt zu ersetzen.

V. Zuordnungsfestsetzung

Den durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 erstmalig hervorgerufenen Eingriffen in Natur und Landschaft wird nach § 1a Abs. 3 BauGB eine 933 m² große, externe Kompensationsfläche in Seelze, Stadtteil Letter, Flur 2, zugeordnet. Die Lage und der Umfang der Kompensationsfläche ist der Beizkarte auf diesem Bebauungsplan zu entnehmen. Auf dieser Maßnahmefläche soll mageres mesophilis Grünland entwickelt werden.

Hinweise

1. Überschwemmungsgebiete

Nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist in Überschwemmungsgebieten nach § 76 WHG untersagt:

- die Ausweisung von neuen Baugeländen in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften,
- die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuchs,
- die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen,
- das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,
- die nicht nur kurzfristige Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
- das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Absatz 2 entgegenstehen,
- die Umwandlung von Grünland in Ackerland und
- die Umwandlung von Aualand in eine andere Nutzungsart.

(Zitiert nach: "Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 9 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist").

2. Landschaftsschutzgebiet „An der Leine“

Auf die Verbote nach § 3 der Verordnung zum Schutz des Gebietes „An der Leine“ als Landschaftsschutzgebiet wird hingewiesen. Fundstelle: Gemeinsames Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover, Nr. 6/2006 vom 11.10.2005, S. 76

3. Vorschlagsliste für festgesetzte Anpflanzungen

Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen

Für die Anpflanzungen gemäß III. 1 der textlichen Festsetzungen sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden. Folgende Baum- und Straucharten werden für die Anpflanzungen empfohlen, zum Beispiel:

Baumarten

- Eberesche Sorbus aucuparia
Feldahorn Acer campestre
Hainbuche Carpinus betulus
Robuche Fagus sylvatica
Winterlinde Tilia cordata

Sortenliste zum Anpflanzen von Obstbäumen

Für die Anpflanzungen gemäß III. 2 der textlichen Festsetzungen sind Obstbäume als Hochstamm zu verwenden, zum Beispiel:

Table with 2 columns: Birnen and Kirchen. Lists specific varieties like 'Aptel', 'Grahams Jubiläumspfel', 'Clapps Liebling', etc.

Die DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau" (Juli 2002) mit Beiblatt 1 zu DIN 18005 (Mai 1987) und die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (November 1989) können bei der Stadt Seelze eingesehen werden.

5. Archäologie

Aufgrund der Auffindung jungsteinzeitlicher Funde innerhalb des Plangebietes und der allgemeinen Fundrisiko bei Erdarbeiten in bisher nicht befugntig überprägten Bereichen des Plangebietes ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Seelze und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie unverzüglich gemeldet werden.

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

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

Eine Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des §35 NDSchG wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GFZ 0,9 GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,3 GRZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

TH 7,0 m Traufhöhe als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsruhiger Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

p = private Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

p private Grünfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

8. Nachrichtliche Übernahmen

Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Überschwemmungsgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 6a BauGB)

8. Übernahme naturschutzrechtlicher Abgrenzungen

Grenze des FFH-Gebietes NDS. Nr. 90 "Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker"



Stadt Seelze

Region Hannover

Stadtteil Letter

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 26

M. 1:1000

Büro für Stadt- und Regionalplanung Dipl.-Ing. (TU) Edgar Englert-Piorokowsky Stadtplaner (Architektenkammer Niedersachsen)

Stand 10.02.2014