



**Zeichnerische Festsetzungen:**

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**WA** allgemeines Wohngebiet

**V** Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

III-IV Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß  
GRZ 0,4 / 0,5 Grundflächenzahl GRZ

**Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Baugrenze

**Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Flächen für Gemeinbedarf

**KITA** Kindertagesstätte

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Parkanlage

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

**Sonstige Planzeichen**

DN<30° Dachneigung max. 30° (§ 56 NBauO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 21a BauNVO)**
  - Im allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 1 (6) BauNVO nach § 4 (3) ausnahmsweise zulässige Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
  - Im allgemeinen Wohngebiet kann die festgesetzte Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO um max. 25% überschritten werden. Bei der Herstellung von Stellplätzen aus wasserdurchlässigen Materialien sind geringfügige Überschreitungen zulässig (§ 19 (4) Satz 4 BauNVO).
  - Auf den Gemeinbedarfsflächen sind auch weitergehende Nutzungen des Gemeinbedarfs zulässig.
- Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.3 i.V.m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)**
  - Nebenanlagen sowie Nebenanlagen für Versorgungseinrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - Standorte für Müllbehälter sind in das Hauptgebäude zu integrieren oder durch wirksamen Sichtschutz (Hecke, Holzelemente) dem Einblick vom öffentlichen Straßenraum zu entziehen.
- Stellplätze und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB i.V.m §§ 21a, 46, 47, 47a NBauO)**
  - Freistehende, als geschlossene bauliche Anlagen errichtete Garagen sind in den allgemeinen Wohngebieten unzulässig. Freistehende bauliche Anlagen für Kraftfahrzeuge sind dort als begründete Carports auszuführen.
  - Garagenschosse sind gem. § 21a (1) BauNVO ausnahmsweise nicht auf die festgesetzte zulässige Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.
  - Die Wasserdurchlässigkeit sowie der Boden-Luftaustausch der PKW-Stellplatzanlagen, Fußwege und Plätze ist durch die Verwendung von durchlässigen Materialien, wie Rasenwaben, wassergebundene Wegedecken, wasserdurchlässigen Pflasterbelägen oder Rasenpflaster, zu gewährleisten. Die Versickerungsrate des Belages sollte einen Wert von 200 l / s / ha nicht unterschreiten. Die übrigen Schichten des Oberbaus sind auf den Belag abzustimmen.
- Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 - 14 BauGB)**
  - Das auf Dachflächen sowie Wohnstraßen, Wohnwegen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zur weiteren Nutzung aufzufangen (z.B. in Zisternen), sofern es nicht dem städtischen Regenwasserableitungssystem zugeführt wird.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)**
  - Im Bereich der öffentlichen Grünflächen werden Flächen für Natur und Landschaft zur Kompensation der Eingriffe vorgesehen, die landschaftlich zu gestalten sind und deren Modellierung am Relief zu orientieren ist. Die Begrünung soll mit standortgerechten autochthonen Anpflanzungen und -saaten erfolgen. Der Einsatz von Herbiziden oder anderen Chemikalien ist nicht zulässig. Zur Erreichung des Kompensationswertes sind die Wiesenflächen und Gehölzpflanzungen extensiv zu pflegen.

5.2 Die Festsetzungen werden dem Allgemeinen Wohngebiet und der Fläche für den Gemeinbedarf anteilig als Kompensationsmaßnahme für zu erwartende Eingriffe zugeordnet (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB und § 7ff NNatG). Die im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zu den Bebauungsplänen 43 A/B erarbeiteten Maßnahmen, bleiben Bestandteil dieser Satzung.

**Hinweise für den Planvollzug:**  
In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur von einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung etc.)  
Die anfallenden Erdaushubmassen sind im Plangebiet, vorrangig in den Lärmschutzwällen der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Seelze-Süd unterzubringen. Als Aufschüttungsmaterial darf kein verdichtetes oder belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.  
Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das zuständige Wasserrechtsamt zu verständigen.

**6. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

- Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind auf den privaten Grundstücksflächen je angefangene 600 m² Grundstücksfläche entsprechend der Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen
  - \* ein Laubbaum (1. Ordnung) oder
  - \* zwei halb- oder hochstämmige Laub- oder Obstbäume (2. Ordnung/ 3. Ordnung) und
  - \* 20 standortgerechte Laubgehölze oder
  - \* 20 m begrünte Wandfläche mit einer Mindesthöhe von 2,5 m oder
  - \* 100 m² standortgerechte bodenbedeckende Staudenpflanzung.
 zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Kombinationen der genannten Alternativen sind möglich.  
Für den Platzbereich wird ein Anteil von 30% Grünfläche an der Gesamtplatzgestaltung festgelegt.
- Die Pflanzliste des Bebauungsplanes Nr. 43 A wird Bestandteil dieser Satzung

**7. Verwendungsverbot und Verwendungsbeschränkung von luftverunreinigenden Stoffen (§ 9 Abs.1 Nr. 23 BauGB)**

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden folgende Emissionsgrenzwerte für Luftschadstoffe festgesetzt:  
NOx: 30g/(m2a)  
SO2: 2,9 g/(m2a)  
Staub: 0,5 g/(m2a)  
CO2: 30 kg/(m2a)

**Hinweis für den Planvollzug:**  
Die Grenzwerte können durch Verwendung eines Gasbrennwertkessels oder durch den Anschluss an das Nahwärmenetz eingehalten werden.

**8. Schallschutzmaßnahmen / Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- Auf der als Allgemeines Wohngebiet oder für den Gemeinbedarf ausgewiesene Fläche sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm für Wohnungen und Aufenthaltsräume bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Nach DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 1989") sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gem. Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten. Da innerhalb des Plangebietes die Geräuscheinwirkungen aus Verkehrslärm im Nachtzeitraum höher sind als im Tagzeitraum, ist der "maßgebliche Außenlärmpegel" aus dem Beurteilungspegel für die Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) zu bestimmen, wobei zu den erreichten Werten neben den in der DIN 4109 Ziffer 5.5 geforderten 3 dB(A) ein Zuschlag von 10 dB(A) zu addieren ist.  
Dieser Zuschlag berücksichtigt das erhöhte Schutzbedürfnis innerhalb des Nachtzeitraumes, dem in der DIN 18005 durch die um 10 dB(A) geringeren Orientierungswerte für den Nachtzeitraum im Vergleich zum Tagzeitraum Rechnung getragen wird. Dies gilt nicht für die Gemeinbedarfsflächen. Da hier eine Nutzung ausschließlich im Tagzeitraum vorliegt, ist die Einstufung in Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 vorzunehmen.  
Für Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt im Nachtzeitraum dienen (Schlafzimmer, Kinderzimmer), ist der Innenschallpegel für von außen in Aufenthaltsräumen eindringenden Schall unter Berücksichtigung von gekippten Fenstern, (RW = 15 dB) zu ermitteln. Überschreitet der so bestimmte Innenschallpegel die in der VDI 2719, Tabelle 6, Zeile 1 genannten Anhaltswerte, so sind Schallschutzlüftungen für diese Räume zwingend erforderlich. Liegt der Innenschallpegel in dem in Tabelle 6, Zeile 1 genannten Toleranzbereich, so wird der Einbau von Schallschutzlüftungen empfohlen.

**Hinweis für den Planvollzug:**  
Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden gem. DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die jeweils zu erwartenden "maßgeblichen Außenlärmpegel" zuzuordnen sind. Der "maßgebliche Außenlärmpegel" wird jeweils im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Zusammenhang mit dem Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm bestimmt.

**B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 56 NBauO**

- Dachgestaltung und -begrünung**
  - Die Dachneigung ist entsprechend der Nutzungsschablone festgelegt.
  - Dächer mit einer Neigung unter 20° sowie Carportanlagen und sonstige überdachte Stellplatzanlagen (mind. zwei Stellplätze) sind dauerhaft zumindest extensiv mit einer Substratstärke von 10 cm zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke oder zur Installation technischer Anlagen wie Klimaanlage, Solaranlagen usw.). In diesen Ausnahmefällen sind mind. 25% der Dachflächen dauerhaft zu begrünen.
  - Die Materialwahl von Dachflächen, Regenrinnen, Regenabflussrohre ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen ausgehen können.
  - Dachflächen von nicht überbauten Garagenschossen sind dauerhaft zumindest extensiv mit einer Substratstärke von 6 cm zu begrünen.
- Fassadengestaltung**
  - Das Anbringen von Parabolantennen an den straßenseitigen Fassadenflächen ist unzulässig.
  - Garagenschosse sind dauerhaft mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste zu begrünen. Carports sind dauerhaft mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste zu begrünen.
  - Fensterlose Flächen und Mauern mit einem zur Belichtung erforderlichen Anteil unter 20 % sind in geeigneter Weise mit einer standortgerechten Kletterpflanze je 5 m Fassadenlänge mit einer Mindesthöhe von 2,50 m entsprechend der Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen zu begrünen.

**PRÄAMBEL**

Aufgrund der §§ 1 (3) und 2 (4) des Baugesetzbuches (BauGB) in der z.Z. gültigen Fassung i.V.m. den §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der z.Z. gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Seelze am 23.05.02 diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 A für den Stadtteil Seelze, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den ebenfalls nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung nach § 56 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der z.Z. gültigen Fassung als Satzung beschlossen. Es gilt die Bauuntersverordnung (BauUV) in der z.Z. gültigen Fassung.

Seelze, den 28.11.2002  
Bürgermeister  
Stadtdirektor

**ENTWURFSBEARBEITUNG**

REGIOPLAN INGENIEURE GmbH  
Besselstraße 14/16  
68219 Mannheim

und der  
Stadt Seelze  
FB Bau und Umwelt

Bearbeitet von:  
Dr.-Ing. Alexander Kuhn  
Dipl. Ing. Christian Schwarzer

Bearbeitet von:  
Dipl. Ing. I. Schimmelpfennig

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Der Rat der Stadt Seelze hat in seiner Sitzung am 24.01.02 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.02.02 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung haben vom 04.02.02 bis einschließlich 25.02.02 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.

Seelze, den 24.01.2002  
Der Stadtdirektor  
i.A.

**ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN**

Der Rat der Stadt Seelze hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 (3) i.V.m. § 13 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB wurde am ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

Der Stadtdirektor  
i.A.

**VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN**

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung und Behebung von Fehlern nach den §§ 215 und 215 a BauGB ist nicht geltend gemacht worden.

Der Stadtdirektor  
i.A.

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der Stadt Seelze hat in seiner Sitzung am 23.05.02 nach Prüfung der Anregungen nach § 3 (2) BauGB der Bebauungsplanänderung als Satzung nach § 10 (1) BauGB sowie die Begründung nach § 9 (8) BauGB beschlossen.

Der Stadtdirektor  
i.A.

Die Bebauungsplanänderung ist im Amtsblatt für die Region Hannover, Nr. ... vom 31.10.02 bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am 31.10.02 rechtsverbindlich geworden.

Der Stadtdirektor  
i.A.

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der Stadt Seelze hat in seiner Sitzung am 24.01.2002 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 A für den Stadtteil Seelze beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist nach § 2 (4) i.V.m. § 2 (1) BauGB am 06.02.02 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Stadtdirektor  
i.A.

**VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE**

Kartengrundlage: Vermessung  
Vermessungsbüro  
ADAM \* HAASE \* BETTE  
Theaterstraße 16  
30159 Hannover

Die Vervielfältigung ist nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985; Nds. GVBl. S. 187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.  
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist städtebaulich bedeutsame Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2000). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

Vermessungs- und Katasterbehörde Hannover  
- Katasteramt -  
im Auftrage

Hannover, den ..... (Siegel)

**Übersichtslageplan**



Index	Änderungen	Datum	Bearbeiter

**STADT SEELZE**  
**STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGS-  
MASSNAHME SEELZE-SÜD**

**1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 43 A**  
Bebauungsplan M 1 : 1000

Projekt-Nr.: BP00LP-710/13 Plan Nr. B-Plan-Änderung

Datum: 21. Dezember 2001  
Geändert: Dr.-Ing. Alexander Kuhn  
Projektbearbeiter: Dipl. Ing. Christian Schwarzer

Projektzeichner: Horst Schulzki

REGIOPLAN INGENIEURE GmbH  
Besselstraße 14/16  
68219 Mannheim  
Tel. 06 21 / 8 76 75 -0  
Fax. 06 21 / 8 76 75 -99

REGIOPLAN INGENIEURE GmbH  
Hauptstraße 71  
01465 Liegau-A. (Dresden)  
Tel. 03 52 8 / 44 59 35 -36  
Fax. 03 52 8 / 44 59 37