

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung i. V. m. § 10 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der zurzeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Seelze am den Bebauungsplan Nr. 3 „Kindertagesstätte Am Anger“ für den Stadtteil Kirchwehren bestehend aus den zeichnerischen und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zurzeit gültigen Fassung.

SEELZE, den

Bürgermeister L. S.

ENTWURFSBEARBEITUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde ausgearbeitet von

Stadt Seelze
Abteilung 31.1 Stadtentwicklung & Stadtplanung

bearbeitet von:
T. Minge, Dipl.-Ing.

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1.000
Gemarkung: Kirchwehren, Flur: 1
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

2022



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: 043-L4-128/ 2022, Stand vom 31.03.2022).
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.

(Ort) den (Datum)

LGLN RD Hameln-Hannover - Katasteramt Hannover -
(Amtliche Vermessungsstelle)

Im Auftrage Siegel

(Unterschrift)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Stadt Seelze hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 „Kindertagesstätte Am Anger“ sowie der Begründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 „Kindertagesstätte Am Anger“ sowie der Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.

Seelze, den

Der Bürgermeister L. S.
i. A.

ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN

Der Rat der Stadt Seelze hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 4a (3) i. V. m. § 13 (1) u. (2) BauGB wurde am Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Seelze, den

Der Bürgermeister L. S.
i. A.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Seelze hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 3 „Kindertagesstätte Am Anger“ als Satzung nach § 10 (1) BauGB sowie die Begründung nach § 9 (8) BauGB beschlossen.

Seelze, den

Der Bürgermeister L. S.
i. A.

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Kindertagesstätte Am Anger“ ist im Amtsblatt für die Region Hannover Nr. vom bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 003 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Seelze, den

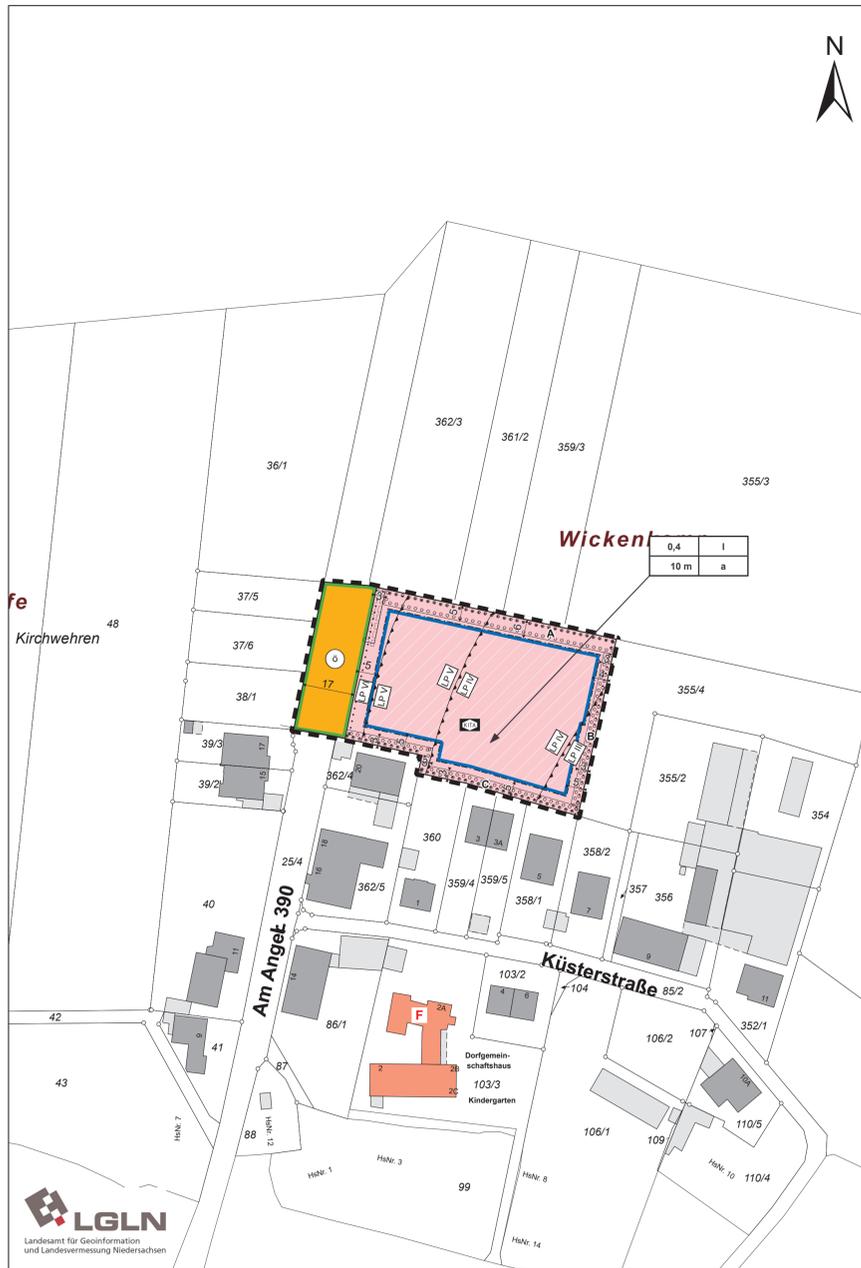
Der Bürgermeister L. S.
i. A.

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

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

Seelze, den

Der Bürgermeister L. S.
i. A.



STADT SEELZE

STADTTEIL KIRCHWEHREN

REGION HANNOVER

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- 0,4 Grundflächenzahl
- I Anzahl der Vollgeschosse
- OK= 10,0 m Oberkante baulicher Anlage als Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung I Punkt 1.0

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

- a abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung II Punkt 1.0
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) Nr. 5 und (6) BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kindertagesstätte

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

- Straßenverkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung
- öffentlich

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB),
- A siehe Textl. Festsetzung IV. Punkt 1.0
- B siehe Textl. Festsetzung IV. Punkt 1.1
- C siehe Textl. Festsetzung IV. Punkt 1.2

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 - 1: 2018 "Schallschutz im Hochbau" und deren Kennzeichnung (siehe textl. Festsetzung III. Immissionschutz)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Textliche Festsetzung

I. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.0 Der untere Bezugspunkt der in der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen (OK) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist die Höhe der angrenzenden ausgebauten Landesstraße (L 390), gemessen am Fahrbahnrand. Bei der Ermittlung der Höhe ist von der Mitte des Grundstücks lotrecht auf die Landesstraße (L 390) zu messen.

II. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

1.0 Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

III. Immissionsschutz

1.0 Aufgrund der Überschreitung des zum Schutz von Ruheräumen als sachgerecht angesehenen Beurteilungspegels von höchstens 50 dB(A) am Tag werden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt.

1.1 Ruheräume sind vorzugsweise auf der der L 390 abgewandten Gebäuseite anzuordnen. Darüber hinaus sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenerschallpegeln ergebenden und auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung der DIN 4109 ermittelten Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu beachten.

1.2 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III – V sind gemäß der zum Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung der DIN 4109- „Schallschutz im Hochbau“ Gebäudeseiten und Dachflächen einschließlich Fenster von schutzbedürftigen Räumen mit einem nach den Vorgaben der DIN 4109 zu realisieren. Bei Ruheräumen ist ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.

1.3 Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall auf Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten die festgesetzten oder geringere maßgebliche Außenerschallpegel aufgrund von Verkehrslärm eingehalten werden können.

Die DIN 4109 kann bei der Stadtverwaltung Seelze eingesehen.

IV. Pflanzangebote

1.0 Auf der mit A gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB eine dreireihige Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste (siehe Hinweise 5.0) anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es ist ein stufiger Aufbau vorzusehen; Kernzone mit klein- bis mittelwüchsigen Bäumen und Großsträuchern, Mantelzone mit Sträuchern. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,50 m zu pflanzen. Alle 10 m ist ein Baum zu pflanzen. Insgesamt sind 8 Bäume anzupflanzen. Pflanzqualität: Bäume 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18 – 20 cm; Sträucher 2 x verpflanzt, 100 – 150 cm Höhe.

1.1 Auf der mit B gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB eine einreihige freiwachsende Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen in Form von Sträuchern gemäß Pflanzliste (siehe Hinweise 5.0) anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.2 Auf der mit C gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB eine einreihige freiwachsende Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen in Form von Sträuchern gemäß Pflanzliste (siehe Hinweise 5.0) anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Hinweise

1.0 Entlang der Westgrenze der Gemeinbedarfsfläche verläuft in Teilen parallel zur L 390 eine unterirdische Gasleitung DN 150.

2.0 Für künftige Bauvorhaben wird auf die Einhaltung der Bestimmungen des § 44 (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte Tier- und Pflanzenarten) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) hingewiesen.

3.0 Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen, Steinkonzentrationen und Denkmale der Erdgeschichte gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Seelze und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie-, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden. 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. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbes. die Abs. 2 und 4, wird deshalb besonders hingewiesen.

4.0 Es gilt die Baunutzungsverordnung in der zurzeit gültigen Fassung.

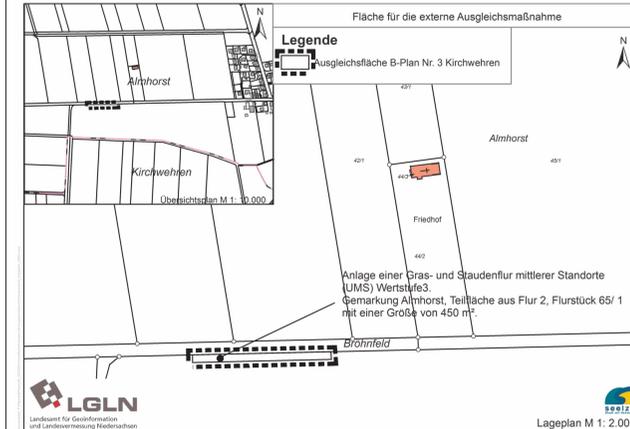
5.0 Pflanzliste:

Bäume:
Feldahorn - Acer campestre
Amberbaum - Liquidambar styraciflua
Birke - Betula pendula „Tristis“
Eberesche - Sorbus aucuparia
Hainbuche - Carpinus betulus
Ulme – Ulmus glabra „Lutescens“
Ulme - Ulmus glabra „Camperdownii“
Weide - Salix alba
Weide - Salix caprea

Sträucher
Fingerstrauch - Potentilla fruticosa
Flieder - Syringa vulgaris
Kornel - Cornus mas
Kornelkirsche - Cornus mas
Pfeifenstrauch - Philadelphus coronarius
Schmetterlingsstrauch - Buddleja davidii
Schneeball - Viburnum opulus „Roseum“
Spierstrauch - Spiraea x vanhouttei

Hecke:
Feldahorn – „Acer campestre“
Hainbuche - Carpinus betulus

Fläche für externe Ausgleichsmaßnahme



ENTWURF

Stadt Seelze

Region Hannover

Bebauungsplan Nr. 3 "Kindertagesstätte Am Anger"

Stadtteil Kirchwehren

(Zugleich Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2, Stadtteil Kirchwehren)

Stand: Oktober 2023

Maßstab 1:1.000

Abteilung 31.1 Stadtentwicklung & Stadtplanung
Projektbearbeitung: Thorsten Minge
Projektzeichnung: Petra Gerdes

Blattgröße 112/ 59