

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), das zuletzt durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 2414) geändert wurde und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 12.11.2015 (GVBl. S. 311), hat der Rat der Stadt Seelze diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, in seiner Sitzung am als Sitzung beschlossen.

Seelze, den

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Seelze hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 und Nr. 25, 1. Änderung "Im Weidefeld", Stadteil Letter nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

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

Seelze, den

Bürgermeister

Kartengrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000, Gemarkung Letter, Flur 2

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.04.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

Evensen & Sander
Öffentlich bestellte Vermessungsgenieure
Heuerstraße 6
30519 Hannover

Geschäftszeichen: 21232.BP1

Hannover, den

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom
Hannover, im Januar 2024

Büro für Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Edgar Englert - Piorkowsky
Stadtplaner (Architektenkammer Niedersachsen)
Forssmannweg 15
30627 Hannover

Veröffentlichung im Internet

Der Rat der Stadt Seelze hat in seiner Sitzung am 29.02.2024 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53 und Nr. 25, 1. Änderung "Im Weidefeld", Stadteil Letter sowie der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Internetseite (-adresse) und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53 und Nr. 25, 1. Änderung "Im Weidefeld", Stadteil Letter sowie der Begründung wurden vom bis einschließlich auf der Internetseite veröffentlicht.

Zudem hat der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53 und Nr. 25, 1. Änderung "Im Weidefeld", Stadteil Letter sowie die Begründung in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausliegen.

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Seelze hat den Bebauungsplan Nr. 53 und Nr. 25, 1. Änderung "Im Weidefeld", Stadteil Letter nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Seelze, den

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 53 und Nr. 25, 1. Änderung "Im Weidefeld", Stadteil Letter ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im elektronischen Amtsblatt der Region Hannover Nr. bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 53 und Nr. 25, 1. Änderung "Im Weidefeld", Stadteil Letter ist damit am in Kraft getreten.

Seelze, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 53 und Nr. 25, 1. Änderung "Im Weidefeld", Stadteil Letter 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

Bürgermeister
Im Auftrage

Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

I. Art der baulichen Nutzung

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude und
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

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

II. Maß der baulichen Nutzung

Für die nach Nr. V. 5 festgesetzte aktive Schallschutzanlage wird eine Höhe der Beugungskante von mindestens 9,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist die Höhe 50 m ü NHN.

III. Regelungen zur Zulässigkeit von Anlagen und Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände

Bis zur vollständigen Errichtung der aktiven Schallschutzanlage innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist eine Inanspruchnahme von Wohngebäuden in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) unzulässig.

IV. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist ein mittelkröniger Laubbäum (Klimabaum) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm (18/20), 3 x v. m. B. zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

V. Immissionsschutz

1. Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche V - VII gemäß DIN 4109 - 1: 2018-02 „Schallschutz im Hochbau“ sind Außenbauteile und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß R_{w, res} entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]	Außenhalts- und Wohnräume	Büro- und ähnliche Räume
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45
VII	> 80	1)	50

1) Die Anforderungen sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

2. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO wird zur Sicherung der Nachtruhe festgesetzt, dass in Räumen, in denen vorwiegend geschlafen wird, eine Belüftung über schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen ist. Diese sind mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügdämpfungsmäßig auszustatten. Dies gilt nur, wenn der hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise, sicher gestellt werden kann. Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen bauordnungsrechtlicher Genehmigungsverfahren (§ 63 NBauO und § 64 NBauO) nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) in der jeweils gültigen Fassung gutachterlich nachzuweisen. Dies gilt auch für genehmigungsfreie und verfahrensfreie Baumaßnahmen im Sinne von § 60 NBauO und § 62 NBauO. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm) die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) für die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche eingehalten werden. Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen bauordnungsrechtlicher Genehmigungsverfahren (§ 63 NBauO und § 64 NBauO) nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) in der jeweils gültigen Fassung gutachterlich nachzuweisen. Dies gilt auch für genehmigungsfreie und verfahrensfreie Baumaßnahmen im Sinne von § 60 NBauO und § 62 NBauO. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ist zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm) festgesetzt, dass in den Flächen des allgemeinen Wohngebietes (WA), in denen tags ein Beurteilungspegel von mindestens 62 dB(A) festzustellen ist, Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Loggien, Balkone) vor Lärmimmissionen zu schützen sind. Zum Zeitpunkt der Aufnahme der Nutzung innerhalb der Außenwohnbereiche bzw. Aufenthaltsbereiche muss tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) im Freien ein Beurteilungspegel (L_r) von maximal 60 dB(A) sichergestellt werden. Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen bauordnungsrechtlicher Genehmigungsverfahren (§ 63 NBauO und § 64 NBauO) nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) in der jeweils gültigen Fassung gutachterlich nachzuweisen. Dies gilt auch für genehmigungsfreie und verfahrensfreie Baumaßnahmen im Sinne von § 60 NBauO und § 62 NBauO. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5. Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche ist eine mindestens 28,0 m lange, aktive Schallschutzanlage (z. B. Lärmschutzwand, Lärmschutzwand - auch kombiniert, Nebengebäude mit schallabschirmender Wirkung als Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO) zu errichten. Die Anlage ist so auszuführen und zu erhalten, dass parallel zur Grenze des Flurstücks 373/2 eine durchgängige, nicht unterbrochene Abschirmung des Verkehrslärms der südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans verlaufenden Bahnstrecke erreicht wird.

6. Von den Festsetzungen V. 1 bis V. 4 kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich z. B. durch die Eigenabschirmung der Baukörper, Abschirmungen vorgelagerter Baukörper, durch bauliche Maßnahmen (u. a. Lärmschutzwände, bewegliche Schallschutzelemente, Vorhangfassaden, Freilscheiben) oder angepasste Grundrissgestaltung der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle nach V. 1 aufgeführten Schalldämmmaße der Außenbauteile zu Grunde zu legen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 80 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO, § 84 Abs. 3 Nr. 6 und Abs. 6 NBauO)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53 und 25, 1. Änderung "Im Weidefeld", identisch.

§ 2 Ausgestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

Flächendeckende Steingärten mit Schüttungen aus Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien oder flächige Versegelungen z. B. in Pflasterbauweise sind in Grünflächen im Sinne des § 9 NBauO unzulässig. Hiervon abweichend dürfen maximal 10 % dieser Grünflächen zur Zufahrten, Wege, Müllsammelplätze, Steilplätze, Spielplätze, Aufenthaltsbereiche u. ä. übersätet oder versiegelt werden.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Ein Zuwiderhandeln kann gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 500.000 € geahndet werden.



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen **LGLN**

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

Auszug aus dem ALKIS



Hinweise

1. Schutz vor Erschütterungen aus dem Bahnbetrieb

Auf Grund der Nähe der Bahnstrecke Hannover - Hamm (Westf.) zum Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Bodenerschütterungen aus dem Bahnbetrieb zu rechnen. Zu den Auswirkungen dieser Erschütterungen ist ein Gutachten erstellt worden. Dieses kann bei der Stadt Seelze eingesehen werden.

Nach den Aussagen des Gutachtens ist für Räume innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA), die dem Aufenthalt von Menschen dienen, im Rahmen bauordnungsrechtlicher Genehmigungsverfahren (§ 63 NBauO und § 64 NBauO) nach der DIN 4150 - 2 "Erschütterungen im Bauwesen - Teil 2 - Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden" nachzuweisen, dass die in dieser DIN-Norm geforderten Anhaltswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) durch bautechnische Vorkehrungen eingehalten werden können. Dies gilt auch für genehmigungsfreie und verfahrensfreie Baumaßnahmen im Sinne von § 60 NBauO und § 62 NBauO. Bei Einhaltung der Anhaltswerte ist nicht mit erheblichen Belästigungen von Menschen innerhalb der Gebäude zu rechnen.

2. Einsehbarkeit von DIN-Normen

Die DIN-Normen DIN 4109 - 1 und 2: 2018 „Schallschutz im Hochbau“ und DIN 4150 - 2 "Erschütterungen im Bauwesen - Teil 2 - Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden" können bei der Stadt Seelze eingesehen werden.

3. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme

Zur Berücksichtigung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG darf eine Gehölzdräumung sowie eine Baufeldräumung (inkl. Entfernung von im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Nistkästen) nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar außerhalb der Brutaison durchgeführt werden.

4. Vorschlagsliste für geeignete Baumarten

Die folgenden Arten mittelgroßer Bäume können für Anpflanzungen auf den Grundstücksflächen verwendet werden:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides "Allershausen"	Spitzahorn "Allershausen"
Acer platanoides "Columnare Typ Ley II"	Spitzahorn "Columnare Typ Ley II"
Acer rubrum "Redpointe"	Rotahorn "Redpointe"
Alnus spaethii	Purpurele
Carpinus betulus "Fastigiata"	Hainbuche "Fastigiata"
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Liquidambar styraciflua "Worplesdon"	Amberbaum "Worplesdon"
Parrotia persica "Vanessa"	Persischer Eisenholzbaum "Vanessa"
Sophora japonica "Regent"	Schnurbaum "Regent"
Tilia americana "Redmond"	Amerikanische Linde "Redmond"
Tilia cordata "Greenspire"	Winterlinde "Greenspire"
Tilia cordata "Rancho"	Winterlinde "Rancho"
Ulmus "Columella"	Säulenule "Columella"
Ulmus hollandica "Lobel"	Schmalkrönige Städlule "Lobel"

5. Archäologie

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, 30176 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.

6. Kampfmittelbeseitigung

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt für zwei Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die in nebenstehendem Kartenausschnitt gekennzeichnet sind, Gefahrenerforschungsmaßnahmen.

7. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 07.07.2023.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

B Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Sonstige Planzeichen

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

□ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

M: Sammelplatz Müllbehälter

□ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsbetriebe zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

M: Sammelplatz Müllbehälter

□ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsbetriebe zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

□ Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

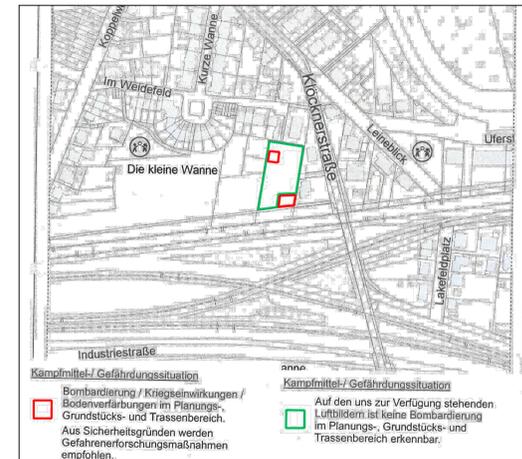
□ Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

□ Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

VII Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 - 1: 2018 "Schallschutz im Hochbau" und deren Kennzeichnung

--- Beugungskante einer aktiven Schallschutzanlage

Flächen, für die der Kampfmittelbeseitigungsdienst Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfiehlt



□ Bombardierung / Kriegseinwirkungen / Bodenverfärbungen im Planungs-, Grundstücks- und Trassenbereich. Aus Sicherheitsgründen werden Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen.

□ Auf den uns zur Verfügung stehenden Luftbildern ist keine Bombardierung im Planungs-, Grundstücks- und Trassenbereich erkennbar.

Stadt Seelze
Region Hannover

Stadt Seelze
Region Hannover