

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. den §§ 10, 11 und 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i. d. F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48), hat der Rat der Stadt Sehnde nach Prüfung der eingegangenen Hinweise und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.09.2019 den Bebauungsplan Nr. 363 „Am Trendelkampe“ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung (§ 10 (1) BauGB) und die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Sehnde, 11. DEZ. 2019

gez. Kruse

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan Nr. 363 „Am Trendelkampe“ sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bauzutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 363 „Am Trendelkampe“, Ortsteil Sehnde der Stadt Sehnde wurde ausgearbeitet von der Stadt Sehnde, Fachdienst Stadtentwicklung, Straßen und Grünflächen.

Sehnde, 10. DEZ. 2019

gez. Kraft

Planverfasser

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte, Region Hannover, Stadt Sehnde; Maßstab: 1:1.000

Gemarkung: Sehnde, Flur 2

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 08.05.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung von Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hannover, 26.11.2019

gez. Harth

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Sehnde hat in seiner Sitzung am 23.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 363 „Am Trendelkampe“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 08.06.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) BauGB ist in der Zeit vom 12.06.2017 bis einschließlich 30.06.2017 durchgeführt worden.

Sehnde, 11. DEZ. 2019

gez. Kruse

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sehnde hat in seiner Sitzung am 06.06.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 363 „Am Trendelkampe“ und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.06.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 363 „Am Trendelkampe“ mit Örtlichen Bauvorschriften und die Begründung haben vom 24.06.2019 bis einschließlich 26.07.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sehnde, 11. DEZ. 2019

gez. Kruse

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Sehnde hat den Bebauungsplan Nr. 363 „Am Trendelkampe“ im Ortsteil Sehnde der Stadt Sehnde nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.09.2019 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sehnde, 11. DEZ. 2019

gez. Kruse

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 363 „Am Trendelkampe“ im Ortsteil Sehnde der Stadt Sehnde ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 30.01.20 in gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 4 vom 30.01.20 bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 30.01.20 in Kraft getreten.

Sehnde, 30. JAN. 2020

gez. Kruse

Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 363 „Am Trendelkampe“ ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Sehnde,

Bürgermeister

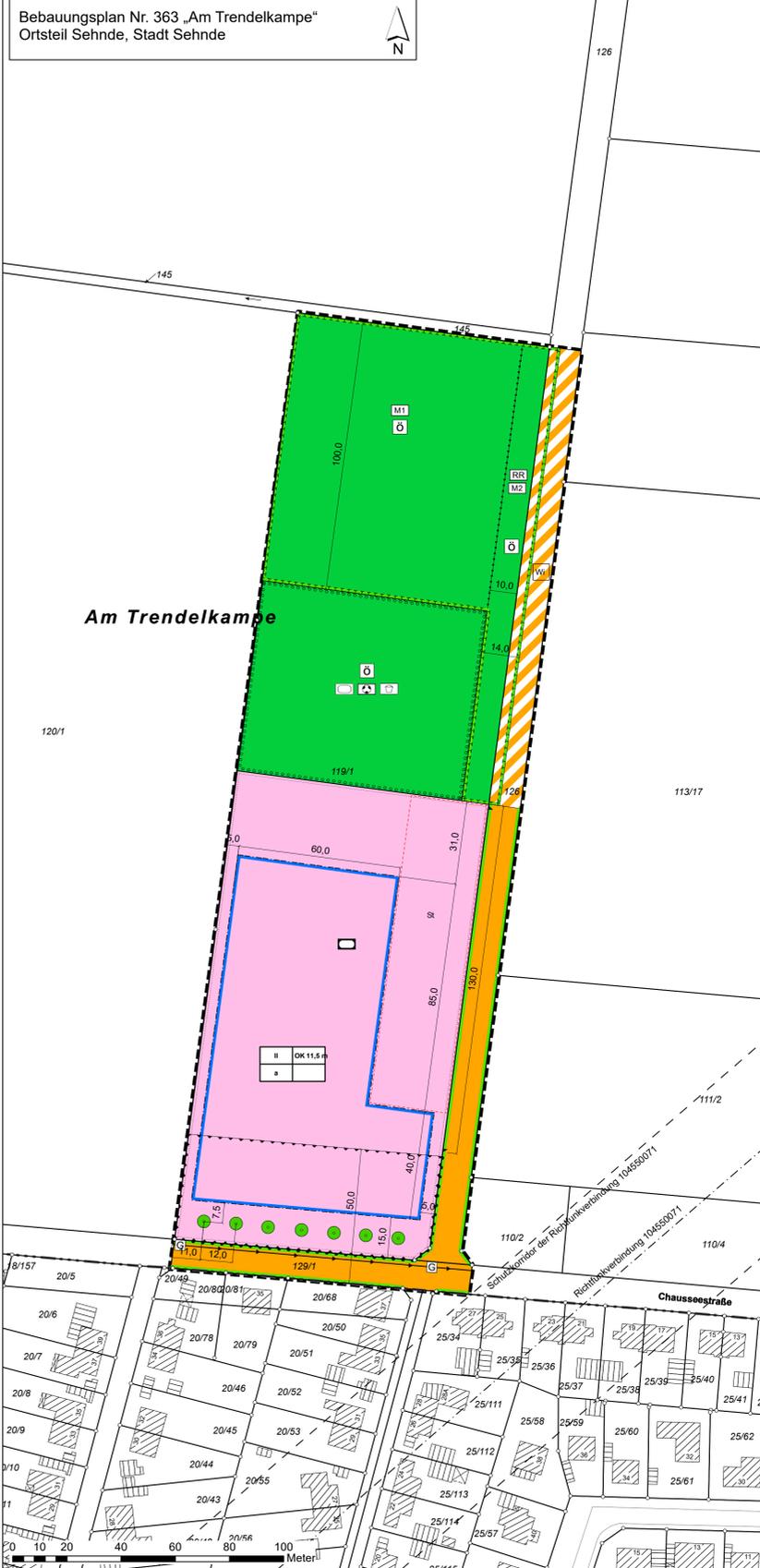
BEGLAUBIGUNG

Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift eine vollständige Ablichtung der Urschrift ist. Das Schriftstück Bebauungsplan Nr. 363 „Am Trendelkampe“ ist nach Inhalt und Form rechtlich nicht geprüft.

Sehnde, 06.03.2020

Stadt Sehnde
Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Siegel) (Stadtangestellter)



- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Bezugshöhe** (§§ 16 & 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Untere Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen der erschließenden Verkehrsfläche im Endausbau und dem Baugrundstück.
 - Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (OK) ist der höchstgelegene Punkt der Dachhaut (Dachabschluss/Attika).
 - Die Gebäudehöhe (OK) wird gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO mit maximal 11,5 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt. Durch betrieblich erforderliche technische Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen, Schornsteine, Antennen etc.) darf die festgesetzte Bauhöhe ausnahmsweise überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen lediglich 20% der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.
 - Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Innerhalb der gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzten, abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ohne Beschränkung der Länge zulässig.
 - Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 & Abs. 6 BauGB)
 - Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, sowie diesen Anlagen funktional dienende bauliche Anlagen sowie Anlagen zur Regenwasserrückhaltung allgemein zulässig.
 - Außerhalb der überbaubaren Fläche sowie außerhalb der Fläche für Stellplätze ist die Einrichtung einer Skateranlage sowie von Sport- und Spielplätzen und Fahrradstellanlagen allgemein zulässig.
 - Innerhalb der Fläche für Stellplätze ist die Einrichtung einer Skateranlage sowie von Sport- und Spielplätzen ausnahmsweise zulässig, sofern die Unterschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte im Einzelfall fachgutachterlich nachgewiesen wird.
 - Eine außerschulische Nutzung der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken ist zulässig. Die Freiflächen können außerhalb der Schutzzeilen öffentlich genutzt werden.
 - Öffentliche Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - In den öffentlichen Grünflächen ist die gemäß Zweckbestimmung „Sportanlagen, Kinderspielplatz, Bolzplatz“ sind Anlagen für sportliche Zwecke, die Anlage eines Kinderspiel- und Bolzplatzes, ein Grillplatz, Anlagen für die Oberflächenentwässerung einschließlich notwendiger Wege bis 3,0 m Breite sowie diesen Anlagen funktional dienende bauliche Anlagen allgemein zulässig.
 - Anschluss an die Verkehrsflächen / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Grundstücke, die an „Straßenverkehrsflächen“ mit der überlagerten Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ angrenzen, sind ausschließlich über den festgesetzten „Ein- bzw. Ausfahrtsbereich“ zu erschließen. Davon ausgenommen sind fußläufige Zugänge und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge.
 - Versorgungsleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen jeglicher Art sind unterirdisch zu verlegen.
 - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11, 22 BauGB)

Stellplätze bzw. Stellplatzanlagen sind nur innerhalb der Fläche für Stellplätze zulässig. Die Stellplätze sind ausschließlich über den festgesetzten „Ein- bzw. Ausfahrtsbereich“ zu erschließen.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - M1 ist als Exkursionsgrünland zu entwickeln. Es sind maximal zwei Schritte pro Jahr zulässig. Alternativ ist die Anlage von Brach- oder Blühflächen oder eine Kombination aus diesen Maßnahmen möglich. Das Mahgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist untersagt. Die Fläche ist von Gehölzaufwuchs dauerhaft freizuhalten. Die Fläche darf zur Bewirtschaftung der angrenzenden Grundstücke überfahren werden. Die Regenwasserrückhaltung ist in die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“, mit der Überlagerung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – M2, durch naturnahen Ausbau des vorhandenen Wegeseitengrabens innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Wirtschaftsweg zu integrieren. Die Aufweitung des Grabens zur Schaffung des notwendigen Rückhaltevolumens ist mindestens auf der, der öffentlichen Grünfläche zugewandten Seite mit geschwungenen Böschungslinien, abgerundeten Böschungskanten und wechselnden Böschungsneigungen nicht steiler als 1:3 zu gestalten. Kleinflächig sind steilere Böschungsabschnitte zulässig. Die Anlage von Drosselbauwerken und einer Überfahrungsöglichkeit ist ebenfalls zulässig.
 - Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Schallschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind immissionswirksame technische Anlagen (Heizung, Lüftungsanlagen, etc.) nicht zulässig.
 - Die immissionswirksame Schallemission technischer Anlagen (Heizung, Lüftungsanlage, etc.) ist nachts auf $L_{WA,im} = 75$ dB(A) zu begrenzen. Zur Tageszeit dürfen die zulässigen Emissionen um bis zu 10 dB(A) höher sein.
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Die innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf zur Anpflanzung festgesetzte Bäume sind in Pflanzbeete mit einer Größe von mindestens 25 m² und einer durchwurzelbaren Tiefe von 1,50 m zu pflanzen. Es sind klein- oder mittelkronige Baumarten mit einer minimalen Höhe von 12 m zu verwenden, die gemäß Straßenbaumliste der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) als gut geeignet bzw. geeignet eingestuft sind, oder auf Empfehlung des Projekts Stadtgrün 2021 der Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau als Stadtbäum der Zukunft gelten (Siehe Pflanzliste 1.3.). Die festgesetzten Einzelstandorte können um bis zu 3 m verschoben werden. Pflanzqualität: Hochstamm, 4 mal verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm
 - Stellplätze auf den Flächen für Gemeinbedarf sind durch Bäume zu gliedern. Für jeweils 10 Stellplätze ist mindestens ein Laubbäum mit einer maximalen Höhe von 12 m in Pflanzbeete mit einer Mindestbreite von 3 m, einer Mindestlänge von 5 m und einer durchwurzelbaren Tiefe von 1,50 m zu pflanzen. Es sind Baumarten zu verwenden, die gemäß Straßenbaumliste der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) als gut geeignet bzw. geeignet eingestuft sind oder auf Empfehlung des Projekts Stadtgrün 2021 der Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau als Stadtbäum der Zukunft gelten (Siehe Pflanzliste 1.3.). Pflanzqualität: Hochstamm, 4 mal verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm
 - Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Überlagerung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 10 standort-taugliche Laubbäume 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste 1.1 oder 1.2 zu pflanzen. Es sind grundsätzlich Gehölze mit gesichert autochthoner (gebietseinschlicher) Herkunft zu verwenden. Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14-16 cm
 - Die festgesetzten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Bauvorhabens vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und in der vorgenannten Qualität zu ersetzen.
 - Sämtliche Gehölze sind gemäß DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu pflanzen und zu pflegen.

- Planzeichenerklärung**
- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- III Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- OK Oberkante
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)**
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen (§ 5 (2) Nr. 2 Buchstabe a und (4), § 9 (1) Nr. 5 und (6) BauGB)**
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe a und Absatz 4, § 9 Absatz 1 Nummer 5 und Absatz 6 BauGB)
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 5 Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe a und Absatz 4, § 9 Absatz 1 Nummer 5 und Absatz 6 BauGB)
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)**
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Wirtschaftsweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Einfahrt - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- Versorgungs- u. Abwasserleitungen (§ 5 (2) Nr. 4 und (4), § 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)**
- Erdgasleitung
- Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)**
- Sportplatz (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Spielplatz (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Bolzplatz
- Regenrückhaltung
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB); soweit solche Festsetzungen nicht durch andere Vorschriften getroffen werden
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Maßnahme M1
- Maßnahme M2
- *Beispielhafte Werte. Die Darstellung in der Planzeichnung ist maßgeblich.

KENNZEICHNUNG

Der räumliche Geltungsbereich liegt über dem Salzstock Lehrte-Sehnde.

HINWEISE

- Pflanzlisten**
 - Standortheimische Bäume I. Ordnung**

Acer platanoides (Spitzahorn)	Höhe bis [m]	Breite bis [m]
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	10	8
Carpinus betulus (Hainbuche)	10	8
Fagus sylvatica (Rot-Buche)	10	8
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)	15	12
Quercus petraea (Traubeneiche)	15	12
Quercus robur (Stieleiche)	15	12
Salix alba (Silberweide)	15	12
Tilia cordata (Winterlinde)	15	12
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	15	12
Ulmus glabra (Berg-Ulme)	15	7
Ulmus laevis (Flatter-Ulme)	15	5
Ulmus minor (Feld-Ulme)	16	8
 - Standortheimische Bäume II. Ordnung**

Acer campestre (Feldahorn)	10	8
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)	10	8
Betula pendula (Sandbirke)	15	12
Populus tremula (Zitter-Pappel)	15	12
Prunus avium (Vogelkirsche)	15	7
Prunus padus (Traubeneisbeere)	15	5
Sorbus aucuparia (Gemeine Eberesche)	16	8
- Klimabäume**

Baumart	Blüten-Esche	Höhe bis [m]	Breite bis [m]
Parrotia persica 'Vanness'	(Parrotie)	10	8
Magnolia kobus	(Kobushi-Magnolie)	10	8
Alnus x spaethii	(Schwarz-Erle)	15	12
Osrya carpinifolia	(Hoflinde)	15	12
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	(Gleditschie)	15	7
Ulmus Hybride 'Lobel'	(Schmalfrönge Stadt-Ulme)	15	5
Fraxinus unguiculata 'Summit'	(Gemeine Eberesche)	16	8
- Bodendenkmale**

Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover zu beantragen und wird nur unter Auflagen erteilt werden, damit sichergestellt wird, dass die archäologischen Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden. Auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG (Veranlasserprinzip) wird in diesem Zusammenhang explizit hingewiesen. Die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld gehandelt werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.
- Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hannover zu benachrichtigen.

