

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. 3634) sowie des § 84 Abs. 2, 3 und 6 i.V.m. § 80 Abs. 3 und 5 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46) zuletzt geändert am 20. März 2019 (Nds. GVBl. S. 86) i. V. m. den §§ 10, 11 und 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i. d. F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Oktober 2019 (Nds. GVBl. S. 309) hat der Rat der Stadt Sehnde am 12.12.2019 den Bebauungsplan Nr. 342 „Sehnde Nord II“, 2. Änderung, Ortsteil Sehnde, mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen – einschließlich der nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen.

Sehnde, 07.01.2020

Siegel gez. Kruse
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sehnde hat in seiner Sitzung am 23.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 342 „Sehnde Nord II“, 2. Änderung, Ortsteil Sehnde, mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sehnde, 07.01.2020

Siegel gez. Kruse
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1.000, © 2018 LGLN
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nieders. Vermessungs- und Katasterverwaltung Landesvermessung Niedersachsen (Geobasisdaten Hannover)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Oktober 2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung von Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Springe, 20.12.2019

Siegel gez. Balke
Offent. bestellter Vermessungs-Ing.

Planverfasserin

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 342 „Sehnde Nord II“, 2. Änderung, Ortsteil Sehnde, mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 07.01.2019 bis einschließlich 08.02.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Sehnde, 07.01.2020

Siegel gez. Kruse
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sehnde hat in seiner Sitzung am 23.09.2019 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und dem geänderten Entwurf der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 342 „Sehnde Nord II“, 2. Änderung, Ortsteil Sehnde, mit örtlichen Bauvorschriften und der geänderte Entwurf der Begründung haben vom 07.10.2019 bis einschließlich 21.10.2019 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Sehnde, 07.01.2020

Siegel gez. Kruse
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sehnde hat den Bebauungsplan Nr. 342 „Sehnde Nord II“, 2. Änderung, Ortsteil Sehnde, mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.12.2019 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sehnde, 07.01.2020

Siegel gez. Kruse
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 342 „Sehnde Nord II“, 2. Änderung, Ortsteil Sehnde, mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.01.2020 im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 4 bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung am 30.01.2020 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Sehnde, 30.01.2020

Siegel gez. Kruse
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 342 „Sehnde Nord II“, 2. Änderung, Ortsteil Sehnde, mit örtlichen Bauvorschriften ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Sehnde, _____

Siegel
Bürgermeister

Beglaubigung

Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift eine vollständige Abbildung der Urschrift ist. Das Schriftstück des Bebauungsplanes Nr. 342 „Sehnde Nord II“, 2. Änderung, Ortsteil Sehnde, mit örtlichen Bauvorschriften ist nach Inhalt und Form rechtlich nicht geprüft.

Sehnde, _____

Siegel I.A. Der Bürgermeister
(Stadtangestellter)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1 Art der baulichen Nutzung: Allgemeine Wohngebiete (WA1) und (WA2)**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)
In den mit (WA1) und (WA2) festgesetzten „Allgemeinen Wohngebieten“ werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- § 2 Schallschutzmaßnahmen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
(1) Für die mit (WA1) und (WA2) festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiete“ wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor Schallimmissionen passiver Schallschutz entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 07/2016) festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) IV und V sind Gebäude-seiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen, die überwiegend zum Schlafen (insbesondere Schlafräume, Kinderzimmer sowie Einraumwohnungen) genutzt werden, mit einem bewerteten Bau-Schallschirm-Maß $R_{w,ext}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren.
- | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)] | A | B |
|------------------|-------------------------------------|----|----|
| V | 71 – 75 | 45 | 40 |
| IV | 66 – 70 | 40 | 35 |
| III | 61 – 65 | 35 | 30 |
- In der Tabelle verwendete Abkürzungen:
A: Außenraumbereich in Wohnungen, Übernachtungsplätze in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsäume und ableses B: Bürobüros und Büros.
- Für sonstige schutzbedürftige Räume ist es zulässig, abweichend zu den festgesetzten Lärmpegelbereichen (LPB) IV und V, einen um eine Stufe reduzierten Lärmpegelbereich heranzuziehen.
- (2) Ausnahmsweise kann von der Festsetzung unter (1) abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch Eigenabschirmung der Baukörper, durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper oder durch Vorliegen von nicht dem Schlafen dienenden Räumen der maßgebliche Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109, Fassung 07/2016) verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle aufgeführten bewerteten Bau-Schallschirm-Maße $R_{w,ext}$ der Außenbauteile zu Grunde zu legen.
- (3) Für schutzbedürftige Räume mit Nachnutzung (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Einraumwohnungen) sind im gesamten Plangebiet zusätzlich schalldämpfende Lüftungs-einrichtungen vorzusehen, die ein dem Schallschirm-Maß der Fenster entsprechenden Einflugsstärkungsmaß vorweisen. Alternativ ist eine zentrale Lüftungsanlage zulässig, sofern ein ausreichender Luftwechsel gewährleistet wird. Für diese Räume ist eine Lüftung über die straßenabgewandte (Ost-) Fassade zu gewährleisten.
- § 3 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 und § 23 BauNVO)
Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für Stellplätze mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist in dem „Allgemeinen Wohngebiet (WA 2)“ bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,5 zulässig.
- § 4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 und § 23 BauNVO)
In den „Allgemeinen Wohngebieten (WA1) und (WA2)“ ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO die Errichtung von Garagen und offenen Kleingaragen (Carpports) i.S.d. § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO - mit Ausnahme von Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,25 m (vgl. § 5 der OBV), Müllboxen, Terrassen, Stellplätzen und Fahrradabstellflächen - nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen“ zulässig.
- § 5 Geh- Fahr- und Leitungsrechte**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
(1) Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belasten.
(2) Die festgesetzten „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ dürfen im Rahmen der Ausführungsplanung um bis zu 3 m verschoben werden.
(3) Die „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ dürfen nicht mit Hochbauten überbaut oder mit Gehölzen bepflanzt werden.
- § 6 Versorgungsleitungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)
(1) Versorgungsleitungen jeglicher Art sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu verlegen.
(2) Die Festsetzung zur unterirdischen Verlegung von Versorgungsleitungen dient gemäß § 1a Abs. 3 BauGB der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.
- § 7 Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)
(1) Innerhalb der „öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Anpflanzfläche“ sind entsprechend § 9 der textlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Gehölzanzahlungen vorzunehmen.
(2) Innerhalb der „privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Erhaltungsfläche“ sind entsprechend § 10 der textlichen Festsetzungen die vorhandenen Gehölzbestände und Einzelbäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten.
(3) Innerhalb der „privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Hausgarten“ ist die Errichtung von Garagen und offenen Kleingaragen (Carpports) i.S.d. § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO - mit Ausnahme von Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,25 m - unzulässig.
(4) Innerhalb der „privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Spielplatz“ ist die Errichtung von Spielgeräten und Einfriedungen zulässig.
(5) Die Festsetzungen von „privaten und öffentlichen Grünflächen“ dienen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie des Orts- und Landschaftsbildes.
- § 8 Anpflanzen von Bäumen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
(1) In den mit (WA1) und (WA2) festgesetzten „Allgemeinen Wohngebieten“ ist auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 150 m² versiegelte Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 3 xv, (d.h., 3 mal verpflanzt) mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm bzw. als Heister 3 xv, mind. 150/175 cm entsprechend der Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen (siehe Hinweise Nr. 1) oder ein Hochstamm-Obstbaum 3 xv, mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm entsprechend der Sortenliste zum Anpflanzen von Obstbäumen (siehe Hinweise Nr. 2) zu pflanzen. Diese Anpflanzungen können auf die Gesamtzahl der anzupflanzenden Bäume gemäß § 9 (1) angerechnet werden.
(2) Im „Allgemeinen Wohngebiet (WA2)“ sind die Stellplätze auf den Grundstücken durch Bäume zu gliedern. Für jeweils 7 Stellplätze ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens 1 standortgerechter Laubbaum als Hochstamm, 3 xv, mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm entsprechend der Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen (siehe Hinweise Nr. 1) zu pflanzen. Diese Anpflanzungen können auf die Gesamtzahl der anzupflanzenden Bäume gemäß § 8 (1) angerechnet werden.
(3) Innerhalb der „Straßenverkehrsflächen“ sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB an den festgesetzten Standorten standortgerechte Laubbäume entsprechend der Artenliste zum Anpflanzen von Straßenbäumen (siehe Hinweise Nr. 3) als Hochstämme 4 xv, mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm in mind. 6 m große Pflanzbeete zu pflanzen. Die festgesetzten Einzelstandorte können aus Gründen der Straßenbauausführung um bis zu 3 m verschoben werden.
(4) Die unter (1) bis (3) festgesetzten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art sowie der jeweils vor genannten Qualität zu ersetzen.
(5) Die Festsetzungen zum „Anpflanzen von Bäumen“ dienen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie des Orts- und Landschaftsbildes.
- § 9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
(1) Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB standortgerechte, heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (siehe Hinweise Nr. 4) in einer Pflanzdichte von mind. einem Baum als Hochstamm, 3 xv., 14-16 oder als Heister, 3 xv., 250-300, je 50 m² und mind. zwei Sträuchern, 2 xv. 60-100 cm, je 10 m² Vegetationsfläche anzupflanzen. Die vorhandenen Niedriggehölze an der „Lehrer Straße“ sind durch standortgerechte, heimische Laubgehölze zu ersetzen.
(2) Die unter (1) festgesetzten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und v.g. Qualität zu ersetzen.
(3) Die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ im nordwestlichen Plangebiet entlang der „Lehrer Straße“ dürfen zur Erschließung der östlich angrenzenden Flächen insgesamt 2 mal in einer Breite von max. 2 m zur fußläufigen Erschließung unterbrochen werden.
(4) Die Festsetzungen zum „Anpflanzen von Bäumen“ dienen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie des Orts- und Landschaftsbildes.
- § 10 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
(1) Innerhalb der „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind die vorhandenen Gehölzbestände und Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang, sofern kein Ersatz durch natürliche Verjüngung erfolgt, durch Pflanzung standortgerechter, heimischer Laubgehölze zu ersetzen.
(2) Die Festsetzungen zur „Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ dienen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie des Orts- und Landschaftsbildes.
- § 11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
(1) Das auf den privaten Baugrundstücken in den „Allgemeinen Wohngebieten (WA1) und (WA2)“ sowie das auf den „Straßenverkehrsflächen“ der „Elise-Borsum-Straße“ anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ östlich des Änderungsbereiches zuzuführen, dort gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zurückzuhalten und so weit wie möglich zu versickern.
(2) Die Baufeldräumung von Gehölzen darf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nicht im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres erfolgen.
(3) Die Festsetzungen der „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dienen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Natur- und Wasserhaushalts sowie des Orts- und Landschaftsbildes.



- HINWEISE**
- Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen**
Für die Anpflanzungen gemäß § 8 (1) und (2) der textlichen Festsetzungen sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden, zum Beispiel:

Laubbäume II. Ordnung	Malus sylvestris (Hohl-Apfel)	Prunus padus (Traubeneiche)
Acer campestre (Feldahorn)	Malus sylvestris (Hohl-Apfel)	Prunus padus (Traubeneiche)
Alnus glutinosa (Schwarz-Eiche)	Populus tremula (Zitter-Pappel)	Prunus cornuta (Wild-Rose)
Betula pendula (Sandweide)	Prunus avium (Vogelkirsche)	Sorbus aucuparia (Eiweiden-Eberesche)
Carpinus betulus (Hainbuche)		
 - Sortenliste zum Anpflanzen von Obstbäumen**
Für die Anpflanzungen gemäß § 8 (1) der textlichen Festsetzungen sind standort-gerechte, heimische Obstsorten zu verwenden, zum Beispiel:

Apfel	Birnen	Kirschen
Goldraus Abbikümmesäfel	Bismarck	Grüde Schwarze Korporekirsche
Jakob Labell	Clapps Labring	Rötters Rote Korporekirsche
Kaiser Wilhelm	Gollers Buttern	Hedelfinger Rosenkirsche
Prez Abteler	Köschle aus Chamoux	Doonessers Gelbe Korporekirsche
 - Artenliste zum Anpflanzen von Straßenbäumen**
Für die Anpflanzungen gemäß § 8 (3) der textlichen Festsetzungen sind standort-gerechte Laubgehölze zu verwenden, zum Beispiel:

Laubbäume I. - II. Ordnung	Fraxinus excelsior (Winterlinde) (Eiche)
Acer platanoides (Ehrentaiche)	Fraxinus excelsior (Winterlinde) (Eiche)
Acer platanoides (Ehrentaiche)	Tilia cordata (Dreilappige Weidenblende)
 - Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Für die Anpflanzungen gemäß § 9 der textlichen Festsetzungen sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden, zum Beispiel:

Laubbäume I. Ordnung	Laubbäume II. Ordnung	Standortheimische Sträucher
Acer campestre (Feldahorn)	Acer campestre (Feldahorn)	Cornus sanguinea (Hornstrauch)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Alnus glutinosa (Schwarz-Eiche)	Corylus avellana (Haselnuss)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)	Betula pendula (Sandweide)	Crataegus laevigata (Eingriffel Weidling)
Quercus petraea (Traubeneiche)	Carpinus betulus (Hainbuche)	Crataegus monogyna (Eingriffel Weidling)
Malus sylvestris (Hohl-Apfel)	Malus sylvestris (Hainbuche)	Lonicera xylosteum (Heckenheide)
Salis alba (Schleibweide)	Populus tremula (Zitter-Pappel)	Prunus spinosa (Schlehe)
Tilia cordata (Weidenblende)	Prunus avium (Vogelkirsche)	Rhamnus cathartica (Röhrenstrauch)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	Prunus padus (Traubeneiche)	Ribes nigrum (Waldahornbeere)
Ulmus glabris (Eleg-Ulm)	Prunus cornuta (Wild-Rose)	Rosa canina (Wildrose)
Ulmus laevis (Feld-Ulm)	Sorbus aucuparia (Eiweiden-Eberesche)	Sambucus nigra (Roheldebau)
Ulmus minor (Wild-Ulm)	Sorbus aucuparia (Eiweiden-Eberesche)	Viburnum opulus (Gow-Schneeball)
 - Artenschutz**
Die Vorschriften des Artenschutzes (§§ 39 und 44 ff. BNatSchG) sind auch in einem Verfahren nach § 13a BauGB anzuwenden. Sollten die ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude im Plangebiet zurückgebaut werden, ist eine artenschutzfachliche Untersuchung mit dem Schwerpunkt auf Fledermäuse und gebäudewohnende Vogelarten durchzuführen. Wenn Fledermäuse oder andere geschützte Arten gefunden werden, ist ein artenschutzfachliches Konzept über Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu erstellen. Die Abrissarbeiten können erst nach vollständiger Abarbeitung der artenschutzfachlichen Belange und einer ggf. erforderlichen Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover beginnen.
 - DIN 4109**
Die in Bezug genommene Norm DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 07/2016) ist im Beuth Verlag, Berlin erschienen und wird im Rathaus der Stadt Sehnde - Fachdienst Stadtentwicklung, Straßen und Grünflächen - Nordstraße 21, 31319 Sehnde dauerhaft zur Einsicht bereitgehalten.
 - Grundwasser / Grundwassererhaltung**
Aufgrund der örtlichen Grundwasserhältnisse wird darauf hingewiesen, dass Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich dieser Schichten zu liegen kommen (z.B. Keller) in wasserdichter Bauweise zu errichten sind.
Wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwassererhaltung (z.B. durch Drainagen) können nicht in Aussicht gestellt werden.
 - Bodendenkmale**
Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Sämtliche Erdarbeiten bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in Verbindung mit § 12 NDSchG. Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalerschutzhörder der Region Hannover zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt, damit sichergestellt wird, dass die archäologischen Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden.
 - Altablagerung**
Im Plangebiet befindet sich auf den Flurstücken 7512 und 76/14 sowie auf Teilen des Flurstückes 76/1, Flz. 3, Gemarkung Sehnde die Altablagerung (Nr. 253.015.4030) gemäß § 2 Abs. 5 Nr. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) im Rahmen einer Bebauung oder Nutzung als Hausgarten / Spielplatz der v.g. Flurstücke ist daher die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.
- HINWEIS ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**
- Ordnungswidrigkeiten**
(§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO)
Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO), wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 60 und § 62 NBauO nicht genehmigungspflichtig sind, sofern sie gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften verstoßen. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu einer Höhe von bis zu 500.000 € geahndet werden.
- KENNZEICHNUNGEN**
- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 342 „Sehnde Nord II“, 2. Änderung, Ortsteil Sehnde liegt über dem Salzstock „Lehrte-Sehnde“.

PLANZEICHENERKLÄRUNG
Rechtsgrundlagen: BauNVO 1990 und PlanZV 1990, jeweils i. d. zuletzt geltenden Fassung

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeine Wohngebiete (WA1) und (WA2) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
 II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
 § 9 (3) der textlichen Festsetzungen

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o Offene Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
 Baugrenze § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
 § 9 (3) der textlichen Festsetzungen

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 Einfahrt § 9 (1) Nr. 11 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

6 Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung siehe Planzeichnung § 9 (1) Nr. 15 BauGB
 v Private Grünflächen Zweckbestimmung siehe Planzeichnung § 9 (1) Nr. 15 BauGB
 v § 9 der textlichen Festsetzungen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB
 v § 9 der textlichen Festsetzungen
 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25b BauGB
 v § 9 der textlichen Festsetzungen
 Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) Nr. 25a BauGB
 v § 9 der textlichen Festsetzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 LPB V v Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes nähere Bestimmung: Lärmpegelbereiche V bis IV § 9 (1) Nr. 24 BauGB
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 (1) BauGB
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung § 9 (1) BauGB

**Region Hannover
Stadt Sehnde
Bebauungsplan Nr. 342 „Sehnde Nord II“
2. Änderung, Ortsteil Sehnde,
mit örtlichen Bauvorschriften
Abschrift**

Übersichtskarte M. 1 : 25.000

Sehnde, 07.01.2020

gearbeitet:
Christine Feller, Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Bau-fachs
Planungsgruppe Lärchenberg
Rühmkorfstraße 1, 30163 Hannover, Tel. 0511 / 853137, Fax 0511 / 282038