

## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie des § 84 Abs. 3, 4 und 6 i.V.m. § 80 Abs. 3 und 5 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert am 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88) i.V.m. den §§ 10, 11 und 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 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 nach Prüfung der eingegangenen Hinweise und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.12.2019 den Bebauungsplan Nr. 140 "Im Mühlenfeld" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) und die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Sehnde, den 13.MRZ.2020

Siegel

gez. Kruse  
Bürgermeister

## VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERK

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung: Sehnde, Flur 3  
Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2017

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und wie die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Geschäftszeichen: 17350.BP1, Stand vom: 22.09.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hannover, den 13.MRZ.2020

Siegel

gez. M. Evensen  
ROHARDT EVENSEN öbVl  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
Heuserstr. 6, 30519 Hannover

## Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 140 "Im Mühlenfeld" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet von:  
Planungsbüro SRL Weber • Spinozastraße 1 • 30625 Hannover

Hannover, den 10.03.2020

gez. Lena Weber-Hupp  
Dipl.-Ing. L. Weber-Hupp

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sehnde hat in seiner Sitzung am 23.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 140 "Im Mühlenfeld" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB am 08.06.2017 im Sehnder Anzeiger bekanntgemacht worden.

Sehnde, den 13.MRZ.2020

Siegel

gez. Kruse  
Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sehnde hat in seiner Sitzung am 26.08.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 140 "Im Mühlenfeld" mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden unter Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen am 21.09.2019 im Marktspiegel bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 140 "Im Mühlenfeld" mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat vom 30.09.2019 bis einschließlich 01.11.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sehnde, den 13.MRZ.2020

Siegel

gez. Kruse  
Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sehnde hat in seiner Sitzung am 12.12.2019 den Bebauungsplan Nr. 140 "Im Mühlenfeld" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Sehnde, den 13.MRZ.2020

Siegel

gez. Kruse  
Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 140 "Im Mühlenfeld" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.MRZ.2020 im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 12 bekanntgemacht worden.

Sehnde, den 26.MRZ.2020

Siegel

gez. Kruse  
Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE - Fortsetzung

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 140 "Im Mühlenfeld" mit örtlichen Bauvorschriften sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans, von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Sehnde, den

Bürgermeister

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO u. § 4 BauNVO)  
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA, WA\*) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

### 2. Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA, WA\*) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB für Einzelhäuser höchstens zwei Wohneinheiten zulässig. Doppelhäuser werden im Sinne dieser Festsetzung als ein Gebäude gerechnet, d.h. je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.

### 3. Mindestgrundstücksgrößen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA, WA\*) wird für Einzelhausgrundstücke eine Mindestgrundstücksgröße von 500 qm, je Grundstück einer Doppelhaushälfte eine Mindestgrundstücksgröße von 400 qm festgesetzt.

### 4. Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)  
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA, WA\*) ist pro Wohngrundstück nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von bis zu 3,5 m zulässig.

### 5. Nebenanlagen, Garagen, Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)  
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA, WA\*) sind von Garagen und Carports ein Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind entlang der Verkehrsflächen nicht zulässig. Einfriedungen und Zufahrten sind von diesen Regelungen ausgeschlossen.

### 6. Höhe baulicher Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten und der Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 3 BauGB und § 16 und § 18 BauNVO)  
**6.1 Bezugsebene**  
Bezugsebene für die Bemessung der Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen der erschließenden Verkehrsfläche im Endausbau und dem jeweiligen Baugrundstück.

### 6.2 Firsthöhe

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA, WA\*) sowie in der Fläche für den Gemeinbedarf wird eine maximal zulässige Firsthöhe einschließlich sämtlicher Dachaufbauten von 9,50 m über der Bezugsebene festgesetzt. Untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine, Antennen und technische Anlagen, sind von der Höhenfestsetzung ausgenommen.

### 6.3 Traufhöhe

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA, WA\*) wird eine maximal zulässige Traufhöhe von 5,00 m über der Bezugsebene festgesetzt. Die Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß zwischen der Bezugsebene und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der oberen Dachhaut. Die so definierte Traufhöhe darf für Bauteile wie Erker, Dachgauben, Giebel und ähnliche Bauformen überschritten werden, wenn diese nicht breiter als 1/3 der Gebäudelänge sind.  
Für Garagen, offene Kleingaragen (Carports) und sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO wird eine maximale Traufhöhe von 3,00 m über der Bezugsebene festgesetzt.

### 6.4 Sockelhöhe

Die Oberkante des Erdgeschossniveaus Fertigfußboden (OKFF) der Wohngebäude darf nicht höher als 0,80 m über der Bezugsebene liegen.

### 7. Flächen für Stellplätze innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
Stellplätze sind nur innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig. Innerhalb der Flächen für Stellplätze sind außerdem Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig. Innerhalb der südlichen Fläche für Stellplätze ist die Nutzung als Übungshot zulässig.

### 8. Passive Schallschutzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH, vom 05.08.2019. Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Es gelten die Lärmpegelbereiche III bis IV (Grundlage Feuerwehr: Anhang 3.1, Grundlage Wohngebiet: Anhang 3.2). Bei Neubau und Sanierung von schutzbedürftigen Räumen sind folgende Vorgaben zu beachten:

8.1. Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Fassung 07/2016) sind Gebäudesiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß R<sub>w</sub>/g.es entsprechend der nachfolgenden Tabelle 1 zu gewährleisten:

Tabelle 1: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauten nach DIN 4109

Lärmpegelbereich (LPB)	maßgeblicher Außenlärmpegel (in dB(A))	Raumarten	
		A	B
I	bis 55	30	-
	56 bis 60	30	30
II	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

In der Tabelle verwendete Abkürzungen:  
A: Außenräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliche Räume  
B: Büroräume und ähnliche

8.2. Von den Festsetzungen des vorhergehenden Punktes kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen werden kann, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper oder durch Vorliegen von nicht dem Schläfen dienenden Räumen der maßgebliche Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109, Fassung 07/2016) verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in Tabelle 1 aufgeführten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w</sub>/g.es der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

8.3. Innerhalb des südlichen WA-Baufeldes (WA\*) sind zur Belüftung von Schlafräumen, Kinderzimmern und Einraumwohnungen nutzerunabhängige Lüftungsansätze erforderlich, die auch bei geschlossenen Fenstern für den notwendigen Luftwechsel in den genannten Räumen sorgen. Die geforderte Luftschalldämmung der Außenbauteile darf dabei nicht unterschritten werden. Davon kann abgewichen werden, soweit Lüftungsöffnungen der genannten Räume nach Norden, abgewandt von der maßgeblichen Verkehrslärmquelle, ausgerichtet sind.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - Fortsetzung

9. Die Maßnahmen der textlichen Festsetzungen Nr. 12.1, 12.2, 12.3, 12.4 und 13 sind Bestandteil der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.

### 10. Bauzeitenbeschränkung (in Bezug auf die Schafstelze)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Die Baufrädräumung im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen darf nur außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern in der Zeit vom 01.09. - 31.03. erfolgen. Bei Räumungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums muss die Belegung durch brütende Vögelarten fachgutachterlich ausgeschlossen werden.

### 11. Umsetzung der Pflanzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)  
Die Anpflanzungsmaßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes mit der Zuordnungsziffer 3 gem. textl. Festsetzung Nr. 15.1 und die Baumpflanzungen auf den Wohngrundstücken gem. textl. Festsetzung Nr. 15.2, sowie innerhalb der Gemeinbedarfflächen sind durch den Grundstückseigentümer spätestens in der auf den Bezug des Hauptgebäudes folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen. Die Pflanzmaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen sind spätestens in der nach Fertigstellung des Straßenausbaus folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen. Die Gehölze der textlichen Festsetzung Nr. 12.1, 12.3, 12.4, 13, 15.1 und 15.2 sind in der Folge dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen. Sie sind im Zuge von Bauarbeiten gemäß DIN 18920 zu sichern und zu schützen.

### 12. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

12.1 **Zuordnungsziffern 1 und 2**  
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Zuordnungsziffern 1 und 2 ist ein höhengestufteter Gehölzstreifen aus mindestens 1 hochstämmigen Laubbäumen II, Ordnung und 13 Laubsträuchern je 100 qm Pflanzfläche anzupflanzen. Die Gehölze sind in freier Anordnung versetzt zueinander anzupflanzen, der Abstand der Gehölze untereinander hat mindestens 2,50 m zu betragen. Die Auswahl der Gehölze erfolgt wahlweise aus der Pflanzliste 1 in einer Mischung aus mindestens vier unterschiedlichen Arten. Als Qualitäten der Gehölze für die Pflanzliste 1 - Laubbäume, Laubsträucher - wird festgesetzt:  
- Hochstämmige, STU mind. 16 - 18 cm oder Solitär, mehrstämmig, 300 - 350 cm  
- Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm  
Es ist nur die Verwendung einheimischer Gehölze mit regionaler Herkunft aus dem Vorkommensgebiet 1 "Norddeutsches Tiefland" zulässig.  
Innerhalb der Anpflanzungsfläche mit der Zuordnungsziffer 2 sind für zwei der hochstämmigen Laubbäume Arten aus der Pflanzliste 2 zu wählen. Als Qualitäten der Gehölze für die Pflanzliste 2 wird festgesetzt:  
- Hochstämmige, STU mind. 18 - 20 cm.  
Es ist nur die Verwendung einheimischer Gehölze mit regionaler Herkunft aus dem Vorkommensgebiet 1 "Norddeutsches Tiefland" zulässig.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzen Bereiche sind mit autochthonem Saatgut als artenreiche Gräser- und Staudenflur einzusäen. Innerhalb der Flächen ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art unzulässig.

### 12.2 Zuordnungsziffer 4

Die Grünfläche mit der Zuordnungsziffer 4 ist mit autochthonem Saatgut anzusäen und als krautiger Saumstreifen zu entwickeln.

### 12.3 Zuordnungsziffer 5

Innerhalb der Grünfläche mit der Zuordnungsziffer 5 ist an der Südgrenze ein Laubbäumchen anzupflanzen. Zu wählen ist die Baumart der textlichen Festsetzung Nr. 13 in derselben Pflanzqualität. Der Baum ist auf einer Linie mit den Bäumen der textlichen Festsetzung Nr. 13 zu setzen.  
Die Grünfläche ist mit autochthonem Saatgut als artenreiche Gräser- und Staudenflur einzusäen, der Baumstandort ist mit geeigneten Maßnahmen vor Überfäuerung zu schützen.

### 12.4 Zuordnungsziffer 6

Innerhalb der Grünfläche mit der Zuordnungsziffer 6 und der überlagernden Festsetzung "Fläche für Mantel- und Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ist der vorhandene Laubgehölzbestand inklusive der Schnitthecke am Westrand dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu sichern: Hainbuche - Schnitthecke (Carpinus betulus), 3 Spitzahorn (Acer platanoides). Die Fläche bleibt ohne Ansaat der Sukzession überlassen. An der Südgrenze zum Friedhof ist eine Hainbuchen-Schnitthecke (Carpinus betulus) mit 3 Pflanzen pro lfd. Meter anzupflanzen. Als Qualität der Gehölze für die Pflanzliste 1 - Heckengehölze - wird festgesetzt:  
- Heckengehölze, 2 x verpflanzt, 100 - 150 cm  
Es ist nur die Verwendung einheimischer Gehölze mit regionaler Herkunft aus dem Vorkommensgebiet 1 "Norddeutsches Tiefland" zulässig.  
Mit Ausnahme von transparenten Einfriedungen (wie z.B. Maschendrahtzäunen und Stabgitterzäunen) ist innerhalb der Fläche die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art unzulässig.

### 13. Pflanzmaßnahmen in der Fläche für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr sind innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Südgrenze 4 Laubbäume einer Art anzupflanzen. Die Bäume sind auf eine Linie in gleichen Abständen zu setzen. Als Qualität der Gehölze für die Pflanzliste 2 wird festgesetzt:  
- Hochstämmige, STU mind. 18 - 20 cm.  
Es ist nur die Verwendung einheimischer Gehölze mit regionaler Herkunft aus dem Vorkommensgebiet 1 "Norddeutsches Tiefland" zulässig.  
Die Anpflanzungsfläche ist mit autochthonem Saatgut als artenreiche Gräser- und Staudenflur einzusäen, die Baumstandorte sind mit geeigneten Maßnahmen vor Überfäuerung zu schützen.

### 14. Regenrückhaltebecken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Die Fläche des Regenrückhaltebeckens ist mit autochthonem Saatgut als artenreiche Gräser- und Staudenflur einzusäen.

### 15. Pflanzmaßnahmen in den Allgemeinen Wohngebieten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
15.1 **Zuordnungsziffer 3**  
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zuordnungsziffer 3 ist ein höhengestufteter Gehölzstreifen aus mindestens 14 Laubgehölzen je 100 qm Pflanzfläche anzupflanzen. Die Gehölze sind in freier Anordnung versetzt zueinander anzupflanzen, der Abstand der Gehölze untereinander muss mindestens 2,50 m betragen. Die Auswahl der Gehölze erfolgt wahlweise aus der Pflanzliste 1 in einer Mischung aus mindestens vier unterschiedlichen Arten. Als Qualitäten der Gehölze für die Pflanzliste 1 - Laubsträucher - wird festgesetzt:  
- Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm  
Es ist nur die Verwendung einheimischer Gehölze mit regionaler Herkunft aus dem Vorkommensgebiet 1 "Norddeutsches Tiefland" zulässig.  
Die nicht mit Gehölzen bepflanzen Bereiche werden als krautige Saumstreifen entwickelt. Mit Ausnahme von transparenten Einfriedungen (wie z.B. Maschendrahtzäunen und Stabgitterzäunen) ist innerhalb der Fläche die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art unzulässig.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - Fortsetzung

### 15.2. Baumpflanzungen

Auf den Grundstücken der Allgemeinen Wohngebiete (WA, WA\*) ist je angefangene 700 qm Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum oder 1 Laubbäumchen wahlweise entsprechend der Pflanzlisten 1 und 3 anzupflanzen.  
Als Qualität der Gehölze für die Pflanzliste 1 - Laubbäume - wird festgesetzt:  
- Hochstämmige, STU mind. 16 - 18 cm oder Solitär, mehrstämmig, 300 - 350 cm  
Es ist nur die Verwendung einheimischer Gehölze mit regionaler Herkunft aus dem Vorkommensgebiet 1 "Norddeutsches Tiefland" zulässig.  
Als Qualität der Gehölze für die Pflanzliste 3 wird festgesetzt:  
- Hochstämmige, STU mind. 14 - 16 cm

16. **Versorgungsleitungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)  
Versorgungsleitungen jeglicher Art sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu verlegen. Die Festsetzung zur unterirdischen Verlegung von Versorgungsleitungen dient gemäß § 1a Abs. 3 BauGB der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

## HINWEISE

**Archäologische Denkmalpflege**  
Die §§ 10, 12-14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sind zu beachten. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlackensowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen; auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie -, Schornhorststraße 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. es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.  
Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.  
Sollten im Plangebiet Bodendenkmale auftreten, wird die zuständige Denkmalbehörde den Träger der Maßnahme informieren, damit eine zügige Bergung auftretender archäologischer Objekte organisiert und durchgeführt werden kann.

**Bauverbotszone**  
In der gesetzlich geltenden Bauverbotszone sind Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig.

**Schallschutz**  
Das Plangebiet ist teilweise durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Stand 07/2016) erforderlich sind. Alle Teile der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sind beim Beuth Verlag / Berlin erschienen. Bei Einsätzen der Feuerwehr ist (auch nachts) mit Geräuschen zu rechnen, die z.B. durch den Einsatz des Martinshorns oder erforderlicher Ab- und Einfahrten der Einsatzfahrzeuge bzw. der Feuerwehrmannschaft entstehen.

**Immissionsschutz**  
Bei der Umsetzung von Bauvorhaben ist im Baugenehmigungsverfahren die Region Hannover, Fachbereich Umwelt, Team Immissionsschutz, Baringstraße 6, 30159 Hannover zu beteiligen.

**Emissionen aus der Landwirtschaft**  
Im Plangebiet muss mit örtlichen Geräuschen, Geräuschen und Stäuben aus der Landwirtschaft gerechnet werden, die durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen können.

**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.

**DIN 4109**  
Die in Bezug genommene Norm DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Fassung 07/2019) ist im Beuth Verlag, Berlin erschienen und wird im Rathaus der Stadt Sehnde - Fachdienst Stadtentwicklung, Straßen und Grünflächen - Nordstraße 21, 31319 Sehnde dauerhaft für Einsicht bereitgehalten.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 **Geltungsbereich** (§ 84 Abs. 6 NBauO)  
Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb der "Allgemeinen Wohngebiete" (WA, WA\*) des Bebauungsplans Nr. 140 "Im Mühlenfeld".

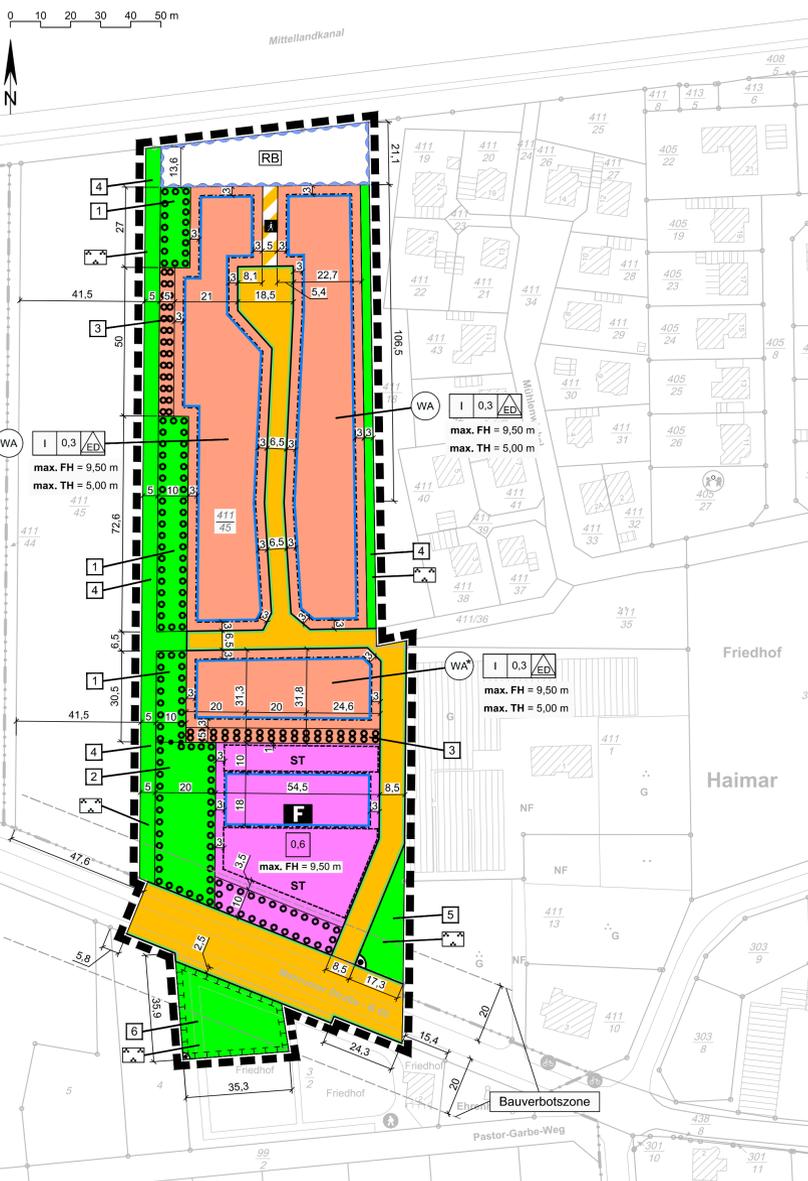
§ 2 **Dächer**  
§ 2.1 **Dachform und Dachneigung** (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)  
Für das Dach des Hauptbaukörpers sind nur im First gleich geneigte Sattel-, Krüppelwal- und Pultdächer mit Neigungen von 27° bis 48° zulässig. Für Dächer mit Dachbegrünung (Gründächer) sind auch geringere Dachneigungen mit einer Mindestdachneigung von 20° zulässig. Ausgenommen von der Vorschrift in Satz 1 und Satz 2 sind untergeordnete Bauteile, Dachaufbauten, Wintergärten, Terrassen-überdachungen und sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO. Die Gesamtanlage aller Dachaufbauten darf maximal 1/3 der jeweiligen Traufbreite betragen.  
Für Garagen, offene Kleingaragen (Carports) und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur Sattel- und Pultdächer zulässig sowie Flachdächer, die als Grunddach (mit Dachbegrünung) ausgebildet sind. Für Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist eine Dachneigung von 25° bis 42° zulässig. Für Gründächer sind geringere Dachneigungen zulässig. Die Begrünung von Gründächern (mit Dachbegrünung) hat spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlage zu erfolgen.

§ 2.2 **Dachdeckung und Dachfarben** (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)  
Zur flächenhaften Dachdeckung sind nur Dachziegel und Dachsteine in roter Farbe und Gründächer zulässig. Glänzend glasierte Dachziegel und Dachsteine sind unzulässig. Als Farbtöne für die Dachziegel und Dachsteine sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachfolgend aufgeführten Farbtöne Farbreaks RAL 840 HR befinden:  
**Pflanzliste 1**  
Laubbäume, mittelkronig:  
Acer campestre  
Carpinus betulus  
Prunus avium  
Sorbus aucuparia  
Laubsträucher:  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus laevigata  
Crataegus monogyna  
Euonymus europaeus  
Frangula alnus  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Rhamnus cathartica  
Rosa canina  
Sambucus nigra  
Viburnum opulus  
Feldahorn  
Hainbuche  
Vogelkirsche  
Vogelbeere  
Rote Hartriegel  
Haselnuss  
Zweifriffliger Weißdorn  
Eingriffeliger Weißdorn  
Pflaumenhüchen  
Faulbaum  
Heckenkirsche  
Schlehe  
Purgier-Kreuzdorn  
Hundrose  
Schwarzer Holunder  
Gewöhnlicher Schneeball

Heckengehölze (am Friedhof):  
Carpinus betulus  
Hainbuche

**Pflanzliste 2**  
Laubbäume, großkronig:  
Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Fagus sylvatica  
Fraxinus excelsior  
Quercus petraea  
Quercus robur  
Ulmus cordata  
Tilia laevis  
Spitzahorn  
Bergahorn  
Rothorn  
Rohorn  
Gemeine Esche  
Traubeneiche  
Stieleiche  
Winterlinde  
Flatterulme

**Pflanzliste 3**  
Obstbäume:  
Apfel: Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Boskoop, Winterrambour, Nordhäuser Ontario, Goldparmäne, Bohnapfel, Klarapfel  
Birnen: Neue Poiteau, Gute Gräbe, Gellerts Butterbirne, Köstliche von Charneaux  
Zwetschen: Hauszwetsche, Wangenhemsche Frühzwetsche, Grüne Renekelde, Nancy Mirabelle  
Südkirschen: Schneiderspäte Knorpelkirsche, Büttners Rote Knorpel, Kassins Frühe  
Walnuss: Juglans regia (in Sorten)



## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 **Geltungsbereich** (§ 84 Abs. 6 NBauO)  
Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb der "Allgemeinen Wohngebiete" (WA, WA\*) des Bebauungsplans Nr. 140 "Im Mühlenfeld".

§ 2 **Dächer**  
§ 2.1 **Dachform und Dachneigung** (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)  
Für das Dach des Hauptbaukörpers sind nur im First gleich geneigte Sattel-, Krüppelwal- und Pultdächer mit Neigungen von 27° bis 48° zulässig. Für Dächer mit Dachbegrünung (Gründächer) sind auch geringere Dachneigungen mit einer Mindestdachneigung von 20° zulässig. Ausgenommen von der Vorschrift in Satz 1 und Satz 2 sind untergeordnete Bauteile, Dachaufbauten, Wintergärten, Terrassen-überdachungen und sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO. Die Gesamtanlage aller Dachaufbauten darf maximal 1/3 der jeweiligen Traufbreite betragen.  
Für Garagen, offene Kleingaragen (Carports) und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur Sattel- und Pultdächer zulässig sowie Flachdächer, die als Grunddach (mit Dachbegrünung) ausgebildet sind. Für Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist eine Dachneigung von 25° bis 42° zulässig. Für Gründächer sind geringere Dachneigungen zulässig. Die Begrünung von Gründächern (mit Dachbegrünung) hat spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlage zu erfolgen.

§ 2.2 **Dachdeckung und Dachfarben** (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)  
Zur flächenhaften Dachdeckung sind nur Dachziegel und Dachsteine in roter Farbe und Gründächer zulässig. Glänzend glasierte Dachziegel und Dachsteine sind unzulässig. Als Farbtöne für die Dachziegel und Dachsteine sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachfolgend aufgeführten Farbtöne Farbreaks RAL 840 HR befinden:  
**Pflanzliste 1**  
Laubbäume, mittelkronig:  
Acer campestre  
Carpinus betulus  
Prunus avium  
Sorbus aucuparia  
Laubsträucher:  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus laevigata  
Crataegus monogyna  
Euonymus europaeus  
Frangula alnus  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa