

Samtgemeinde Schwarmstedt
Gemeinde Schwarmstedt




Bebauungsplan Nr. 47
"Esseler Straße Ost"

mit örtlicher Bauvorschrift

Maßstab 1 : 1.000

- Entwurf -



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)


Ausgearbeitet im April 2021:

Susanne **Vogel** ■

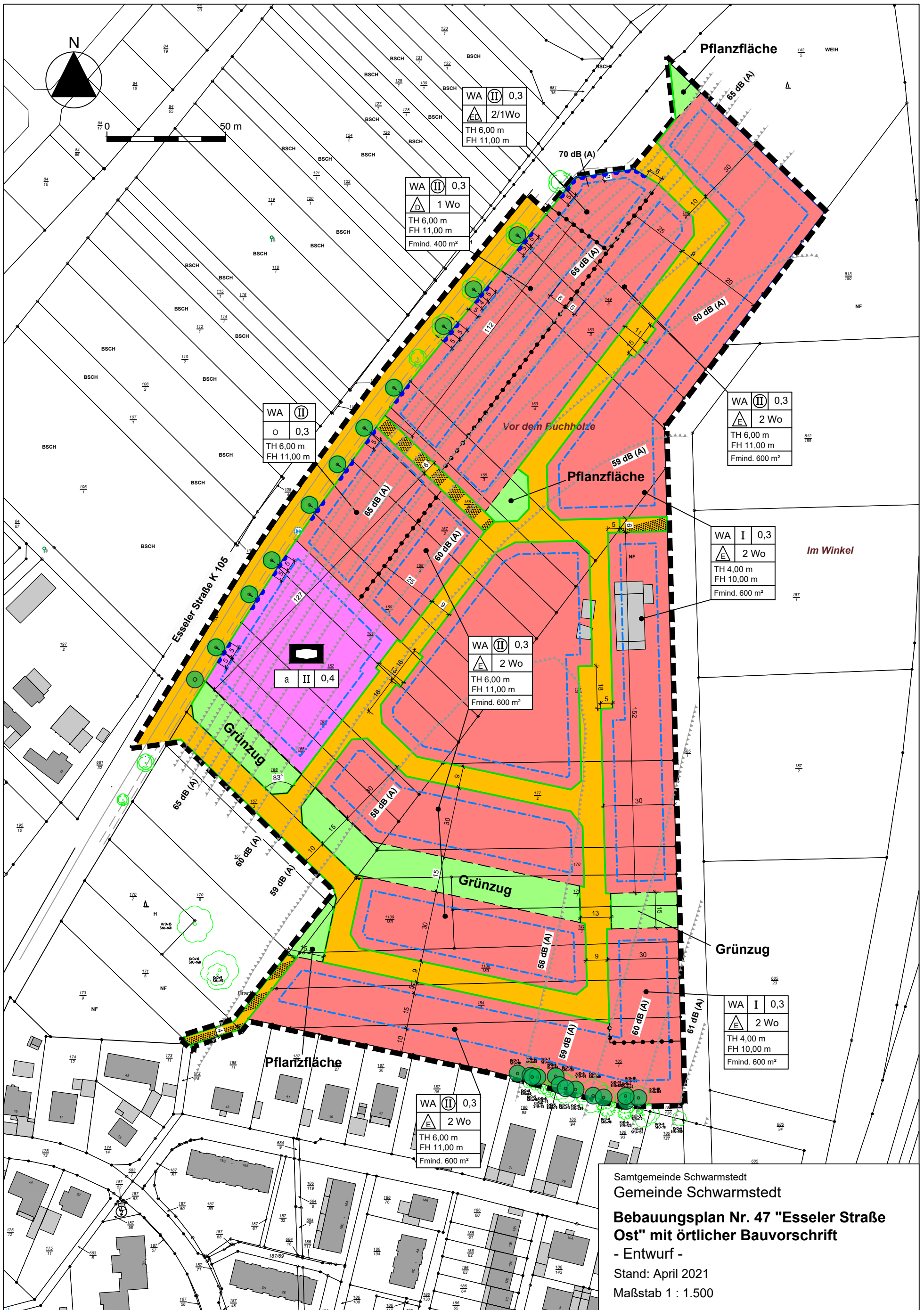
■ Architektin
■ Bauleitplanung

Konkordiastr.14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40
Internet: www.geffers-planung.de
E-Mail: vogel@geffers-planung.de

In Zusammenarbeit mit:

 **Planungsgruppe
Umwelt**

Dipl.-Ing. Irmgard Peters
Stiftstraße 12
30159 Hannover
Tel. 0511/51949785
i.peters@planungsgruppe-umwelt.de



Samtgemeinde Schwarmstedt
 Gemeinde Schwarmstedt
Bebauungsplan Nr. 47 "Esseler Straße Ost" mit örtlicher Bauvorschrift
 - Entwurf -
 Stand: April 2021
 Maßstab 1 : 1.500

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA)

Vgl. §§ 8 und 9 der textlichen Festsetzungen und die örtliche Bauvorschrift!

1Wo

höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Ⓜ Zahl der Vollgeschosse, zwingend

FH 11,00 m Firsthöhe, als Höchgrenze Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

TH 6,00 m Traufhöhe, als Höchgrenze Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

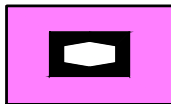
△_E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

△_D offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig

o offene Bauweise a abweichende Bauweise
Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!

— · — · — Baugrenze Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!

Flächen für den Gemeinbedarf



Flächen für den Gemeinbedarf, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!



öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Fuß- und Radweg

— Straßenbegrenzungslinie

· · · · · Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen



Öffentliche Grünfläche, die Zweckbestimmung wird durch den Text in der Planzeichnung festgesetzt.

Vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen!



Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und die
Erhaltung eines Baumes Vgl. § 7 der textlichen Festsetzungen!

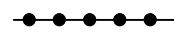


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen eines Baumes
Vgl. § 8 der textlichen Festsetzungen!

Sonstige Planzeichen



Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
durch Geräusche: Abgrenzung der maßgeblichen Außenlärmpegel in
1 dB-Schritten Vgl. § 10 der textlichen Festsetzungen!



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Als Wohngebäude gilt bei einem Doppelhaus die sogenannte „Doppelhaushälfte“. Durch die Festsetzung „1 Wo“ der Planzeichnung wird in einer „Doppelhaushälfte“ höchstens eine Wohnung zugelassen.

Durch die Festsetzung „2/1 Wo“ der Planzeichnung werden in einem Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und in einer „Doppelhaushälfte“ höchstens eine Wohnung zugelassen.

§ 2

Höhenlage der Gebäude

1. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens von Gebäuden darf im Mittel nicht mehr als 0,60 m über Bezugshöhe liegen. Bezugshöhe ist die mittlere Höhe des an das Grundstück anschließenden Straßenabschnitts, der das Grundstück erschließt.
2. Die Trauf- und Firsthöhe dürfen das in der Planzeichnung festgesetzte Maß über der Bezugshöhe nicht überschreiten. Bezugshöhe ist die mittlere Höhe des an das Grundstück anschließenden Straßenabschnitts, der das Grundstück erschließt.
3. Traufe ist die Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Oberfläche der Dachhaut.
4. Die festgesetzte Traufhöhe gilt für die Hauptdachfläche. Bei Flachdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe (TH) für das oberste Geschoss, das Vollgeschoss ist.

§ 3

abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) gelten die Regelungen der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung.

§ 4

Garagen und Nebenanlagen

1. Das Anlegen von sogenannten „Schottergärten“ ist gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.
2. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne von § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der parallel dazu verlaufenden Baugrenze **nicht** zulässig.
3. Bei Eckgrundstücken können Ausnahmen von der Regelung des Absatzes 2 zugelassen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

§ 5

Anschluss an die Verkehrsflächen

Innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Flächen ist pro Grundstück nur eine Zu- / Ausfahrt in einer Breite von max. 4 m gemessen an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig.

§ 6 **Öffentliche Grünfläche, „Grünzug“**

1. Auf der in der Planzeichnung festgesetzten öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ sind Sickermulden, Fuß- und Radwege sowie eine Trafostation zulässig.
2. Die Bepflanzung hat unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Absatzes 1 mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen:

Bäume:	Acer campestre	Feldahorn
	Betula pendula	Sandbirke
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Pyrus pyraeaster	Holzbirne
	Sorbus aucuparia	Eberesche
Sträucher:	Corylus avellana	Hasel
	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Hundsrose
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

§ 7 **Erhaltungsbindung**

1. Die Bäume innerhalb der als „Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung eines Baumes“ festgesetzten Flächen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
2. Ausnahmen von Erhaltungsbindung können zugelassen werden, wenn von einem Baum Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen, oder wenn der Baum krank ist.
3. Die zu erhaltenden Bäume innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Flächen können auf die nach § 8 zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

§ 8 **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen**

1. Innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Flächen ist je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum (Stammumfang 12/14 cm, 3x verpflanzt) der folgenden Arten zu pflanzen:

Acer platanoides	Spitzahorn	Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium	Vogelkirsche	Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche	Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde		
2. Innerhalb der in Planzeichnung festgesetzten Fläche für die Anpflanzung eines Baumes an der Esseler Straße ist ein hochstämmiger Spitzahorn (Acer platanoides) zu pflanzen (Stammumfang 16/18 cm).
3. Die angepflanzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

§ 9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Flächen sind die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen, soweit sie nicht für eine gem. § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO zulässige Grundfläche erforderlich sind.

§ 10 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm

1. Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für „Allgemeine Wohngebiete“ am Tage und in der Nacht durch den Verkehrslärm der Esseler Straße (K 105) und der Bahnstrecke sind Maßnahmen zum Schallschutz vorzusehen:
 - Schutzbedürftige Außenwohnbereiche sind in der ersten Bautiefe entlang der Esseler Straße auf der von der Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
 - Im gesamten Plangebiet ist nachts ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenem Fenster sicherzustellen. Dies kann z.B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.
2. Es sind die sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten maßgeblichen Außengeräuschpegeln nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz umzusetzen.
3. Abweichungen von Absätzen 1 und 2 können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall auf der Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z.B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt, erreicht werden können. Der Zulassung von Ausnahmen zum Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen muss ein maßgeblicher Außengeräuschpegel von 58 dB zugrunde gelegt werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (§ 84 Abs. 1 und 3 der Niedersächsischen Bauordnung)

§ 1 Stellplätze

Bei Wohnhäusern mit nur einer Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Bei Wohnhäusern mit mehr als einer Wohneinheit sind pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO).

§ 2 Begrünung baulicher Anlagen

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung sind mindestens extensiv zu begrünen. Abweichend von Satz 1 können Dachterrassen zugelassen werden, die nicht mehr als 35 % der Gesamtdachfläche umfassen.

§ 3 Einfriedungen

Als Einfriedungen der Grundstücke entlang der „öffentlichen Verkehrsflächen“ und der „öffentlichen Grünflächen“ sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 120 cm zulässig. Das gilt nicht für Hecken. Als Material für die Einfriedungen sind nur zulässig:

- Natur- und Ziegelsteinmauern. Die Ziegelsteinmauern in den Farben Rot bis rotbraun.
- Senkrecht gegliederte Holzzäune (Stacketzäune) und Metallzäune (z.B. Stabgittermatten).
- Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen (siehe die folgende Liste).

Carpinus betulus	Hainbuche
Craetaegus monogyna	Weißdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose

§ 4 Versickerung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser durch bauliche und technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das Gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 12 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 60 ff. NBauO verfahrensfrei sind oder keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
2. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag der Geldbuße ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

HINWEISE

1. Externe Kompensation

Der Ausgleich des Kompensationsdefizites in Folge der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47 erfolgt auf zwei externen Kompensationsflächen: Maßnahme A 1CEF im Ausgleichspool „Am Badenhopsweg, Gemarkung Schwarmstedt, Flur 4, Flurstücke 9/7 und 8/6 Aufwertung einer Ackerfläche, 6.111m². Maßnahme A2 auf Ausgleichsfläche Badeseesee, Gemarkung Essel, Flur 11, Flurstück 32/1, Aufwertung durch Wald- und Waldrandentwicklung, 14.270m².

2. Artenschutz

Als CEF Maßnahme für das durch die Bauflächenentwicklung im Zuge des B-Planes Nr. 47 „Essener Straße Ost“ beeinträchtigte Brutrevier der Feldlerche ist auf den Flurstücken 8/6 und 9/7, Flur 4 zeitlich vorgezogen der Streifen von 6.111m² Größe aus der Ackernutzung zu nehmen und als sich selbstbegrünende Brache zu entwickeln.

Weitere Anforderungen an Flächenzuschnitt, Lage, Entwicklung und Pflege der Kompensationsflächen siehe Teil VI der Begründung: Umweltbericht.

VERFAHRENSVERMERKE

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 47 „Esseler Straße Ost“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im April 2021

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Schwarmstedt hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 47 „Esseler Straße Ost“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 47 „Esseler Straße Ost“ mit örtlicher Bauvorschrift, die Begründung dazu und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben von _____ bis einschließlich _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich in das Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Schwarmstedt, den _____

Der Gemeindedirektor