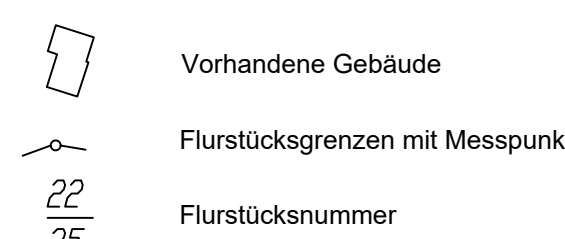
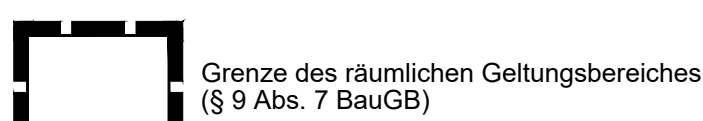


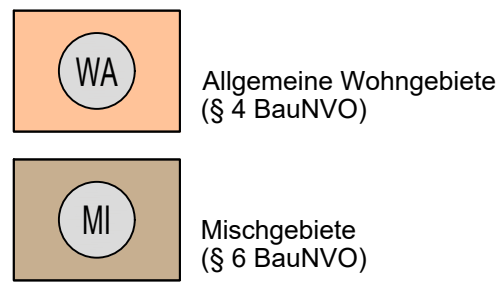
PLANUNTERLAGE



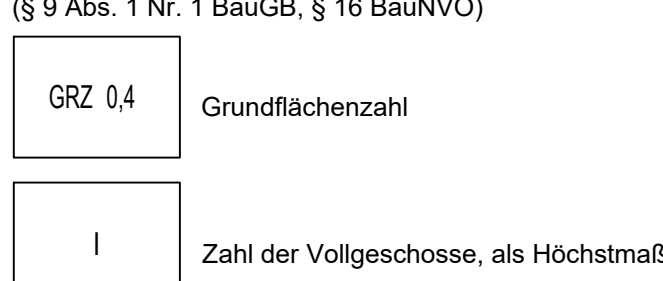
PLANZEICHENLEGENDE



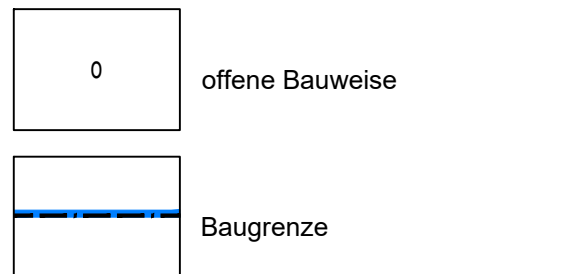
Art der baulichen Nutzung



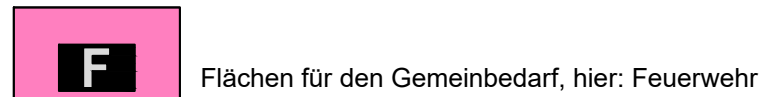
Maß der baulichen Nutzung



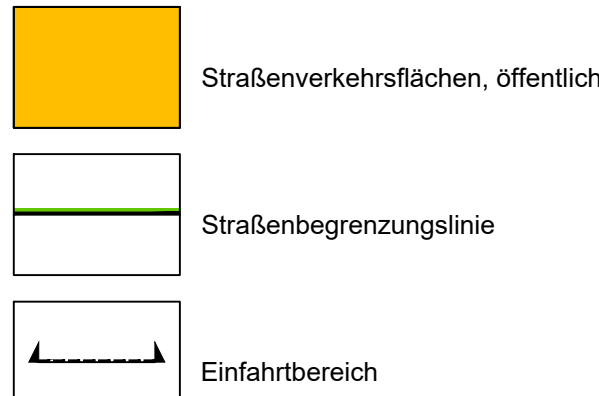
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



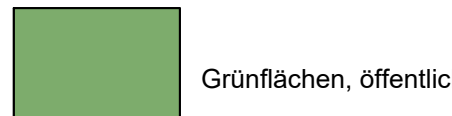
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen



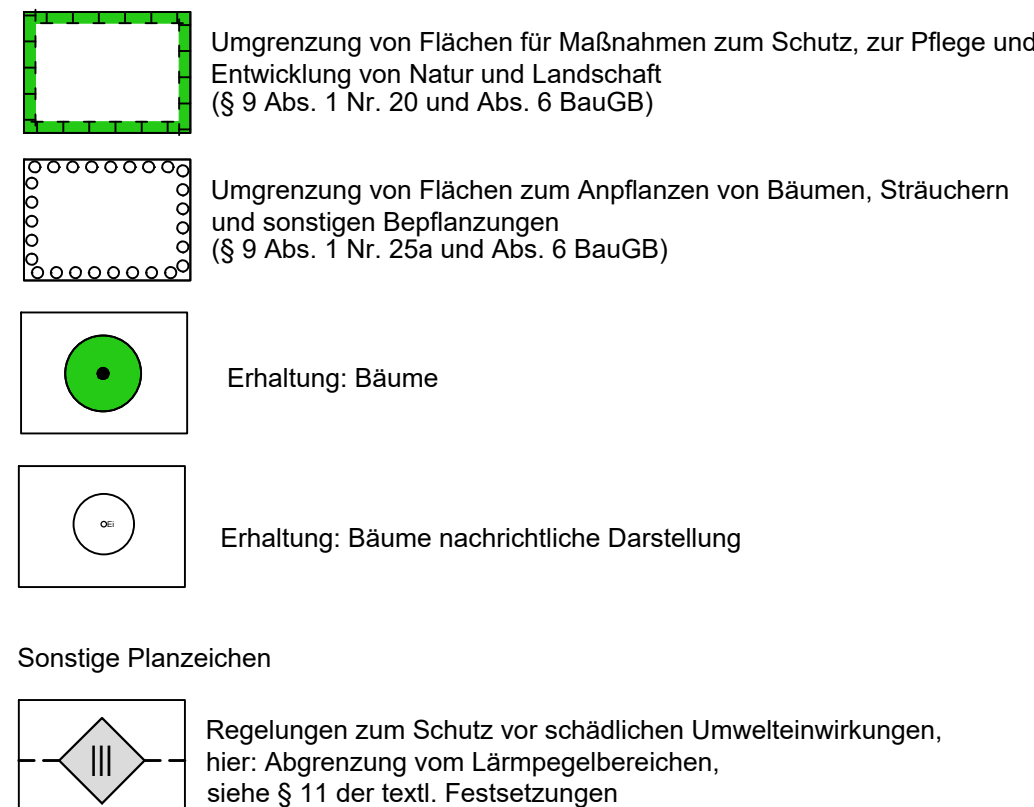
Verkehrsfächen



Grünflächen



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



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift entspricht dem des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Ehrhorn Nr. 3 „Poststraße“ mit örtlichen Bauvorschriften.

§ II Dachbegrünung
Flach geneigte Dächer (bis 20 °) baulicher Anlagen über 30 m² Grundfläche inkl. entspr. Dächer von Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12, 14 BauNVO sind zu begrünen.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche die für Tageslicht-Beleuchtungselemente (z.B. Wintergärten) genutzt werden.

§ III Einfriedungen
Einfriedungen entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenzen mit den öffentlichen Straßenverkehrsräumen sind maximal bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

§ IV Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen diese örtliche Bauvorschrift sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 (3) NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 (5) NBauO geahndet werden.

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176);
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert wurde;
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107 ff.).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Flächen für den Gemeinbedarf - Feuerwehr, § 9 (1) Nr. 5 BauGB
Als Art der baulichen Nutzung wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

§ 2 Allgemeines Wohngebiet, § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
Ausschluss von baulichen Nutzungen
Die im Allgemeinen Wohngebiet WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

§ 3 Mischgebiet, § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO
Ausschluss von baulichen Nutzungen
Die im Mischgebiet MI allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

§ 4 Wohneinheiten und Mindestgrundstücksgrößen, § 9 (1) Nr. 3, 6 BauGB
4.1 Pro Gebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Für Doppelhäuser ist im WA-Gebiet max. 1 Wohneinheit zulässig.

4.2 Es gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m² für Einzelhäuser. Für Doppelhaushälften gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m².

§ 5 Abweichende Bauweise, § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO
Es gilt die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO im Sinne der offenen Bauweise.

§ 6 Beschränkte Verwendung luftverunreinigender Stoffe, § 9 (1) Nr. 23a BauGB
Die Verwendung fossiler Energieträger im Plangebiet ist unzulässig.

§ 7 Garagen und Nebenanlagen, § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12, 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind in den nicht überbauten Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen unzulässig.

§ 8 Regelungen für den Oberflächenwasserabfluss, § 9 (1) Nr. 14 BauGB
Anliegendes Regenwasser befestigter Oberflächen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. bei öffentlichen Flächen im öff. Raum zu versickern oder auf dem jeweiligen Grundstück zu verwenden.

Die Maßnahmen sind erlaubnis- / genehmigungspflichtig nach Nds. Wassergesetz, NWG.

§ 9 Grundstückszufahrten, § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Für das Allgemeine Wohngebiet gilt: Pro Grundstück ist nur eine Zuwegung mit einer Breite von max. 5,0 m zulässig.

§ 10 Öffentliche Grünflächen und Maßnahmenfläche, § 9 (1) Nr. 15 und 20 BauGB BauGB
10.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Übungsfläche/Spielfläche“ ist eine anforderungsgerechte Aufteilung in eine Spielfläche sowie eine Übungsfläche für die angrenzende Feuerwehr zulässig.

10.2 Die festgesetzte Maßnahmenfläche „Ausgleich“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB hat zum Ziel einen alten Streubestand (HOA) zu entwickeln. Es ist eine Initial-Ansaat mit zertifiziertem Regissaatgut mit 20% Kistleranteil z.B. von Rieger-Hofmann oder regional gewonnenem Saatgut vorzunehmen.

10.3 Die genannten Kompensationsmaßnahmen werden dem durch diesen Bebauungsplan verursachten Eingriff zugeordnet, § 9 Abs. 1a BauGB. Die Maßnahmen sind in einem Zuge in der ersten Pflanzperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes auszuführen.

10.4 Die Pflanz- und Kompensationsmaßnahmen werden durch den Eingriffsversacher hergestellt, gepflegt und dauerhaft erhalten.

§ 11 Immissionsschutz, § 9 (1) Nr. 24 BauGB
11.1 Der Planbereich liegt in einem Gebiet, das durch Verkehrslärm vorbelastet ist. Bei der Sanierung oder Neuerrichtung von schutzbedürftigen Gebäuden sind folgende Punkte zu beachten:

11.2 Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (2018) „Schallschutz im Hochbau“ (Die Norm ist zu beziehen bei Beuth Verlag / Berlin) sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen entsprechend dem maßgeblichen Außenlärmpegel der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Table with 3 columns: Spalte, 1, 2; Zeile, Lärmpegelbereich, Maßgeblicher Außenlärmpegel L [dB(A)]. Rows 1-7 with values for different room types and noise levels.

11.3 Die Anforderung an die resultierenden Bau-Schallämm-Maße R'w,ges ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten.

R'w,ges = Lw - K_Raumart

Hierbei entspricht

Table with 2 columns: K_Raumart in dB, Beschreibung. Rows for different room types and their corresponding sound reduction values.

Mindestens einzuhalten sind:
R'w,ges = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
R'w,ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

11.4 In Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämpfende Lüftungseinrichtungen (bzw. alternativ vergleichbare Systeme) vorzusehen, die mit einem dem Schallämm-Maß der Fenster entsprechenden Einflüßungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.

11.5 Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert.

11.6 Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 24.11.2023, Az.: 8000 684 347 / 223 SST 022.

§ 12 Maßnahmen zur Eingriffsminderung / naturschutzfachlich-gründerische Festsetzungen, § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB
12.1 Anpflanzungen auf privaten Flächen
Pro angefangener 800 m² Wohngrundstücksfläche ist durch den Grundstückseigentümer bis zum Zeitpunkt des Einzugs ein standortheimischer Laubbaum (StLU 1214 cm) / hochstämmiger Obstbaum alter Sorten gem. Pflanzliste auf dem Grundstück zu setzen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

12.2 Pflanzstreifen auf privaten Grundstücken (Festsetzung zum Ausgleich im Sinne des § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
In dem 5,0 m breiten Pflanzstreifen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist eine dreireihige Bepflanzung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste

vorzunehmen (keine Obstgehölze). Die Pflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB haben durch den Grundstückseigentümer spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hauptanlagen zu erfolgen. Die Pflanzung ist durch den Grundstückseigentümer zu erhalten und bei Abgang gem. den festgesetzten Pflanzvorgaben gleichwertig zu ersetzen.

Die einzelnen Gehölzarten sind in Gruppen zu je 3 Stck. zu pflanzen. 10% der Gehölze sind als Heister der Pflanzgröße 100-125 cm zu pflanzen, ansonsten sind Sträucher 70-100 cm (Forstware) zu pflanzen.

Die Pflanzfläche ist gegen Verbleib zu schützen (mind. 3 Jahre).

Die Kompensationsmaßnahme wird dem durch diesen Bebauungsplan verursachten Eingriff zugeordnet, § 9 Abs. 1a BauGB.

12.3 Eingriffsminderung

Grundstücks- oder Gebäudeaußenbeleuchtung / -bestrahlung auf Wohngrundstücken ist unzulässig, ausgenommen mit Abschaltvorrichtung versehene und / oder bewegungsgesteuerte Beleuchtung zum Zwecke der Markierung von Zuwegungen und Hauseingangsbereichen, § 9 (1) Nr. 20, 24 BauGB.

Zur Reduzierung von Lichtimmissionen sind im Plangebiet nur Lampen mit gerichtetem Licht zu verwenden, die die beleuchteten Flächen so anstrahlen, dass der obere Halbraum möglichst gering ausgeleuchtet wird. Das Lichtspektrum muss arm an ultravioletter Strahlung sein (z.B. Naturnatdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen (SE/SL-Lampen), LED-Leuchten).

12.4 Die im Bereich des allgemeinen Wohngebietes entlang der „Poststraße“ befindlichen Straßenbäume sind dauerhaft zu erhalten. Sollten einzelne Bäume abgängig sein, sind diese durch artgleiche Ersatzpflanzungen als Heister der Pflanzgröße 100-125 cm oder größer zu ersetzen.

12.5 Die Fertigstellung der Pflanzungen hat spätestens 1 Jahr nach Baubeginn durch den Grundstückseigentümer zu erfolgen.

12.6 Die Überwachung der Pflanzmaßnahmen erfolgt durch die Stadt Schneverdingen. Auf Grundlage von § 178 BauGB kann die Stadt Schneverdingen den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb der gesetzten Frist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

12.7 Pflanzliste

- Bäume 1. und 2. Ordnung
Acer campestre (Feldahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Juglans regia (Walnuss)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Ulmus carpinifolia (Feldulme)

Bäume 3. Ordnung

- Malus sylvestris (Wildapfel, Holzapfel)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

Sträucher

- Amelanchier (Felsenbirne)
Euonymus europaea (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (roter Hartriege)
Cornus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (eingrifflicher Weißdorn)
Berberis vulgaris (Gewöhnliche Berberitze)
Prunus spinosa (Schlehe)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Rosa canina (Hundsrose)

Alle regionaltypische Obstbäume (Hochstämme) z.B.:

- Äpfel:
Altländer Pfannkuchen
Celler Dickstiel (Krugers Dickstiel)
Finkenwerder Herbstprinz
Jacob Leibel
Kaiser Wilhelm
Prinzenapfel
Purpurer Cousinot
Ulzener Rambour
Weißer Klarapfel
Wintergoldparäne
Wohlschmeckender aus Vierlanden

- Birnen:
Clapps Liebling
Frühe von Trevox
Gellerts Butterbirne
Graf Moltke
Gräfin von Paris
Grüne Magdalone
Gute Graue
Rote Bergamotte
Speckbirne
Bürgermeisterbirne (Köstliche aus Charmeux)
- Kirsche:
Büttners Rote Knorpelkirsche
Dönnessen Gelbe Knorpelkirsche
Große Prinzenskirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche
- Pflaumen:
Anna Spät
Gelbe Eierpflaume
Hauszweitsche
Nancy Mirabelle

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen
Gemäß § 9 (2) NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Anlage und flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Folien und Vlies sowie mit Mineralstoffen wie Steinen, Kies o.ä. ist unzulässig.

ALLGEMEINE HINWEISE

Vorsorgender Artenschutz
Für bauliche Maßnahmen im Außenbereich, insb. Maßnahmen der verkehrlichen Erschließung gilt: Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) 1. BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden.

Denkmalschutz
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdbauarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

Einsichtnahme von Normen und Regelwerken
Die im Rahmen der Bauleitplanung angesprochenen Normen und Regelwerke, insbesondere die DIN 4109 (vgl. Lärmgutachten), werden bei der Stadt Schneverdingen zur Einsicht bereit gehalten.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und der §§ 80, 84 (3) der Nds. Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Schneverdingen den Bebauungsplan Ehrhorn Nr. 3 „Poststraße“ mit örtlichen Bauvorschriften - bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften (OBV) - beschlossen.

Schneverdingen, den . . . 2023 L. S.

(Moog-Steffens)
Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schneverdingen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Ehrhorn Nr. 3 „Poststraße“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schneverdingen, den . . . 2023

(Moog-Steffens)
Bürgermeisterin

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (ALKIS) Maßstab 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2023 LELN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Regionaldirektion Sulingen-Verden

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichtlegene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf 1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften

2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen ... (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Sollau, Mittelstädt & Schröder
OBVI

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Ehrhorn Nr. 3 „Poststraße“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet von der H&P Ingenieure GmbH, Albert-Schweitzer-Straße 1, 30880 Laatzen.

Laatzen, den . . . 2023

Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schneverdingen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Ehrhorn Nr. 3 „Poststraße“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung 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 Ehrhorn Nr. 3 „Poststraße“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a (4) BauGB wurden der Bekanntmachungstext und die Auslegungsunterlagen auf der Homepage der Stadt Schneverdingen zur Verfügung gestellt.

Schneverdingen, den . . . 2023

(Moog-Steffens)
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Schneverdingen hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Ehrhorn Nr. 3 „Poststraße“ mit örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Schneverdingen, den . . . 2023

(Moog-Steffens)
Bürgermeisterin

Bekanntmachung
Der Bebauungsplan Ehrhorn Nr. 3 „Poststraße“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Ehrhorn Nr. 3 „Poststraße“ mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am in Kraft getreten.

Schneverdingen, den . . . 2023

(Moog-Steffens)
Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Ehrhorn Nr. 3 „Poststraße“ mit örtlichen Bauvorschriften sind
- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
- eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs
nicht geltend gemacht worden.

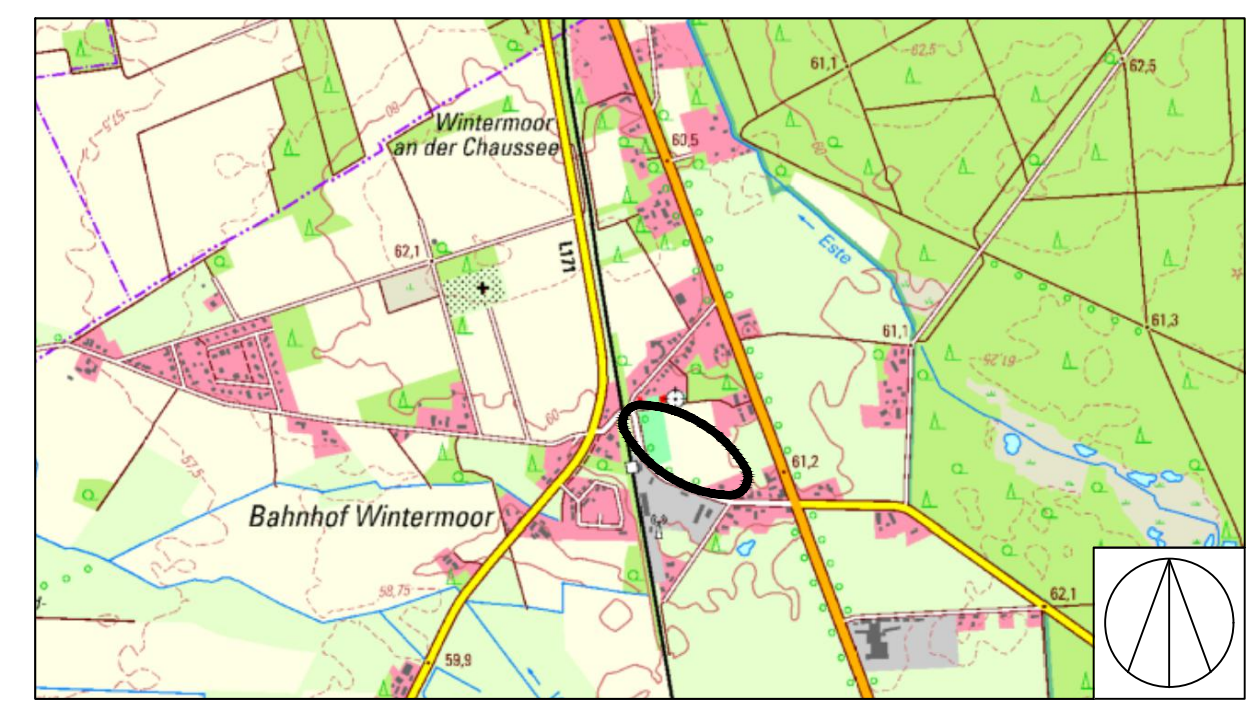
Schneverdingen, den

(Moog-Steffens)
Bürgermeisterin



Stadt Schneverdingen
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Ehrhorn Nr. 3
„Poststraße“
mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplangebiet markiert Quelle: http://www.landkreis-verden-navigator.de/ ohne Maßstab

Stand: ENTWURF - 29.11.2023
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Stand: ENTWURF - 29.11.2023