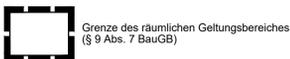


PLANUNTERLAGE

-  Vorhandene Gebäude
-  Flurstücksgrenzen mit Messpunkt
-  Flurstücksnummer

PLANZEICHENLEGENDE



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



offene Bauweise



Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

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 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- 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).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588).
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Allgemeines Wohngebiet - § 4 BauNVO
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind allgemein zulässig (§ 4 (2) BauNVO):

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig (§ 4 (3) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die im Allgemeinen Wohngebiet WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für Verwaltungen, § 4 (3) Nr. 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe, § 4 (3) Nr. 4 BauNVO,
- Tankstellen, § 4 (4) Nr. 5 BauNVO

sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 2 Wohneinheiten und Mindestgrundstücksgrößen § 9 (1) Nr. 3, 6 BauGB

2.1 Pro Gebäude sind im WA-Gebiet max. 2 Wohneinheiten zulässig. Für Doppelhäuser ist im WA-Gebiet max. 1 Wohneinheit zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

2.2 Es gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m². Für Doppelhaushälften gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m².

§ 3 Beschränkte Verwendung luftverunreinigender Stoffe, § 9 (1) Nr. 23a BauGB

Die Verwendung fossiler Energieträger im Plangebiet ist unzulässig.

§ 4 Garagen und Nebenanlagen, § 23 BauNVO

Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12, 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie in den nicht überbaubaren Abstandsflächen im Westen (6 m „Bauwuch“) und im Norden (4 m „Bauwuch“) unzulässig, § 23 (5) BauNVO.

§ 5 Grundflächenzahl, § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO

Abweichend von § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche für Nebenanlagen und Anlagen gem. § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bis zu einem Maß von 0,4 überschritten werden.

§ 6 Regelungen für den Oberflächenwasserabfluss

Anfallendes Regenwasser befestigter Oberflächen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. bei öffentlichen Flächen im öff. Raum zu versickern oder auf dem jeweiligen Grundstück zu verwenden. Zulässig ist:

- Versickerung über die belebte Bodenzone - dazu gehören auch straßenbegleitende Mulden,
- Versickerung über ein Mulden-/Rigolensystem.

Im Einzelfall ist ggf. zusätzlicher Sickerraum zu schaffen.

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

§ 7 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. Diese muss auch den Zugang zum Grundstück enthalten.

§ 8 Naturschutzrisch-gründornerische Festsetzungen, § 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB

8.1 Pro angefangener 800 m² Wohngrundstücksfläche ist durch den Grundstückseigentümer bis zum Zeitpunkt des Einzugs ein standortheimischer Laubbau (StLU 12/14 cm) / hochstämmiger Obstbaum alter Sorten gem. Pflanzliste auf dem Grundstück zu setzen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

8.2 Eingriffsminderung / vorsorgender Artenschutz:

- Grundstücks- oder Gebäudeaußenbeleuchtung / -bestrahlung auf Wohnbaugrundstücken 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 Lichtmissionen 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. Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampfhochdrucklampen (SE/St-Lampen), LED-Leuchten).
- Zur Minderung von Eingriffen in die Heuschreckenfauna ist vor der Baufeldfreimachung eine tiefe Mahd durchzuführen (keine Mulchmahd) und das Mahdgut auf einer geeigneten Fläche auszubringen. Alle nicht vom Vorhaben betroffenen Säume sind während der Bauarbeiten vor Gefahren zu schützen.

8.3 Bodenbewegungen / Geländemodellierungen sind im Sinne des Bodenschutzes nur im erforderlichen Umfang zulässig, d.h. soweit dies in der zulässigen Höhenlage des Gebäudes und erforderlichen Zuwegungen sowie der zweckentsprechenden Gestaltung von Außenanlagen begründet ist. Zu den Grundstücksgrenzen müssen Aufhuhungen des natürlichen Geländes auf die natürliche Geländehöhe abgebocht werden. Die Böschung darf nicht steiler als 1:2 ausgeführt werden. Stützmauern und vergleichbare Grundstückseinfassungen bis maximal 0,3 m Höhe sind davon ausgenommen.

8.4 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.

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

8.6 Pflanzliste

Bäume 1. und 2. Ordnung - Hochstämme	Bäume 3. Ordnung - Hochstämme
Acer campestre (Feldahorn)	Malus sylvestres (Wildapfel, Holzapfel)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Prunus padus (Traubenkirsche)
Capinus betulus (Hainbuche)	Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Juglans regia (Walnuss)	
Quercus petraea (Traubeneiche)	
Quercus robur (Stieleiche)	
Tilia cordata (Winterlinde)	
Ulmus carpinoifolia (Feldulme)	

Sträucher / Heister

Rhamnus frangula (Faulbaum)	Corylus avellana (Hasel)
Crataegus sp. (Weißdorn)	Acer campestre (Feldahorn)
Prunus spinosa (Schlehe)	Prunus avium (Waldkirsche)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	Rosa canina (Hundsrose)

Hecke

Acer campestre (Feldahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)	Crataegus monogyna (Eingriffiger Weißdorn)

Alte regionaltypische Obstbäume (Hochstämme) z.B.:

- Malus (Apfel);	- Birnen;
Alliander Pfannkuchen	Clapps Liebling
Celler Dickstiel (Krügers Dickstiel)	Frühe von Treoux
Finkenwerder Herbstsprinz	Gellerts Butterbirne
Jacob Lebel	Graf Molke
Kaiser Wilhelm	Gräfin von Paris
Prinzenapfel	Grüne Magdalene
Purpurroter Cousinot	Gute Graue
Üzener Rambour	Rote Bergamotte
Weißer Klarapfel	Speckbirne
Wintergoldparmäne	Bürgermeisterbirne (Köstliche aus Charneau)
Wohlschmeckender aus Vierlanden	

- Kirsche:

Büttners Rote Knorpekirsche	- Pflaumen:
Dönnissens Gelbe Knorpekirsche	Anna Spät
Große Prinzensirsche	Gelbe Eierpflaume
Große Schwarze Knorpekirsche	Hauszwetsche
	Nancy Mirabelle

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ I - Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift entspricht dem des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Schneverdingen Nr. 91 „Klaashof“ mit örtlichen Bauvorschriften.

§ II Dachbegrünung

Flach geneigte Dächer baulicher Anlagen über 30 m² Grundfläche inkl. entspr. Dächer von Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12, 14 BauNVO sind zu begrünen, § 9 (1) Nr. 20 BauGB. Die Anbringung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf diesen Dächern ist zulässig.

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

§ III Einfriedungen

Einfriedungen sind innerhalb der den öffentlichen Straßenverkehrsflächen direkt angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Standortheimische Hecken dürfen von dieser Gesamthöhe abweichen.

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.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Gemäß § 9 (2) NBauO müssen die nicht überbaubaren 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

I. **Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, (gem. § 22 NDSchG), Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

II. **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. Das gilt auch für die auf der Fläche vorhandenen Asthaufen, die Brutplatz u.a. für den Zaunkönig bieten. Ist ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit erforderlich, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung auf mögliche Vogelbruten von einer qualifizierten Fachkraft (Ornithologie) durchzuführen (ökologische Baubegleitung).

Sollten sich die Baumaßnahmen bzw. die Entfernung von Gehölzen und Vegetation um mindestens ein Jahr verzögern ist die Entstehung neuer Höhlenstrukturen/Baumhöhlen (z.B. Spechthöhlen) nicht auszuschließen, so dass in einem solchen Fall das Gehölz vor Fällung auf Fledermausbesatz zu prüfen wäre.

III. **Immissionsschutz**

Immissionsschutzrechtlich sind Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme- Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke Anlagen im Sinne des § 3 Abs. 5 BImSchG. Werden sie in Wohngebieten betrieben, stellen sie aufgrund ihrer Art und Größe in der Regel immissionsschutzrechtlich nichtgenehmigungsbedürftige Anlagen dar, die den Anforderungen des § 22 Abs. 1 BImSchG unterliegen.

Danach dürfen diese Anlagen nur so errichtet und betrieben werden, dass

- schädliche Umwelteinwirkungen u.a. durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, und
- nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Auf die in der Begründung, Abschnitt 4.6, genannten Anforderungen und Abstandsvorgaben wird hingewiesen.

PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 sowie der §§ 10, 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), der §§ 80, 84 (3) der Nds. Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Schneverdingen den Bebauungsplan Schneverdingen Nr. 91 „Klaashof“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung wurde im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung, § 13a BauGB, ohne frühzeitige Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, durchgeführt. Auf eine formelle Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde verzichtet.

Schneverdingen, den . . . 2023

(Moog-Steffens)
Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schneverdingen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Schneverdingen Nr. 91 „Klaashof“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schneverdingen, den . . . 2023

(Moog-Steffens)
Bürgermeisterin

Kartengrundlage

Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2023  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden

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.

Soltau, den

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden
- Katasteramt Soltau -



(Unterschrift)

Planverfasser

Der Bebauungsplan Schneverdingen Nr. 91 „Klaashof“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet von:
H&P Ingenieure GmbH
Albert-Schweitzer-Straße 1
30880 Laatzen

Laatzen, den

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schneverdingen hat in seiner Sitzung am dem Bebauungsplan Schneverdingen Nr. 91 „Klaashof“ 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 Schneverdingen Nr. 91 „Klaashof“ mit örtlichen Bauvorschriften und die Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden der Bekanntmachungstext und die Auslegungunterlagen auf der Homepage der Stadt Schneverdingen zur Verfügung gestellt.

Schneverdingen, den . . . 2023

(Moog-Steffens)
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Schneverdingen hat den Bebauungsplan Schneverdingen Nr. 91 „Klaashof“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Schneverdingen, den . . . 2023

(Moog-Steffens)
Bürgermeisterin

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Schneverdingen Nr. 91 „Klaashof“ mit örtlichen Bauvorschriften der Stadt Schneverdingen ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Schneverdingen, den . . . 2023

(Moog-Steffens)
Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Schneverdingen Nr. 91 „Klaashof“ mit örtlichen Bauvorschriften, sind

- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerkes gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
- eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächenutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Schneverdingen, den . . . 2023

(Moog-Steffens)
Bürgermeisterin



Stadt Schneverdingen
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Schneverdingen Nr. 91 „Klaashof“ mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan
Plangebiet markiert
Quelle: <http://www.landkreis-verden-ravangator.de/>
ohne Maßstab

Verfahren nach § 13 a BauGB

Stand: ENTWURF - 23.08.2023
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gemäß § 4 (2) BauGB