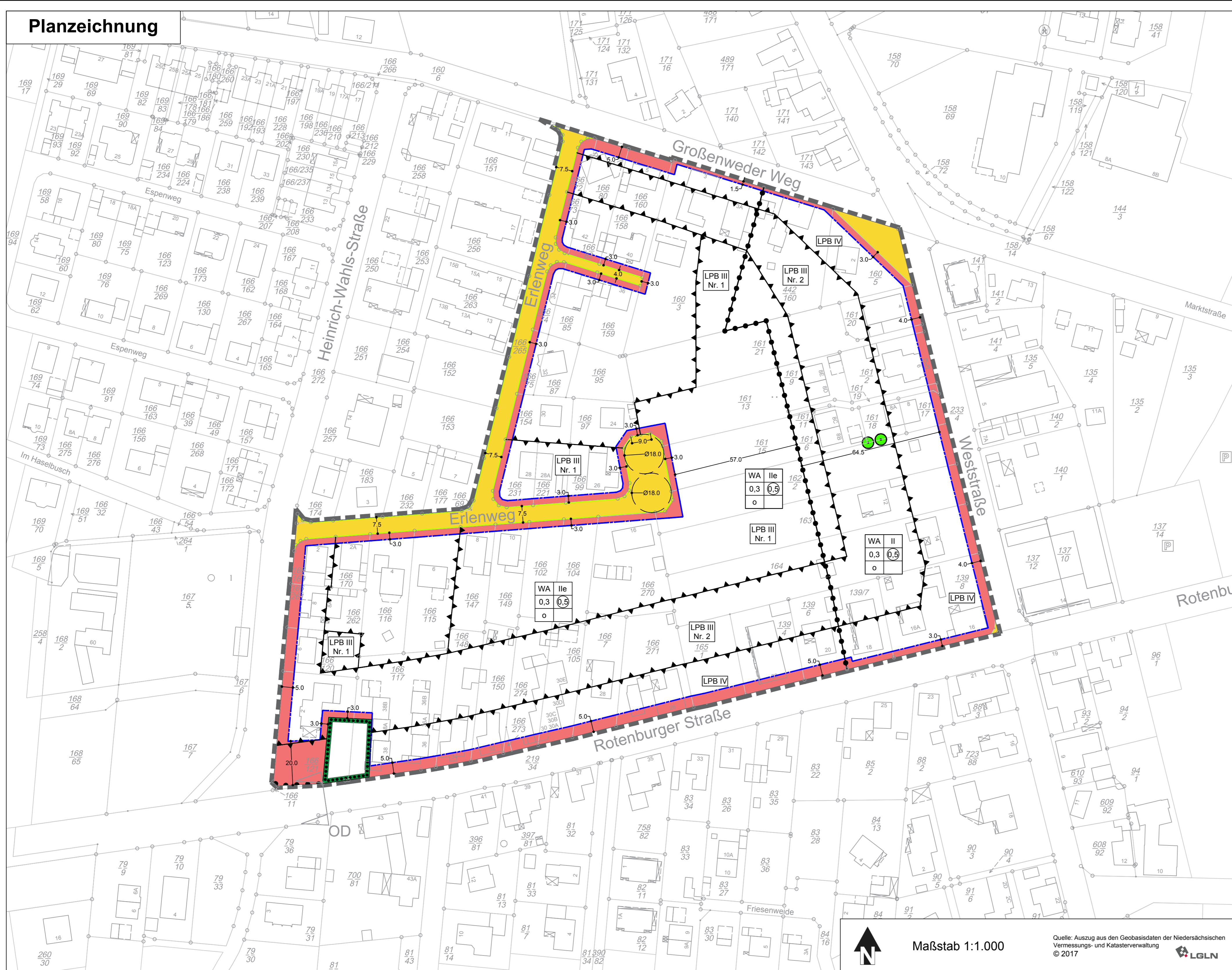


Planzeichnung



Verfahrensvermerke

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 56 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung - hat der Rat der Stadt Schneverdingen den Bebauungsplan Schneverdingen Nr.82 „Erlenweg“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.
Schneverdingen, den 11.12.2017

L.S. *gez. Moog-Steffens*
(Moog-Steffens)
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schneverdingen hat in seiner Sitzung am 22.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Schneverdingen Nr.82 „Erlenweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.06.2017 in der Böhme-Zeitung bekanntgemacht worden.
Schneverdingen, den 11.12.2017

L.S. *gez. Moog-Steffens*
(Moog-Steffens)
Bürgermeisterin

Planunterlagen

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS), Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

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 nichteigene 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 Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.08.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Soltau, den 12.12.2017

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



L.S. *gez. Prietzel*
(Prietzel)

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der Stadt Schneverdingen, FB III - Planen, Bauen, Umwelt - Schneverdingen, den 11.12.2017

L.S. *gez. Landahl*
(Landahl)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schneverdingen hat in seiner Sitzung am 22.05.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.06.2017 in der Böhme-Zeitung bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 03.07.2017 bis einschließlich 04.08.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Schneverdingen, den 11.12.2017

L.S. *gez. Moog-Steffens*
(Moog-Steffens)
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Schneverdingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.11.2017 gem. § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.
Schneverdingen, den 11.12.2017

L.S. *gez. Moog-Steffens*
(Moog-Steffens)
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.12.2017 ortsüblich in der Böhme-Zeitung bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Schneverdingen Nr.82 „Erlenweg“ am 15.12.2017 rechtsverbindlich geworden.
Schneverdingen, den 15.12.2017

L.S. *gez. Moog-Steffens*
(Moog-Steffens)
Bürgermeisterin

Planzeichenerklärung

(Gemäß Planzeichenerklärung von 1990)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1)

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

z.B. 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) (siehe textliche Festsetzungen Nr. 2)
z.B. 0,5 Geschossflächenzahl (GFZ) (siehe textliche Festsetzungen Nr. 2)
z.B. II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. IIe Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit Einschränkung (siehe bauordnungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1)

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

Offene Bauweise
 Baugrenze

4. Füllschema der Nutzungschablone

WA	II	Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
0,3	0,5	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
o		Offene Bauweise	

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

Verkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1)
 Zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.2)

7. Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 Abgrenzung unterschiedlicher textlicher Festsetzungen hinsichtlich des Lärmschutzes (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Ausschluss von baulichen Nutzungen:

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung „Tankstellen“ (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO, § 4 Abs. 2 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl bei der Errichtung von Hausgruppen

Innerhalb der Baugebiete ist bei der Errichtung von Hausgruppen ausnahmsweise eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO). Diese Grundflächenzahl ist auch bei der Ermittlung der gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl zugrunde zu legen.

3. Grünordnung

3.1 Fläche für die Erhaltung von Bäumen

Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen befinden sich Laubgehölze, die aufgrund ihrer ortsbildprägenden Wirkung und naturhaushaltlichen Bedeutung zu erhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Die Abgänge sind durch Nachpflanzungen der gleichen Art auf demselben Grundstück zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

3.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

4. Passiver Lärmschutz

4.1 Lärmpegelbereich III Nr. 1:

In dem Lärmpegelbereich III Nr. 1 ist für Aufenthaltsräume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ Tabelle 7 herzustellen:

Lärmpegelbereich III mit maßgeblichem Außenlärmpegel von 61 bis 65 dB(A):
erf. R'w, res = 35 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen
erf. R'w, res = 30 dB(A) für Büroräume und Ähnliches

Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz sind nach dem Kapitel 4.4.1 der DIN 4109-2 /6/ Formel 33 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für konkret geplante Gebäude entsprechend der anliegend berechneten Lärmpegelbereiche festzulegen. Auf Einzelanwehns kann hiervon abgewichen werden.

4.2 Lärmpegelbereich III Nr. 2:

Zusätzlich zu den Festsetzungen des Lärmpegelbereichs III Nr. 1 sind in dem Lärmpegelbereich III Nr. 2 zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

4.3 Lärmpegelbereich IV:

Zusätzlich zu den Festsetzungen der Lärmpegelbereiche III Nr.1 und Nr.2 sind im Lärmpegelbereich Nr. IV die Außenwohnbereiche einer Wohnung nicht straßenzugewandt zu orientieren oder aber durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten zu schützen. Auf Einzelanwehns kann hiervon abgewichen werden, sofern ein Beurteilungspegel von maximal 59 dB(A) für den Außenwohnbereich nachgewiesen werden kann.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Ortliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 56 NBauO)

1. Gestaltung des obersten der maximal zulässigen Geschosse

Für die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse mit Einschränkung gilt folgende gestalterische Regelung:

Das oberste der jeweils maximal zulässigen Vollgeschosse ist als Dachgeschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche mit Dachneigungen zwischen 12,5° und 50° auszubilden (§ 84 Abs. 3 NBauO). Ausnahmen von Dachneigungen können als Gründächer (0° - 12,5°) oder Mansarddächer (50° - 90°) zugelassen werden.

Nachrichtliche Hinweise:

1. Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Entlang der Landesstraße (L 170) sind außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen (OD - siehe Planzeichnung) der Stadt Schneverdingen die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 24 NStiG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbandrand der Landesstraße gem. § 24 (1) NStiG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Verkehrs-, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten.

2. Artenschutz

Zu entfernende Bäume mit (potentiell) artenschutzrechtlicher Relevanz sowie zwei alte holzerne Schuppen im Bereich der Flurstücke 162/2 und 164 sind vor ihrer Beseitigung bzw. Fällung hinsichtlich möglicher Zugriffsverbote gem. § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten) durch den Vorhabenträger zu untersuchen. Gleiches gilt für Bäume und Gehölzstrukturen in Bereichen, die im Rahmen der Bestandsaufnahme nicht zugänglich waren (siehe artenschutzrechtlicher Fachbeitrag S. 14 ff.).

Rechtsquellen:

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017,

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung (BauNVO)**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017,

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenerverordnung 1990 - PlanzV 90**) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des Bebauungsplanes Schneverdingen Nr.82 „Erlenweg“ mit der Urschrift wird beglaubigt.
Schneverdingen, den

Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

STADT SCHNEVERDINGEN

Satzung

Bebauungsplan Schneverdingen Nr. 82 „Erlenweg“

zugleich Aufhebung einer Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 22c „Ortsmitte“ sowie des Bebauungsplanes Nr. 61 „Inselstraße - West“

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Übersichtsplan

