

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

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

WA Allgemeine Wohngebiete (siehe textl. Festsetzungen Nr. 1.1)

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

- z.B. 0,3 Grundflächenzahl/GRZ (siehe textl. Festsetzungen Nr. 2.1)
- z.B. II Geschosflächenzahl/GFZ
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. II e1 u.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, mit Einschränkung (siehe baurechtliche Festsetzungen Nr. 1)

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

- Offene Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- Spielfeld

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzungen Nr. 4)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.3)
- Umgrenzung der Flächen für Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Zweckbestimmung: Lärmschutzwall, Mindesthöhe 2,00 m über Straßenniveau
- Abgrenzung unterschiedlicher textlicher Festsetzungen hinsichtlich des Lärmschutzes (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 6)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Schneeverdingen Nr. 80 "Wohngebiet Kuhlstücken - Beekenrade"
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Erschließungsträgers Stadt Schneeverdingen (Leitungsrecht)

Nachrichtliche Darstellungen

- Anbauverbotszone gem. § 24 Nr. 2 BauNVO
- Ortsdurchfahrtschranke
- Hauptversorgungsleitung (Strom, 110 kV), unterirdisch, Bestand
- Kabel 1
- Kabel 2

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

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Ausschluss von baulichen Nutzungen

Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässige Nutzung "Tankstellern" (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO 90) ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO 90 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl/Geschosflächenzahl bei der Errichtung von Hausgruppen

Innenhalb der Baugruppe mit einer festgesetzten eingeschränkten Zweigeschossigkeit (IIe) ist bei der Errichtung von Hausgruppen ausnahmsweise eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschosflächenzahl von 0,8 zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO 90). Diese Grundflächenzahl ist auch bei der Ermittlung der gem. § 19 Abs. 1 Satz 2 BauNVO 90 zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl zugrunde zu legen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Bauliche Anlagen dürfen mit der Oberkante ihres Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) nicht höher als 0,4 m über der Bezugshöhe und nicht tiefer als die Bezugshöhe errichtet werden. Bei abfallendem oder ansteigendem Gelände kann die OKFF um das Maß des natürlichen Geländeverlaufs ergänzt bzw. reduziert werden.

Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist die mittig vor dem jeweiligen Baugrundstück liegende Verkehrsfläche. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Hauptangabenseite des Gebäudes sowie vor Garagen, Carports und Stellplätzen liegt.

3. Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen

Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind innerhalb der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO bzw. § 23 Abs. 5 BauNVO).

Zur Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen siehe im Weiteren Kapitel 8.5 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 80.

4. Grünordnung

4.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bepflanzung Lärmschutzwälle

Innenhalb der mit gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen (...) ist eine Bepflanzung des Immissionschutzweises mit standortheimischen Laubbäumen vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Es ist ein Laubgehölz pro 1,5 m² Wallfläche zu pflanzen. Je 10 m Anpflanzungslänge ist ein hochstammiger standortheimischer Laubbau zu pflanzen.

Als Gehölze sind z.B. Ebenesche (*Sorbus aucuparia*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Hain (*Corylus avellana*), Holunder (*Sambucus nigra*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Sahl-Weide (*Salix caprea*), Sand-Birke (*Betula pendula*), Schiele (*Prunus spinosa*), Stein-Eiche (*Quercus robur*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Haselbuche (*Carpinus betulus*) zu verwenden.

Unterhalt

Ale Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Abgänge von Gehölzen sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art auf dem selben Grundstück an etwa gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Pflanzzeitpunkt

Die Bepflanzung nach Nr. 4.1 ist unmittelbar in der auf die Fertigstellung des Rohbaus auf den Grundstücken bzw. den Endausbau der Planstraßen folgenden Planperiode (Oktober - April) zu erfüllen.

4.2 Öffentliche Grünflächen

Innenhalb der Öffentlichen Grünflächen ist eine extensive Mähweide anzulegen. Es sind folgende Pflegemaßnahmen durchzuführen:

- Zweimalige Mahd pro Jahr (1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni, 2. Schnitt nicht vor dem 15. September),
- Abtransport des Mähgutes sowie
- Verzicht auf Düngung.

Innenhalb der Öffentlichen Grünfläche ist die Anlage von Fuß-/Radwegen in Wassergebundener Decke zulässig.

4.3 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der in der Planzeichnung festgesetzte Baumbestand ist zu pflegen und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu erhalten.

Bei einem Abgang ist ein Ersatz durch die Neupflanzung eines heimischen Laubbaums 1. Ordnung, Stammumfang mind. 20 cm = 25 cm (keine Kugelform) am Standort bzw. in dessen Nähe zu schaffen (Arten z.B. *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus robur* (Stein-Eiche) oder *Tilia cordata* (Winter-Linde)). Die Neupflanzung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang wie beschrieben zu ersetzen.

5. Naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

5.1 Anlage und Entwicklung von mesophilem Grünland

In Teilbereich 2 wurde eine 5.206 m² große Ackerfläche aus der ackerbaulichen Nutzung genommen. Sie befindet sich innerhalb eines Flächenpools auf einem Teilstück des Flurstücks 218 in der Flur 2 der Gemarkung Schneeverdingen (Feldherrnhöhe).

Es erfolgt die natürliche Eigenentwicklung der Flächen. Zur Ausgestaltung werden diese regelmäßig gemäß und des Schritts möglicher abgeplant. Alternativ bzw. zusätzlich wird die Fläche mit Heischnecken regelmäßig beweidet. Wenn sich die angegebenen Vegetationsbestände über einen längeren Zeitraum nicht herausbilden, sind geeignete Maßnahmen zur Beschleunigung bzw. Förderung der Entwicklung durchzuführen.

Als Dauernutzung sind extensive Mahd oder gegebenenfalls Beweidung möglich. Folgende Grundätze sind dabei zu beachten:

- Verzicht auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- In der Regel keine Düngung, allenfalls auf Einzelstellen verhaltene Grunddürgung mit Festmist oder Phosphor-Kalium-Gäben,
- Kein Umluch und Neumaat,
- Nach- und Überbau nur mit Saatgut von regionalen Spenderflächen bzw. Roggenstroh für magere kalkarme Standorte,
- Kein Walzen, Nebenwege oder Strigen zwischen 15. März und 15. Juni,
- Eine Beweidung soll mit einer Besatzstärke von etwa 0,5 bis 3 Großvieheinheiten pro ha erfolgen,
- Maßnahmen zur Bekämpfung des Jakobskreuzkraut (*Seneccio jacobaeae*).

Textliche Festsetzungen

6. Passiver Lärmschutz

Zusätzlich zu dem aktiven Schallschutz (Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2 m) werden folgende Festsetzungen zum Schallschutz getroffen:

6.1 In dem Lärmpegelbereich II Nr. 1 ist für Aufenthaltsräume ein ausreichender Schallschutz an Außen Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen 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. = 35 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen

erf. R.w. = 30 dB(A) für Büroräume und Ähnliches

Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz sind nach dem Kapitel 4.1 der DIN 4109-2/6/ Formel 33 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für konkret geplante Gebäude entsprechend der anliegend berechneten Lärmpegelbereiche festzulegen. Auf Einzelanweise kann hiervon abgewichen werden.

6.2 Zusätzlich zu den Festsetzungen Nr. 6.1 sind in dem Lärmpegelbereich II Nr. 2 zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach dem allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

6.3 In dem Lärmpegelbereich III Nr. 3 sind zusätzlich zu den Festsetzungen Nr. 6.1 und 6.2 Außenwohnbereiche in den Obergeschossen einer Wohnung nicht nach Süden zu orientieren oder aber durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. verglaste Vorbauten, zu schützen.

Auf Einzelanweise kann hiervon abgewichen werden, sofern ein Beurteilungspegel von maximal 59 dB(A) für den Außenwohnbereich nachgewiesen werden kann.

7. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Schneeverdingen Nr. 80 "Wohngebiet Kuhlstücken - Beekenrade" beinhaltet das in der nebenstehenden Planzeichnung gekennzeichnete Gebiet (Teilbereich 1) und ein Teilstück des Flurstücks 218 der Flur 2 in der Gemarkung Schneeverdingen (Teilbereich 2). Der Teilbereich 1 umfasst eine Fläche von ca. 73.853 m² und der Teilbereich 2 eine Fläche von ca. 5.206 m². Der Bebauungsplan Nr. 80 "Wohngebiet Kuhlstücken - Beekenrade" gliedert sich in die Blätter 1 und 2.

Verfahrensvermerke

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 64 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung - hat der Rat der Stadt Schneeverdingen den Bebauungsplan Nr. 80 "Wohngebiet Kuhlstücken" mit Teilaufhebung der Bebauungspläne Schneeverdingen Nr. 72 "Großenweder Weg Süd I" sowie Nr. 61 "Inselstraße West", bestehend aus der Planzeichnung (Blatt 1 und 2) und den nebenstehenden textlichen und baurechtlichen Festsetzungen als Satzung Schneeverdingen, den 12.12.2017

L.S. gez. Moog-Steffens (Moog-Steffens) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schneeverdingen hat in seiner Sitzung am 27.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Wohngebiet Kuhlstücken" mit Teilaufhebung der Bebauungspläne Schneeverdingen Nr. 72 "Großenweder Weg Süd I" sowie Nr. 61 "Inselstraße West" beschlossen (Aufstellungsbeschluss). Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.04.2017 in der Bohne-Zeitung bekanntgemacht worden. Schneeverdingen, den 12.12.2017

L.S. gez. Moog-Steffens (Moog-Steffens) Bürgermeister

Planunterlagen
Kartengrundlage: Automatische Liegenschaftskarte (ALKIS), Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus dem 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 nichtigene 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 öffentlichen 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 entspringt dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die üblicherweise bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.02.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Solltau, den 12.12.2017
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Sulingen-Verden Dezernat 3.6 - Katasteramt Solltau

gez. J. Prietzel (J. Prietzel)

Planverfasser
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der Stadt Schneeverdingen, FB III - Planen, Bauen, Umwelt, - Schneeverdingen, den 12.12.2017

L.S. gez. Tabeling (Tabeling)

Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.04.2017 in der Bohne-Zeitung bekanntgemacht. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 05.04.2017 bis einschließlich 05.05.2017 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausliegen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 03.04.2017 Schneeverdingen, den 12.12.2017

L.S. gez. Moog-Steffens (Moog-Steffens) Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schneeverdingen hat in seiner Sitzung am 16.09.2017 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 22.02.2017 in der Bohne-Zeitung bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.10.2017 bis einschließlich 02.11.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Schneeverdingen, den 12.12.2017

L.S. gez. Moog-Steffens (Moog-Steffens) Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Schneeverdingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gem. §§ 3 Abs. 2 u. Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.11.2017 gem. § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Schneeverdingen, den 12.12.2017

L.S. gez. Moog-Steffens (Moog-Steffens) Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.03.2018 ertüchtlich in der Bohne-Zeitung bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Nr. 80 "Wohngebiet Kuhlstücken" mit Teilaufhebung der Bebauungspläne Schneeverdingen Nr. 72 "Großenweder Weg Süd I" sowie Nr. 61 "Inselstraße West" am 02.03.2018 rechtsverbindlich geworden. Schneeverdingen, den 02.03.2018

L.S. gez. Moog-Steffens (Moog-Steffens) Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innenhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Schneeverdingen, den

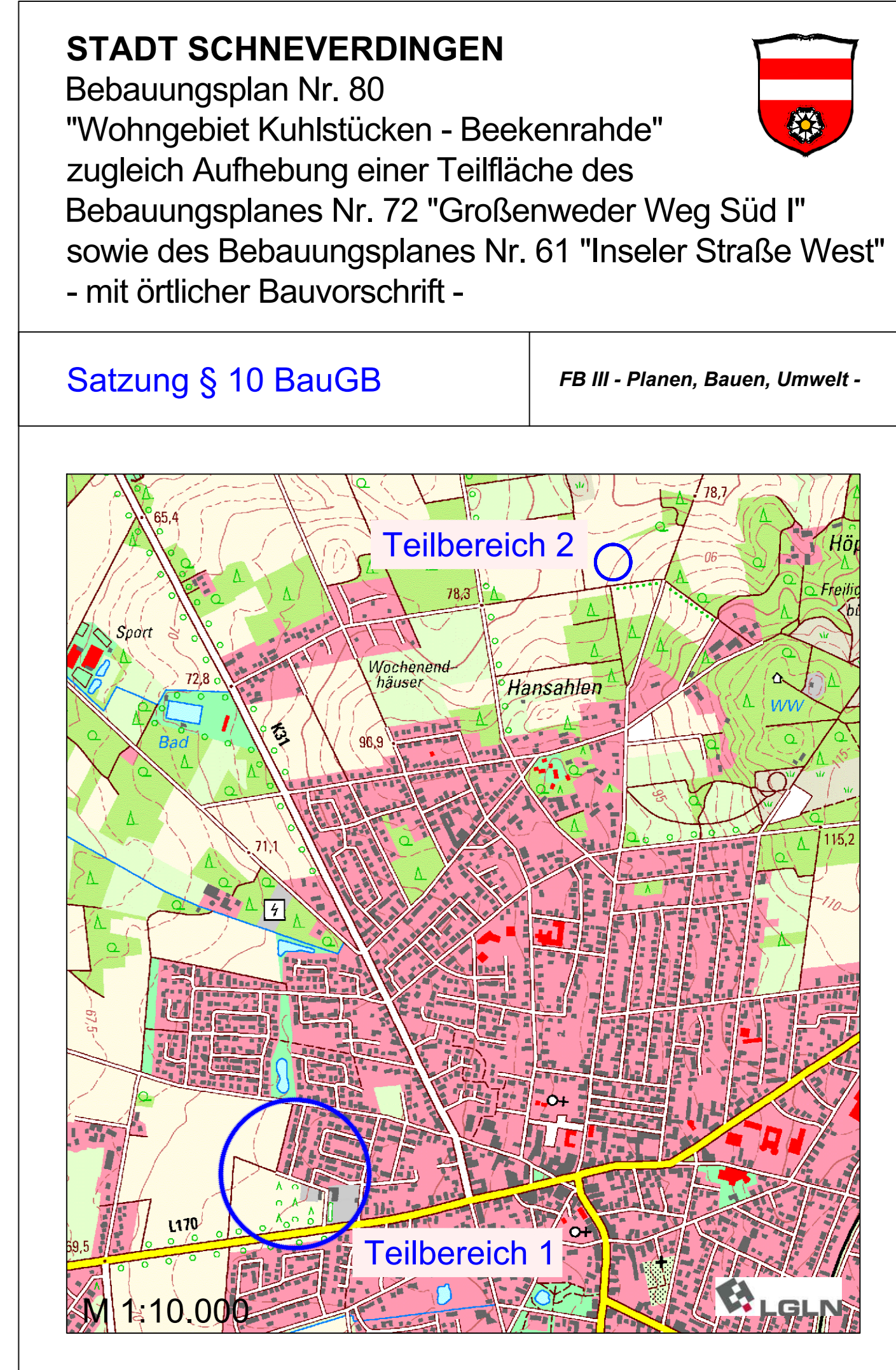
(Moog-Steffens) Bürgermeister
Im Auftrag

Begleitug

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Wohngebiet Kuhlstücken" mit Teilaufhebung der Bebauungspläne Schneeverdingen Nr. 72 "Großenweder Weg Süd I" sowie Nr. 61 "Inselstraße West" mit der Urschrift wird bezeugt.

Schneeverdingen, den 02.03.2018

gez. Tabeling
Der Bürgermeister
Im Auftrag



STADT SCHNEEVERDINGEN
Bebauungsplan Nr. 80
"Wohngebiet Kuhlstücken - Beekenrade"
zugleich Aufhebung einer Teilfläche des
Bebauungsplanes Nr. 72 "Großenweder Weg Süd I"
sowie des Bebauungsplanes Nr. 61 "Inselstraße West"
- mit örtlicher Bauvorschrift -

Satzung § 10 BauGB

FB III - Planen, Bauen, Umwelt -