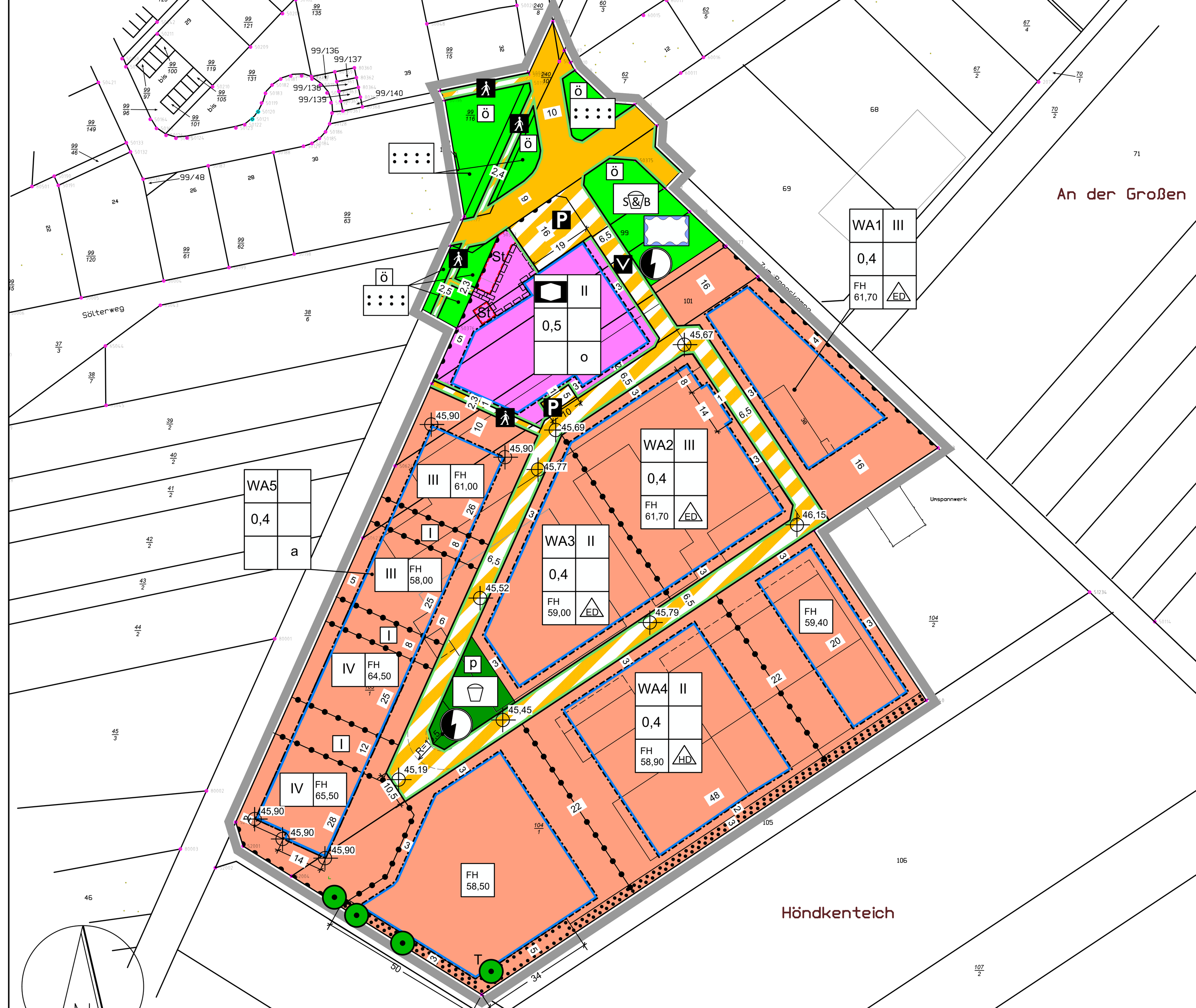
Planzeichnung M. 1:1000



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA 1-5 — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

FH 61,70 — Firsthöhe als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN) (§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

a — abweichende Bauweise gem. textlicher Festsetzung (§ 22 BauNVO)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

HD — nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf
Sozialen Zwecken diende Gebäude und Einrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Verkehrsflächen

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

Straßenbegrenzungslinie

V — Öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

P — Öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen

ö S&B — Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Zweckbestimmung: Spiel- und Begegnungsplatz

ö — Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Zweckbestimmung: Begleitgrün

ö — Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Zweckbestimmung: Flächen für die Wasserwirtschaft

p — Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

Flächen für Versorgungsanlagen innerhalb der Grünflächen Anlagen und Einrichtungen für die Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

T — Bäume erhalten (Totholzstamm) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

45,90 — Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB und § 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die folgenden, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, in Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Hinweis: Räume für freie Berufe sind gem. § 13 BauNVO zulässig.

§ 2 Flächen für den Gemeinbedarf „sozialen Zwecken dienenende Gebäude und Einrichtungen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

(1) Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf „sozialen Zwecken dienenende Gebäude und Einrichtungen" ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Betreuung von Kindern (Kinderkrippe/Kindergarten/Kindertagesstätte) und den damit verbundenen Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen auch Sozial- und Schlafräume sowie Stellplätze und Nebenanlagen.

(2) Ausnahmsweise können Nutzungen und Einrichtungen für die tägliche Pflege und Betreuung von Menschen zugelassen werden.

§ 3 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

(1) Im WA4 und WA5 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 1 i. V. m. Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,65 überschritten werden.

(2) Im WA5 kann eine darüber hinaus gehende Überschreitung der Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 zugelassen werden, wenn diese durch Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO mit Gründächern hervorgerufen wird. Die Gründächer sind mit mindestens 10 cm starker Substratschicht auszuführen und mit einer standortgerechten Gräser/Kräutermischung anzusähen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.

§ 4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

(1) Die maximale Höhe baulicher Anlagen im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist als maximale Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

(2) Die maximalen Firsthöhen beziehen sich auf die Endausbauhöhe der Erschließungsstraße, die durch Höhenpunkte im Bebauungsplan gekennzeichnet ist. Ausnahmsweise kann die festgesetzte maximale Firsthöhe der Gebäude überschritten werden, sofern die mögliche Verlegung eines Nahwärmenetzes eine höhere Endausbauhöhe der Straße nach sich zieht. Das Maß der dann höheren Straßenlage darf entsprechend auf die maximal zulässigen Firsthöhen der Gebäude übertragen werden. Das jeweils zulässige Maß der Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist in diesem Fall von den neuen Höhen der folgenden im Bebauungsplan eingezeichneten Höhenpunkte maßgeblich:

Im WA1 und WA2	Höhenpunkt 45,67 m ü. NHN,
im WA3 und WA4	Höhenpunkt 45,79 m ü. NHN,
im WA5	Höhenpunkt 45,77 m ü. NHN.

Die maximale Firsthöhe darf jedoch nicht mehr als 30 cm höher liegen als im Plan festgesetzt. Das Maß der dann höheren Straßenlage darf entsprechend auf den in § 5 (1) genannten Bezugspunkt übertragen werden.

(3) Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachhaut. Überragt der höchste Punkt der Attika die Dachhaut, so ist der höchste Punkt der Attika maßgeblich.

(4) Die maximale Firsthöhe kann ausnahmsweise durch technische Einrichtungen, wie Photovoltaikanlagen, Schornsteine, Solaranlagen, Be- und Entlüftungen, Antennen, Dachaufbauten für Aufzüge u. ä., um bis zu 2 Meter überschritten werden.

§ 5 Geländehöhe und Bezugspunkt zur Bestimmung Gebäudehöhe im WA5-Gebiet (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

(1) Als Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhen im WA5-Gebiet ist das Maß von 45,90 m ü. NHN festgesetzt. Der Bezugspunkt von 45,90 m ü. NHN ist zudem die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OKFFEG) der Gebäude im WA5.

(2) § 4 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen ist entsprechend anzuwenden.

§ 6 Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

§ 7 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

(1) Innerhalb der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig.

(2) Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO müssen zur festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten.

(3) Im WA5 kann darüber hinaus ein Abstand von mindestens 1,5 m zur festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" zugelassen werden, wenn es sich um seitlich offene Carports handelt, deren Zufahrten parallel zur Straße angeordnet sind.

(4) Im allgemeinen Wohngebiet (WA1 bis WA5) sind im unmittelbaren Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" ausreichend dimensionierte Aufstellflächen für Abfallbehälter anzulegen.

§ 8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Zuge des verkehrsberuhigten Ausbaus sind innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" (Planstraße) insgesamt mindestens 32 öffentliche Pkw-Stellplätze anzulegen.

§ 9 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

§ 10 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB) innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Spiel- und Begegnungsplatz" sowie „Flächen für die Wasserwirtschaft" und der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz" ist in Abstimmung mit dem örtlichen Versorgungsunternehmen jeweils ein Stationsplatz (Elektrizität) mit einer Fläche von maximal 20 m² zulässig.

§ 11 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün" vorhandenen Vegetationsflächen, Bäume und Gehölzbestände sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

§ 12 Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Spiel- und Begegnungsplatz" sowie „Flächen für die Wasserwirtschaft" sind unterirdische wasserbauliche Anlagen und/oder Bauwerke zur Rückhaltung und zweitverzögerten Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers zu errichten. Der Abfluss darf 2 Liter/Sekunde und Hektar nicht überschreiten

§ 13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind festgesetzt als Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit.

§ 14 Ausschluss bestimmter Heizstoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von festen Brennstoffen (Holz, Kohle u. ä.) in Heizanlagen, Öfen, Kaminen und ähnlichen Verbrennungsanlagen zur Raumheizung und zur Warmwasserbereitung unzulässig.

§ 15 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Sollte die Planung des Energiekonzeptes auf die Versorgung der Gebäude mit einem kalten Nahwärmenetz hinauslaufen, sind Gebäude so zu errichten, dass die Ausstattung mit einer Wärmepumpe zur Versorgung über ein kaltes Nahwärmenetz möglich ist.

§ 16 Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Luftwasserwärmepumpen dürfen einen maximalen Geräuschpegel von 51 dB (A) aufweisen.

§ 17 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(1) Auf den privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 300 m² bebaubare Fläche mindestens ein Laubbaum oder ein Obstgehölz gemäß der Gehölzliste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Mindestqualität der Laubbäume: Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang.

Mindestqualität der Obstgehölze: Halb- oder Vorzugsweise Hochstamm 7-8 cm Stammumfang.

Die Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen sind spätestens innerhalb von zwei Vegetationsperioden nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme fertig zu stellen.

(2) Innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich" sowie innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist zur Durchgrünung des Straßenraums mindestens 1 Laubbaum gemäß Gehölzliste je 3 öffentliche Stellplätze zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Mindestqualität der Laubbäume: Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang.

Die Pflanzmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen sind spätestens innerhalb von zwei Vegetationsperioden nach Straßenendausbau fertig zu stellen.

§ 18 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

(1) Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(2) Die als zu erhalten festgesetzten drei Einzelbäume sind als Quartiersbäume zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Der festgesetzte Todholzstamm (T) ist zu erhalten.

(3) Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Zuwegungen sind innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen grundsätzlich unzulässig

§ 19 Gehölzlisten

Für die festgesetzten Anpflanzungen sind Gehölze der nachfolgenden Gehölzliste zu verwenden:

Pflanzliste Sträucher:

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Gewöhnlicher Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste Laubbäume (1. und 2. Ordnung):

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus padus	Echte Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus leavis	Flatter-Ulme

Pflanzliste Obstbäume:

Äpfel	Birnen	Pflaumen
Schöner von Boskop	Gellerts Butterbirne	Ontariopflaume
Freiherr von Berlepsch	Gute Graue	The Czar
Jacob Lebel	Köstliche von Charneux	Bühler Frühzwetschge
Danziger Kantapfel	Sommerbergamotte	Hauszwetschge
Kaiser Wilhelm	Clapps Liebling	Wangenheims Frühzwetschge
Ingrid Marie	Williams Christbirne	Mirabelle von Nancy

Kirschen

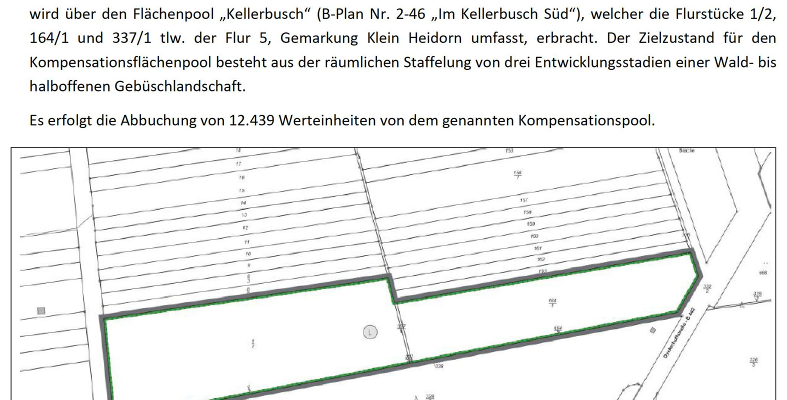
Große Schwarze Knorpelkirsche
Schneiders Späte Knorpelkirsche
Schattenmorelle

§ 20 Externe Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1a BauGB)

(1) Für die vollständige Kompensation des Eingriffs im Plangebiet werden laut Umweltbericht 12.439 Werteinheiten erforderlich. Die Eingriffsermittlung ist auf der Grundlage der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag" (2013) durchgeführt worden.

(2) Der externe Ausgleich für die nicht im Plangebiet erbrachte Kompensation im Umfang von 12.439 Werteinheiten, wird über den Flächenpool „Kellerbusch" (B-Plan Nr. 2-46 „Im Kellerbusch Süd"), welcher die Flurstücke 1/2, 164/1 und 337/1 tlw. der Flur 5, Gemarkung Klein Heidorn umfasst, erbracht. Der Zielzustand für den Kompensationsflächenpool besteht aus der räumlichen Staffelung von drei Entwicklungsstadien einer Wald- bis halboffenen Gebüschlandschaft.

Es erfolgt die Abbuchung von 12.439 Werteinheiten von dem genannten Kompensationspool.



Lageplan Kompensationsflächenpool „Kellerbusch" (B-Plan Nr. 2-46 „Im Kellerbusch Süd")

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 NBauO

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit den im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2-47 Viertel vorm Meer festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA1-5).

§ 2 Anzahl der notwendigen Einstellplätze

Auf den Baugrundstücken sind für Wohngebäude notwendige Einstellplätze in folgender Anzahl mindestens herzustellen:

1 Einstellplatz je Wohnung mit bis zu 70 m² Wohnfläche,
1,5 Einstellplätze je Wohnung über 70 m² Wohnfläche,
2 Einstellplätze je Wohnung im WA4.

§ 3 Dächer

(1) Auf den innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2, WA3 und WA4 sind nur Dächer mit Dachneigungen von 0° bis 48° zulässig.

(2) Im WA5 sind darüber hinaus auch Dächer in segmentbogenförmiger Ausformung zulässig.

(3) Für die Dacheideckung der Hauptgebäude in den allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5 sind nur die Farbtöne „Rot bis Rotbraun", „Braun bis Dunkelbraun" und „Schwarz bis Anthrazit", in Anlehnung an die in § 4 genannten RAL-Farbtöne zulässig.

(4) Die unter Abs. 3 aufgeführten Bauvorschriften gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Dachaufbauten, Dachfenster, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Solaranlagen (einschließlich Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme), Flachdächer, Gründächer sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports.

§ 4 Farbtöne

Für die in § 3 Abs. 3 festgesetzten Farbtöne sind die nachfolgend genannten Farben zu verwenden:

Rot-Rotbraun in Anlehnung an RAL 840 HR Farbtöne 2000, 2001, 2002, 3002 bis 3005, 3009, 3011, 3013, 3016,

Braun-Dunkelbraun in Anlehnung an RAL 840 HR Farbtöne 8001, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014 bis 8017, 8023 bis 8025,

Schwarz-Anthrazit in Anlehnung an RAL 840 HR Farbtöne 7016, 7021, 7024, 9004, 9011.

§ 5 Einfriedungen

Entlang der Baugrundstücke, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, ist die Höhe von Zäunen auf maximal 1,0 m begrenzt. Hecken und Bepflanzungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Bezugsebene ist die Oberkante der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Wegefläche im ausgebauten Zustand. Zur Grundstückseinfriedung sind Nadelgehölze (Thuja u. ä.) generell unzulässig.

§ 6 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücke

(1) Hinsichtlich der Gestaltung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gelten die Vorschriften des § 9 Abs. 1 und 2 NBauO. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten ist ausgeschlossen.

(2) Kiesstreifen um die Gebäude als Spritzschutz sind bis zu einer Breite von max. 0,50 m zulässig.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 NBauO

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Hinweise

1 Rechtsgrundlagen

- **Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)** vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2234) geändert worden ist),
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726),
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m. W. v. 23.06.2021,
- **Planzeichenverordnung (PlanzVO)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 (BGBl. 1 S. 1802),
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist (BGBl. I S. 2240),
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306), m. W. v. 04.03.2021,
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist,
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901) m. W. v. 31.08.2021,
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** i. d. F. vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578),
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588),
- **Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)** verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzgesetzes vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578),
- **Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)** vom 21. März 2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Mai 2022 (Nds. GVBl. S. 315).

Technische Regelwerke (DIN-Normen etc.), auf die in den Festsetzungen oder Hinweisen Bezug genommen wird, können in der Abteilung Stadtplanung der Stadt Wunstorf, Stiftsstraße 8, 31515 Wunstorf während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

2 Artenschutz

Die Rodung und Fällung von Gehölzen und die Beseitigung von Vegetation hat nur im unbedingt notwendigen Umfang zu erfolgen.

Die erforderlichen Abriss- und/ oder Rodungs- und Fällmaßnahmen sind nur außerhalb der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse und außerhalb der Brutzeit der Avifauna ab Anfang November bis Ende Februar auszuführen.

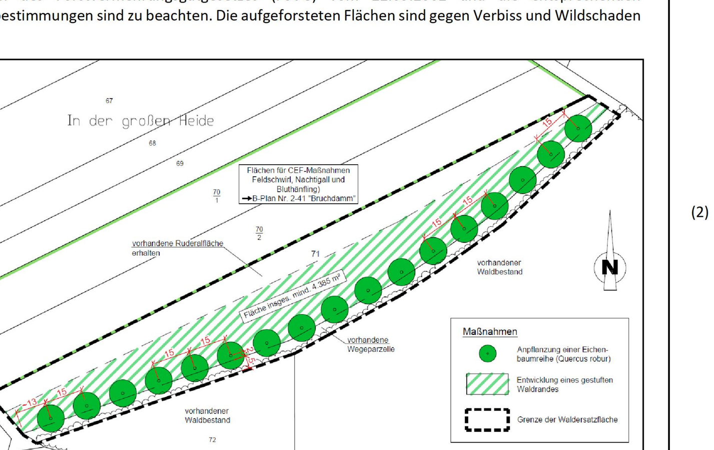
Ist eine Rodung bzw. ein Rückschnitt von Bäumen mit Quartierpotenzial unumgänglich, ist rechtzeitig vor einer Rodung zur Vermeidung des Tötungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG eine Besatzkontrolle durch qualifiziertes Fachpersonal durchzuführen. Bei Nichtbesatz sind die potenziellen Baumquartiere zu verschließen.

Wird im Zuge der Abriss- und Rodungsarbeiten ein Besatz in den Bäumen und Gebäuden festgestellt, sind angetroffene Tiere durch Fachleute umzusiedeln bzw. den entsprechenden Schutzeinrichtungen zu übergeben.

3 Waldausgleich nach dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)

Mit dieser Bauleitplanung ist der Verlust von Waldflächen verbunden, der durch eine Ersatzaufforstung im Umfang von 4.385 m² ausgeglichen wird. Die Ersatzaufforstung erfolgt auf einem Teilbereich des Flurstücks 71, Flur 9, Gemarkung Steinhude. Die Aufforstungsmaßnahme ist in Abstimmung mit den Nds. Landesforsten, Forstamt Fuhrberg als Beratungsforstamt und der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover (UNB) vorzunehmen. Auch hier sind standort- und gebietsheimische Laubgehölze zu verwenden. Es ist daher auf autochthones Pflanzmaterial zurückzugreifen (vgl. auch § 4 BNatSchG).

Die Vorgaben des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) vom 22.05.2002 und die entsprechenden Ausführungsbestimmungen sind zu beachten. Die aufgeforsteten Flächen sind gegen Verbiss und Wildschaden zu sichern.



4 Bodenschutz, vorbeugender Bodenschutz

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) aktiv Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu und in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.

Laut den beim Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vorliegenden Unterlagen liegt das genannte Verfahrensgebiet nicht im Bereich von historischem Bergbau.

Es ist unzulässig, Abfälle, Fremd- und Störstoffe (z. B. Bauschutt, Ziegel/ Ziegelbruch, Glas, Holz, Metall, Schlacken, Plastik etc.) in den durchwurzelbaren Boden bis 2 m u GOK einzubringen oder einzuarbeiten. Eingebrachte oder eingearbeitete Abfälle, Fremd- und/ oder Störstoffe sind zu beseitigen.

Durchwurzelbare Böden dürfen keine Bodenschadverdichtung nach DIN 19639:2019-09 aufweisen. Bodenschadverdichtungen liegen im Boden bis 1,5 m u GOK vor bei einer Luftkapazität von < 5 Vol-%, einer gesättigten Wasserleitfähigkeit von < 10 cm/Tag und bei einer Lagerungsdichte der Stufe 4 und 5. Der Eindringwiderstand soll 2 MPa bei 80 – 100 % Feldkapazität nicht überschreiten.

5 Archäologie

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen den Denkmalschutzbehörden, insbesondere dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde, Stadt Wunstorf (Herr Mohrhoff, 101-325) unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eine Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des §35 NDSchG wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

6 Kampfmittel

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf
Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.
Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.
Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Die vorliegenden Luftbilder konnten nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

7 Altstandort/Altlasten

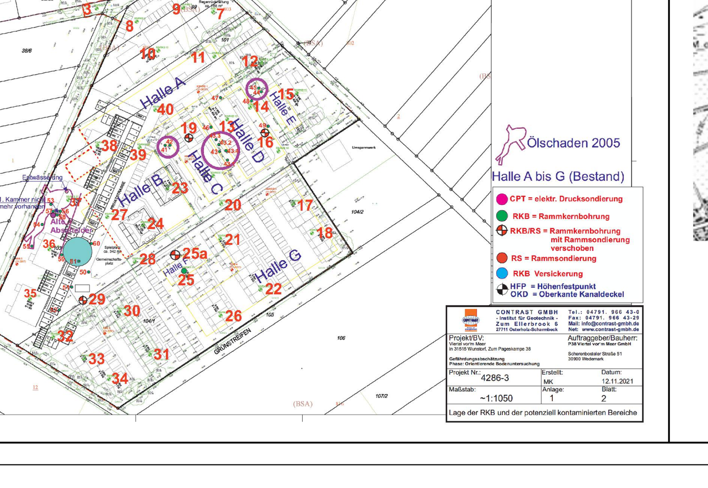
Das Plangebiet ist auf dem Informationsportal der Region Hannover als Altstandort bzw. potentieller Altstandort gekennzeichnet.

Für das Plangebiet liegt eine orientierende Bodenuntersuchung vor (Contrast GmbH Planungs- und Beratungsgesellschaft, Projekt 4286-3, vom 12.11.2021). Die Ergebnisse zeigen, dass der Baugrund nahezu schadstofffrei ist. Die in zwei Bereichen detektierte leichte PAK-Erhöhung stellt bei der geplanten Nutzung keine Gefahr dar. Die Benzo(a)pyren Gehalte, als Leitgröße für die Bewertung der Gefährdung, liegen unter dem Wert für Kinderspielflächen, Wohnbebauung bzw. Park- und Freizeitanlagen nach der BBodSchV.

Die durchgeführten Eluatuntersuchungen weisen die untersuchten Schwermetalle als immobil aus. Im Bereich der ehemaligen Ölschadensfläche wurden keine MKW-Belastungen nachgewiesen. Die erste Kammer einer alten, an die Ölschadensfläche angrenzenden Abscheideranlage, wurde zwischenzeitlich ausgebaut. Eine MKW-Belastung in diesem Bereich wurde nicht nachgewiesen.

Eine MKW-Kontamination wurde im Bereich des Benzinabscheiders lokalisiert. Der verunreinigte Baugrund muss ausgekoffert und entsorgt oder aufbereitet werden. Der Sanierungserfolg ist nachzuweisen. Die Maßnahme ist gutachterlich zu begleiten.

Im Bereich der Traforäume ist der Baugrund, gegebenenfalls auch die Betonsohle, nach Abschaltung der Trafos zu untersuchen. Auch im Bereich des Gebäudes E ist der Baugrund und gegebenenfalls auch die Betonsohle noch vor dem Abriss zu untersuchen.



Sollten im Plangebiet bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die Abfallbehörde der Region Hannover zu unterrichten.

Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren ist die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.

8 Erkundungspflicht

Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbauunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

9 Energetischer Gebäudestandard

Bei Wohngebäuden, die im Plangebiet errichtet werden, ist das Erreichen des energetischen Gebäudemindeststandards EH 55 oder besser des GEG in der aktuellen Fassung vorgesehen.

10 Energiekonzept

Für das Baugebiet wird derzeit ein Energiekonzept erstellt. Daraus resultierende Regelungen werden in einen städtebaulichen Vertrag zwischen einem Erschließungsträger und der Stadt Wunstorf übernommen.

11 Grundwasser/Grundwasserhaltung

Aufgrund der Grundwasserverhältnisse (Stau- und Schichtenwasser) wird darauf hingewiesen, dass Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich dieser Schichten liegen können (z. B. Keller), in wasserdichter Bauweise errichtet werden müssen. Bei Eingriffen in das Grundwasser sind die wasserrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Insbesondere bedarf die Grundwasserabsenkung (z. B. durch Drainagen) einer wasserrechtlichen Genehmigung.

12 Abfallentsorgung

Zur Abfuhr sind die Abfallbehälter der rückwärtigen bzw. durch kleine Stichstraßen erschlossenen Grundstücke zum Abfuhrtag auf den jeweiligen Aufstellflächen für Abfallbehälter aufzustellen.

13 CEF-Maßnahmen

Zur Kompensation des Verlustes von bestehenden und potenziellen Quartieren von Fledermäusen und Brutvögeln sind die folgenden Kompensationsmaßnahmen durchzuführen:

(1) **Fledermäuse**
Zur Kompensation des Verlustes von potenziellen Quartieren in den Bäumen sind je festgestelltem Quartierpotenzial, jeweils als CEF-Maßnahmen, geeignete Ersatzquartiere im Verhältnis 1:3 im Plangebiet vorzusehen (Fledermauskästen). Im Plangebiet sind insgesamt 6 Fledermauskästen zu installieren.

Die Kästen müssen spätestens zur nächsten Aktivitätsphase der Fledermäuse (Anfang März nach der Rodung/Fällung im Herbst/Winter) ihre Funktion erfüllen. Geeignet sind hierfür die im Plangebiet verbleibenden Bäume.

Zur Kompensation des Verlustes von potenziellen Gebäudequartieren sind geeignete Ersatzquartiere vorzusehen. Es ist die Integration von mindestens 3 Quartiermöglichkeiten in den geplanten Gebäuden, z.B. durch Fassadensteine etc. oder durch Fledermauskästen im Gebiet erforderlich.

(2) **Brutvögel**
Der Verlust von zwei Schwalbennestern ist im Verhältnis 1:3 frühzeitig vor dem Abriss der Gebäude auszugleichen (CEF-Maßnahme). Diese sind in geeigneten Gebäuden (im Inneren von Stallungen, Scheunen, Lagerhallen), idealerweise mit Bezug zu einem landwirtschaftlichen Betrieb, anzubringen.

Auf dem Flurstück 29, Flur 9, Gemarkung Steinhude werden zur nächsten Aktivitätsphase der Rauchschwalbe, nach dem Abriss der Gebäude, bis spätestens Ende März, insgesamt 6 Ersatzquartiere installiert und vertraglich über einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren gesichert.

Zum Ausgleich potenzieller Niststätten für gebäudebewohnende Brutvögel sind an den geplanten Gebäuden, 3 Sperlingskoloniehäuser zu installieren. In dem verbleibenden Baumbestand, sind zudem insgesamt 10 Nistkästen (Halbhöhlen und Nisthöhlen) mit unterschiedlichen Fluglochweiten z.B. der Firma Schwegler zu installieren.

Hinweis: Die Nisthilfen sind regelmäßig zu warten und zu reinigen.

14 Militärische Luftfahrt

Das Plangebiet berührt den Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wunstorf gem. § 12 (3) Ziffer 2a LuftVG. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt.

Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk.

Sollte für die Errichtung der Gebäude/ Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i. V. m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde dringend erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt:

- Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes,
- Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN,
- Standzeit.

Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.

Anschrift militärische Luftfahrtbehörde:
Luftfahrtamt der Bundeswehr
Abteilung Referat 1 d
Luftwaffenkaserne Wahn
Postfach 90 61 10 / 529
51127 Köln
LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org

15 Ausschluss von Kirschlorbeer *(Prunus laurocerasus)*

Es wird darauf hingewiesen, dass Kirschlorbeer *(Prunus laurocerasus)* als Einfriedung unzulässig ist, da es sich um eine invasive Art handelt.

16 Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 2-47 Viertel vorm Meer treten in dessen Geltungsbereich die bisher wirksamen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 2-12A Zum Pageskampe Teil A, Nr. 2-12B Zum Pageskampe Teil B und Nr.2 -28 Sölterweg außer Kraft und werden durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Wunstorf diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 NBauO als Satzung beschlossen.

Wunstorf,

Bürgermeister LS

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Steinhude
Flur: 6

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

MARTIN EVENSEN ÖbVI
ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR
BERATENDER INGENIEUR
HEUERSTRASSE 6
30519 HANNOVER
TELEFON: 0511/84240-0
TELEFAX: 0511/8424040
info@vermessung-hannover.de
www.vermessung-hannover.de

© 2021

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Geschäftszeichen 20347.P1, Stand vom 05.01.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hannover, den ……………………

Martin Evensen
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur LS

……………………………………
Unterschrift ÖbVI

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom

PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER
Dipl.-Ing. Peter Flaspöhler - Architekt & Stadtplaner - Falkenweg 16 - 31840 Hessisch Oldendorf

Hessisch Oldendorf,

Planverfasser

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wunstorf hat in seiner Sitzung am 10.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2-47 Viertel vorm Meer, OS Steinhude, mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 NBauO beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 15.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Wunstorf,

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wunstorf hat in seiner Sitzung am 09.05.2022 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2-47 Viertel vorm Meer, OS Steinhude, mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 NBauO und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2-47 Viertesl vorm Meer, OS Steinhude, mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 NBauO und der Begründung haben vom 27.07.2022 bis 26.08.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen

Wunstorf,

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wunstorf hat den Bebauungsplan Nr. 2-47 Viertel vorm Meer, OS Steinhude, mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 NBauO nach Prüfung der Bedenken und Anregungen, gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.12.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) und die Begründung beschlossen.

Wunstorf,

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 2-47 Viertel vorm Meer, OS Steinhude, mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 NBauO wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB in den Regionalausgaben der Hannoversche Allgemeine und der Neue Presse öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 NBauO ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Wunstorf,

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 NBauO ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wunstorf,

Bürgermeister

Stadt Wunstorf

Region Hannover

OS Steinhude
Bebauungsplan Nr. 2-47
Viertel vorm Meer

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 NBauO

URSCHRIFT

PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER

PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING. ARCHITEKT
STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
peter.flaspoehler@t-online.de
www.peter-flaspoehler.de