

MK1
0,6 (1,5)
III a

MK2
1,0 (3,0)
II-III a

MI
0,6 (1,2)
III o



Flur 16

Flur 3

Flur 13

Hinter der Post

STADT SEHNDE
NORDSTR. 21, 31319 SEHNDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 332
"Ortskern Neu II" - 5. Änderung

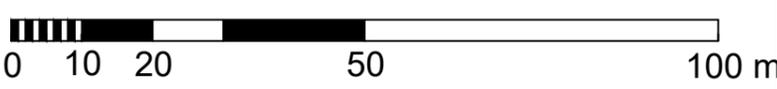
Entwurf

Planungsbüro: **planerzirkel**
bernd schmalenberger st. architektur
stadtplanung, grün- und landschaftsplanung
offenstraße 33
31137 Nildesheim
fon 05121 - 3 93 13
eig@planerzirkel.net

Kartengrundlage:
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Maßstab 1:000

Datum: 05.09.2024
bearb.: SG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV

Art der baulichen Nutzung



MI

Mischgebiete
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)



MK

Kerngebiete
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 7 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,5

Grundflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)

II-III

Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)

1,5

Geschossflächenzahl GFZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

offene Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs.1 und Abs. 2 BauNVO)

a

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



Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen



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



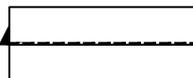
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Fußgängerbereich



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

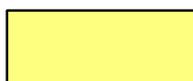


Einfahrtbereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)



Elektrizität

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV

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

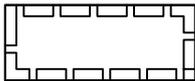


Bindung für die Erhaltung von Bäumen
(Standorte nicht eingemessen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,
Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung: Stellplätze



Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt-
einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes:
Abgrenzung und nähere Bestimmung unterschiedlicher Lärm-
pegelbereiche (LPB IV - LBP V)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



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

Füllschema der Nutzungsschablone

1	
2	3
4	5

1 = Art der baulichen Nutzung
2 = Grundflächenzahl
3 = Geschossflächenzahl
4 = Zahl der Vollgeschosse
5 = Bauweise

KENNZEICHNUNG



Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere
bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder
bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen
Naturgewalten erforderlich sind.

In der Planzeichnung ist die südöstliche Grenze des Salzstocks
"Lehrte-Sehnde" gekennzeichnet.
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung: Kerngebiete

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 7 und § 1 Abs. 5, 6, 7 und 8 BauNVO)

- 1.1 In den Kerngebieten (MK) ist die nach § 7 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzung Nr. 5 (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die nach § 7 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme Nr. 1 (Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen) wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 In den Kerngebieten (MK) sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO die nachfolgend aufgeführten Unterarten von Vergnügungsstätten nicht zulässig:
 - Spiel- und Automatenhallen
 - Wettbüros
 - Nachtlokale jeglicher Art
- 1.3 In dem Teil des Kerngebietes mit der Bezeichnung MK 1 sind Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 8 BauNVO unzulässig.
- 1.4 In dem Teil des Kerngebietes mit der Bezeichnung MK 1 sind die Nutzung gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 (sonstige Wohnungen) allgemein zulässig.
- 1.5 In dem Teil des Kerngebietes mit der Bezeichnung MK 2 ist die Nutzung gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO (sonstige Wohnungen) oberhalb der Erdgeschosse allgemein zulässig.

2. Art der baulichen Nutzung: Mischgebiete

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 6 und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- 2.1 In den Mischgebieten (MI) sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 2.2 In den Mischgebieten (MI) wird die nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme (Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

3. Maß der Nutzung: Überschreitung der Geschossflächenzahl

(§ 21a Abs. 5 BauNVO)

Eine Überschreitung der zulässigen Geschossfläche (GFZ) für die notwendigen Stellplätze, die in einer Tiefgarage unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, ist zulässig, soweit durch diese baulichen Anlagen das Grundstück lediglich unterbaut wird.

4. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Im Bereich der abweichenden Bauweise ist ein seitlicher Grenzanbau zulässig. Gebäude dürfen ohne Begrenzung ihrer Länge errichtet werden.

5. Überschreitung der Baugrenzen durch Tiefgaragen

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

- 5.1 Die Errichtung einer Tiefgarage ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.2 Innerhalb der zulässigen Flächen für Tiefgaragen sind Nebenräume wie z. B. Lagerräume und Haustechnikräume zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 BauNVO)

- 6.1** Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und offenen Kleingaragen (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO - mit Ausnahme von Einfriedungen und Zufahrten - nur ausnahmsweise zulässig, wenn auf den überbaubaren Grundstücksflächen hierfür keine ausreichenden Flächen zur Verfügung stehen oder der Nachweis erbracht wird, dass hierdurch keine zusätzliche Versiegelung entsteht.
- 6.2** In dem mit MK 2 bezeichneten Kerngebiet sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze ist eine Zufahrt zur Tiefgarage zulässig. Zudem ist innerhalb der Flächen für Stellplätze die Errichtung einer Trafostation zulässig.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die "mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen" sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten. Im Überlagerungsbereich mit den festgesetzten Stellplatzflächen sind zudem Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit zulässig.

8. Schallschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Bei Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen sind folgende Vorgaben zu beachten:

- 8.1** Die zeichnerisch festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a sind gemäß DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" (Fassung 01/2018) für Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen zur Auslegung der Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ zugrunde zu legen.
- 8.2** Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung (6) der DIN 4109-1 (Fassung 01/2018) wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;
 L_a der maßgebliche Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches;

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_G zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Fassung 01/2018), Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018, Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 8.3** Zur Belüftung von Schlafräumen, Kinderzimmern und Einraumwohnungen sind bei maßgeblichen Außenlärmpegeln von $L_a > 65$ dB(A) schalldämpfende Lüftungssysteme oder Spezialfensterkonstruktionen erforderlich, die für den notwendigen Luftwechsel sorgen, ohne dass die geforderte Luftschalldämmung der Außenbauteile unterschritten wird.
- 8.4** Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass (bspw. durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109-1, Fassung 01/2018) als zeichnerisch festgesetzt vorliegt. Die Anwendung des pauschalen Abzugs von 5dB bei Schienenverkehrsgeräuschen nach 4.4.5.3 der DIN 4109-2 (Fassung 01/2018) ist hierbei unzulässig.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH vom 11.06.2024, Az: 551488065-B01.

9. Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.1 Baumpflanzungen

Je angefangene oberirdische 10 Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zur Gliederung der Stellplatzflächen zwischen den Stellplätzen oder am Rand der Stellplätze zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für die Anpflanzungen sind sogenannte klimaangepasste Bäume, die sich durch Trockenstresstoleranz und Hitzeresistenz auszeichnen (siehe Hinweise Nr. 1.1) zu pflanzen. Es sind Baumqualitäten mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, 4x verpflanzt zu verwenden. Die Baumscheiben müssen einen durchwurzelbaren Raum von 35 m³ bei einer Tiefe von 1,5 m aufweisen. Der Bereich der Baumscheiben ist vor dem Befahren zu sichern. Bereits innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen vorhandener Baumbestand, der langfristig erhalten bleibt, kann hierauf angerechnet werden.

9.2 Dachbegrünung

Gebäude, Garagen und offenen Kleingaragen (Carports), die eine Dachneigung von weniger als 15° aufweisen, sind mit einer Dachbegrünung zu versehen, die zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Dachflächen, die allein oder als gemeinsame Anlage eine Größe von 20 m² oder weniger haben. Verglaste Dachteile, technische Dachein- und aufbauten bis zu einem Anteil von maximal 20 % der Dachfläche sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen. Die Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

9.3 Fassadenbegrünung

Im MK 2 sind zusammenhängende fensterlose Fassadenabschnitte des Erdgeschosses ab 5 m Länge mit selbstklimmenden oder rankenden standortgerechten Kletterpflanzen (siehe Hinweise Nr. 1.2) zu begrünen. Rechnerisch ist je 5,0 m Wandlänge mindestens 1 Pflanze zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Abstände zwischen den Pflanzen dürfen variieren. Je nach Pflanzenwahl sind diese mit Rankhilfen zu versehen. Als Mindestanforderung für die Pflanzqualität gilt: Solitär, 3 x verpflanzt, 100-150 cm. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1,0 m² herzustellen. Es ist zulässig, maximal die Hälfte des Pflanzbeetes mit wasserduchlässigem Pflaster zu befestigen.

Ausgenommen von der Festsetzung zur Anpflanzung von Kletterpflanzen sind Bereiche in denen sich Kellergeschosse unterhalb der Pflanzflächen befinden.

HINWEISE

1. Pflanzlisten

1.1 Klimaangepasste Laubbäume

Artenauswahl:

Alnus x spaethii	(Purpur-Erle)
Acer monspessulanum	(Französischer Ahorn)
Fraxinus ornus 'Obelisk'	(Blumenesche 'Obelisk')
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	(Gleditschie 'Skyline')
Parrotia persica 'Vanessa'	(Eisenholzbaum 'Vanessa')
Prunus padus "Schloss Tiefurt"	(Traubenkirsche "Schloss Tiefurt")
Ulmus 'Lobel'	(Ulmus Hybride 'Lobel')

1.2 Klettergehölze

Artenauswahl:

Clematis spec.	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera spec.	Geißblatt
Parthenocissus spec.	Wilder Wein

2. Baumpflanzungen im Leitungsbereich

Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen in öffentlichen Straßenverkehrsflächen und auf privaten Grundstücken ist bei der Pflanzung im Bereich von Leitungstrassen die Einhaltung des DWA-Merkblatts: DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ bzw. der inhaltlich gleichen Merkblätter des DVGW: GW 125 und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

3. Baumschutz

Die zu erhaltenden Bäume sind durch geeignete Maßnahmen des fachgerechten Baumschutzes entsprechend der einschlägigen Regelwerke vor und während der Bauarbeiten vorsorglich und nachhaltig zu schützen. Maßgeblich sind die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, die RAS-LP 4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ und die ZTV - Baumpflege „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“.

4. Artenschutz

4.1 Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen

Die Beseitigung von Bäumen oder Sträuchern zur Baufeldfreimachung darf gemäß § 39 BNatSchG nur in der Zeit vom 01.10. - 28.02. erfolgen. Außerhalb dieses Zeitraumes muss die Belegung von Gehölzen durch nistende Tierarten mittels Kontrolle fachgutachterlich ausgeschlossen werden.

4.2 Bodenbrüter

Die Baufeldräumung darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln in der Zeit vom 15.08. - 28.02 erfolgen. Außerhalb dieses Zeitraumes muss die Belegung durch brütende Vogelarten fachgutachterlich ausgeschlossen werden.

4.3 Fledermäuse - Überprüfung potentieller Quartiere

Der Abriss von Gebäuden oder die Beseitigung von potenziellen Quartierbäumen von Fledermäusen darf nur nach fachgutachterlicher Überprüfung auf eine Besiedlung durch Fledermäuse erfolgen. Die Überprüfung muss zeitnah erfolgen, andernfalls sind die potenziellen Quartiere nach Kontrolle zu verschließen. Dabei ist von einem Verschluss mit Bauschaum abzusehen. Stattdessen ist ein Verschluss mit Folie, die an drei Seiten so befestigt wird, dass sie nach unten weit überlappt und offenbleibt, auszuführen.

HINWEISE

4.4 Fledermäuse: Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Mit hoher Wahrscheinlichkeit befinden sich Fledermausquartiere im derzeitigen Rathaus. Deshalb sind bei Abriss des Rathauses zum Ausgleich des Verlustes von potentiellen Fledermausquartieren mindestens 10 Spaltenquartiere (z. B. Spaltenkästen, Spaltenbretter, Öffnungen von Fassadenverkleidungen) als vorgezogene artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme fachgerecht an Bäumen oder Gebäuden anzubringen. Mindestens zwei der Quartiere müssen Kombinationskästen für spalten- und höhlenbewohnende Fledermausarten sein. Die Standorte sind in Abstimmung mit einem Fachgutachter festzulegen. Die Ersatzquartiere für Fledermäuse sind mindestens 1 Jahr vor Beginn der Abrissarbeiten zu installieren.

4.5 Rauchschnalben

Im Bereich der landwirtschaftlichen Hofstelle im festgesetzte Kerngebiet MK 1 wurde die Rauchschnalbe mit einem Revier nachgewiesen. Die Rauchschnalbe ist als "gefährdet" eingestuft (RL 3). Bei Abriss des Gebäudes sollten mindestens 1 Jahr vor Abrissarbeiten 2 Kunstnester für Rauchschnalben fachgerecht an Gebäuden angebracht werden. Die Standorte sind in Abstimmung mit einem Fachgutachter festzulegen.

5. Nicht überbaute Grundstücksflächen

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs. 2 NBauO nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

6. Sehnder Sortimentsliste

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Sehnde hat eine Sortimentsliste für Sehnde entwickelt, die sogenannte "Sehnder Sortimentsliste". Diese Sortimentsliste definiert die nahversorgungs-, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente für die Stadt Sehnde.

Nach der Sehnder Sortimentsliste sind die **nahversorgungsrelevanten Sortimente**:

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren
- Drogerieartikel
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen
- Zeitungen und Zeitschriften

Die **zentrenrelevanten Sortimente** gemäß Sehnder Sortimentsliste sind:

- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Bekleidung, Wäsche
- Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- Sportbekleidung und -schuhe
- Schuhe
- Medizinisch-orthopädischer Bedarf
- Bücher
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren
- Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Foto und Zubehör
- Optische und akustische Artikel
- Uhren, Schmuck
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Musikalien, Musikinstrumente
- Baby-/ Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen, Kindersitze)
- Unterhaltungselektronik, Tonträger
- Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör
- Fahrräder und Fahrradzubehör