HINWEISE

1. Pflanzlisten

1.1 Standortgerechte, heimische Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Quercus petraea	(Traubeneiche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Salix alba	(Silberweide)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Tilia platyphyllos	(Sommerlinde)
Ulmus laevis	(Flatter-Ulme)
Ulmus minor	(Feld-Ulme)

1.2 Standortgerechte, heimische Bäume II. Ordnung

Acer campestre	(Feldahorn)
Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle)
Malus sylvestris	(Holz-Apfel)
Populus tremula	(Zitter-Pappel)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Prunus padus	(Traubenkirsche)
Pyrus pyraster	(Wild-Birne)
Sorbus aucuparia	(Gemeine Eberesche)

1.3 Standortgerechte, heimische Sträucher

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Crataegus laevigata	(Weißdorn, Zweigriffl.)
Crataegus monogyna	(Weißdorn, Eingriffl.)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rhamnus carthartica	(Kreuzdorn)
Ribes rubrum	(Waldjohannisbeere)
Rosa canina	(Wildrose)
Salix aurita	(Ohrweide)
Salix caprea	(Salweide)
Salix cinerea	(Grauweide)
Salix viminalis	(Korbweide)
Sambucus nigra	(Holunder)
Viburnum opulus	(Gewöhnl. Schneeball)

1.4 Obstgehölze

Kernobst in Sorten:	Apfel, Birne
Steinobst in Sorten:	Kirsche / Pflaume / Zwetsche

1.5 Klimaangepasste Laubbäume

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')

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 Bodenbrüter
Die Baufeldräumung im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen und der Brachflächen darf nur außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern in der Zeit vom 15.08. - 28.02. erfolgen. Bei Räumungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraumes muss die Belegung durch brütende Vogelarten fachgutachterlich ausgeschlossen werden.

4.2 Gehölzbrüter
Die Beseitigung oder der Rückschnitt von Bäumen oder Sträuchern zur Baufeldfreimachung darf nur außerhalb der Brutzeit von Gehölzbrütern in der Zeit vom 15.08. - 28.02. erfolgen. Außerhalb dieses Zeitraumes muss die Belegung von Gehölzen durch brütende Vogelarten mittels Kontrolle fachgutachterlich ausgeschlossen werden.

4.4 Fledermäuse
Die Beseitigung von potenziellen Quartierbäumen von Fledermäusen darf nach fachgutachterlicher Prüfung auf eine Besiedlung durch Fledermäuse erfolgen. Die Überprüfung muss zeitnah erfolgen, andernfalls sind die potenziellen Quartiere nach Überprüfung zu verschließen.

5. Bodenschutz
Um den Funktionsverlust der Böden während der Baumaßnahmen zu vermindern, sind Maßnahmen zum Schutz des Bodens vor Bodenverdichtung vorzunehmen. (Bau-)Abfälle, Fremd- und Störstoffe sind nicht in den Bodenkörper einzubringen.
Auf den sorgfältigen Umgang mit Oberboden gem. DIN 18915 und DIN 19731 wird hingewiesen.

6. Erdfallgefährdungskategorie
Formal ist das Plangebiet der Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -).

7. Gewässerschutz
Die geltenden Bestimmungen der Gewässerunterhaltungsverordnung der Region Hannover sind zu beachten. Hieraus resultieren Nutzungsbeschränkungen für die Gewässerrandstreifen.
Für den Bau eines Regenrückhaltebeckens unter Nutzung des vorhandenen Grabens ist ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren gemäß § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich, da es sich um einen Gewässerausbau gemäß § 67 WHG handelt.

8. Nicht überbaute Flächen - § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

9. Denkmalschutz
Im Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen.
Sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden, damit sichergestellt wird, dass die archäologischen Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden.

10. Bauverbotszone
Innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone gemäß § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) sind in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße (L 410), Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges unzulässig.

11. Kampfmittel
Eine Luftbildauswertung vom Januar 2024 des Kampfmittelbeseitigungsdienstes RD Hameln - Hannover für die Bereiche des Plangebietes hat keinen Kampfmittelverdacht ergeben. Die Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN umgehend zu benachrichtigen.

12. Verkehrslärm
Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 410ß9-1 "Schallschutz im Hochbau" (Stand 01/2018) erforderlich sind. Alle Teile der DIN 4109 "Schallschutz im Städtebau" sind beim Beuth Verlag / Berlin erschienen und können von diesem bezogen werden. Auch können die relevanten Teile diese Norm bei der Stadt Sehnde, Fachdienst Stadtentwicklung und Straßen, Grünflächen und Klimaschutz eingesehen werden.

13. Emissionen von landwirtschaftlichen Flächen
Von den landwirtschaftlichen Flächen im umgebenden Bereich des Plangebietes können zeitweilig Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen. Ein Rechtsanspruch gegenüber der Stadt Sehnde kann dadurch nicht abgeleitet werden.

14. Sehnder Sortimentsliste
Das Einzelhandelskonzept der Stadt Sehnde hat eine Sortimentsliste für Sehnde entwickelt, die sogenannte "Sehnder Sortimentsliste". Diese Sortimentsliste definiert die nahversorgungs-, zentren-relevanten 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

15. DIN-Normen
Die in diesem Bebauungsplan in Bezug genommenen Normen werden im Rathaus der Stadt Sehnde - Fachdienst Stadtentwicklung und Straßen, Grünflächen und Klimaschutz - Nordstraße 21, 31319 Sehnde dauerhaft zur Einsicht bereitgehalten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung: Dorfgebiete
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO u. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

1.1 In den Dorfgebieten (MD) sind die gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 2 (Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, Nr. 4 (Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse), Nr. 6 (sonstige Gewerbebetriebe), Nr. 7 (Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Nr. 9 (Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2 In den Dorfgebieten sind die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO vorgesehene ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

2. Art der baulichen Nutzung: Mischgebiete
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO u. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

2.1 In den Mischgebieten (MI) sind die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

2.2 In den Mischgebieten ist die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehene ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

2.3 In den Mischgebieten sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Sehnde ausgehen.

3. Zeitlich befristete Zulässigkeit gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB im Mischgebiet "MI 1"

3.1 In dem Mischgebiet "MI 1" wird für den an der Mittelstraße 30 - 34 in Sehnde im Rückbau stehenden Lebensmittelmarkt ein großflächiger Verkaufsstandort zeitlich befristetet gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB zugelassen.
Dieser Verkaufsstandort ist mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² mit Beginn der Schließung des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes an der Mittelstraße 30 - 34 in Sehnde im Mischgebiet "MI 1" zulässig. Die Zulässigkeit ist auf 60 Monate nach Aufnahme der Nutzung befristet. Zulässig sind als Kernsortiment nahversorgungsrelevante Sortimente, die in der "Sehnder Sortimentsliste" aufgeführt sind. Dabei wird das Randsortiment mit zentrenrelevanten als auch nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nach der "Sehnder Liste" auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.
Ein Lebensmittelhandwerksbetrieb (z. B. Bäcker) mit Gastronomiebereich (z. B. Café mit Sitzbereich) ist zulässig.

3.2 In dem Mischgebiet "MI 1" bestimmen die gemäß § 23 BauNVO zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen der Nebenzeichnung (Plan B) die überbaubaren Grundstücksflächen bis zum Ablauf der gemäß textlicher Festsetzung 3.1 zeitlich befristeten Zulässigkeit des Lebensmittelmarktes .

3.3 In dem Mischgebiet "MI 1" gelten die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen der Hauptzeichnung (Plan A) erst nach Ablauf der gemäß textlicher Festsetzung 3.1 zeitlich befristeten Zulässigkeit des Lebensmittelmarktes .

3.4 Mit Ausnahme der Festsetzungen gemäß 3.1 bis 3.3 gelten alle sonstigen Festsetzungen ohne zeitliche Befristung.

4. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.v.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
In den Mischgebieten mit der gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise "a" sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ohne Beschränkung der Länge zulässig.

5. Errichtung von Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

5.1 Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in den Mischgebieten und dem Dorfgebiet zulässig. Dabei ist mindestens ein Abstand von 2,0 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einzuhalten.

5.2 In den Mischgebieten ist für Garagen gemäß § 12 BauNVO, deren Zufahrtsseite zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichtet ist, ein Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche als Parkraum freizuhalten.

5.3 Zu Garagen im Sinne dieser Vorschrift zählen auch Carports (Stellplätze mit Schutzdächern).

6. Errichtung von Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
In den Mischgebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, müssen jedoch einen Mindestabstand von 2 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.

7. Zufahrten zu den Baugrundstücken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
In den Mischgebieten "MI 3", "MI 4" und "MI 5" ist je Baugrundstück nur eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 3,0 m zulässig.

8. Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)
Versorgungsleitungen jeglicher Art sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu verlegen.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

9.1 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Leitungsrechten zu belastende Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger zu belasten.

9.2 Die mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche darf nicht mit Hochbauten überbauten werden.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Schallschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Im Bebauungsplan wird zum Schutz vor Schallimmissionen passiver Schallschutz in Verbindung mit Lärmpegelbereichen (LPB) festgesetzt. Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH vom 18.01.2024, Az: 551488141-B01.

10.1 Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind gemäß DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" (Fassung 01/2018) für Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges entsprechend den in der nachfolgenden Tabelle 1 aufgeführten maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a auszulegen:

Tabelle 1: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereich und maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-1

Lärmpegel-bereich	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [in dB(A)]
V	75
VI	80

10.2 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_S 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.

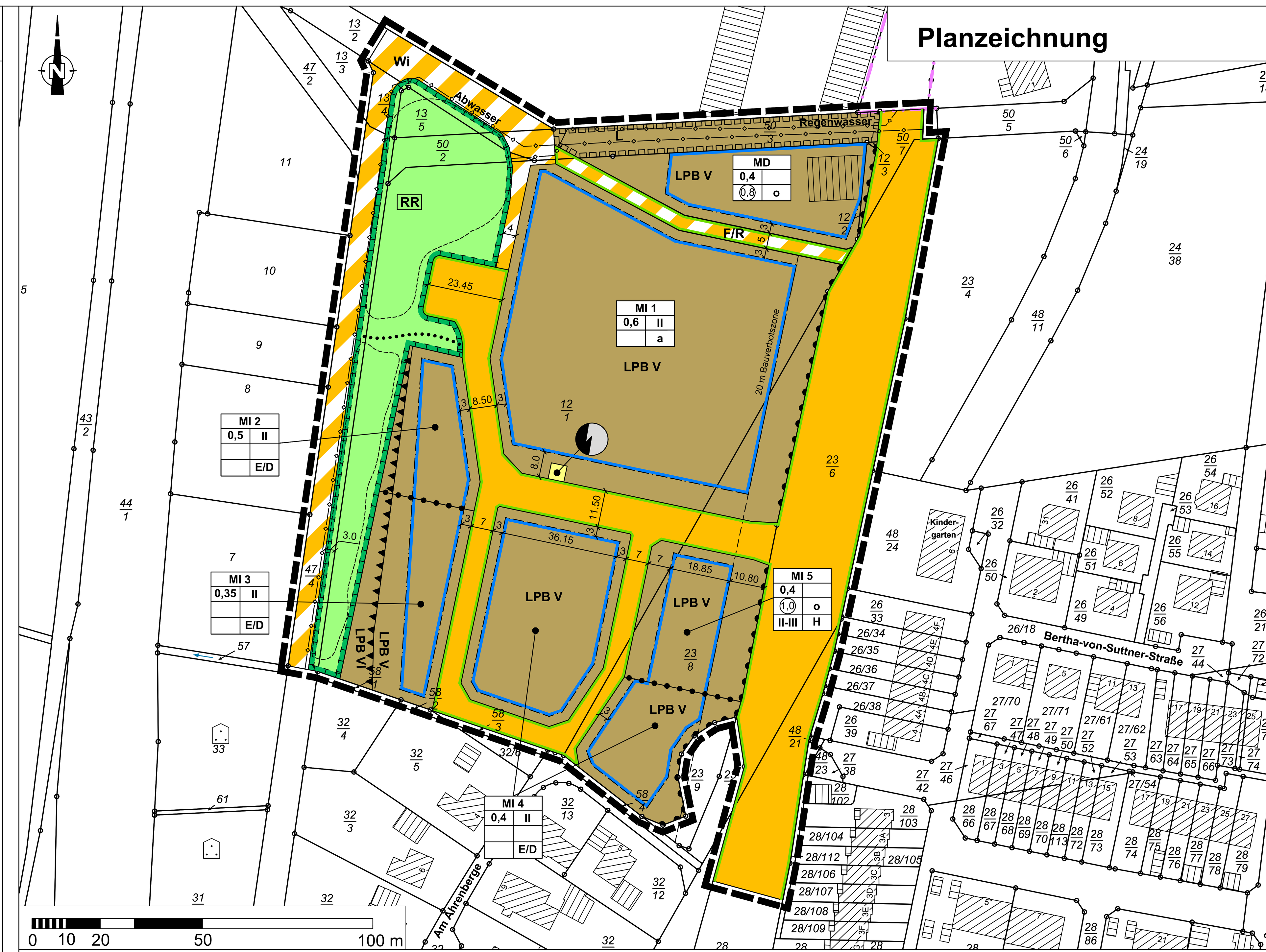
10.3 Zur Belüftung von Schlafräumen, Kinderzimmern und Einraumwohnungen sind bei maßgeblichen Außenlärmpegeln von L_a > 65 dB(A) schalldämpfende Lüftungssysteme oder Spezialfensterkonstruktionen erforderlich, die für den notwendigen Luftwechsel sorgen, ohne dass die geforderte Luftschalldämmung der Außenbauteile unterschritten wird.

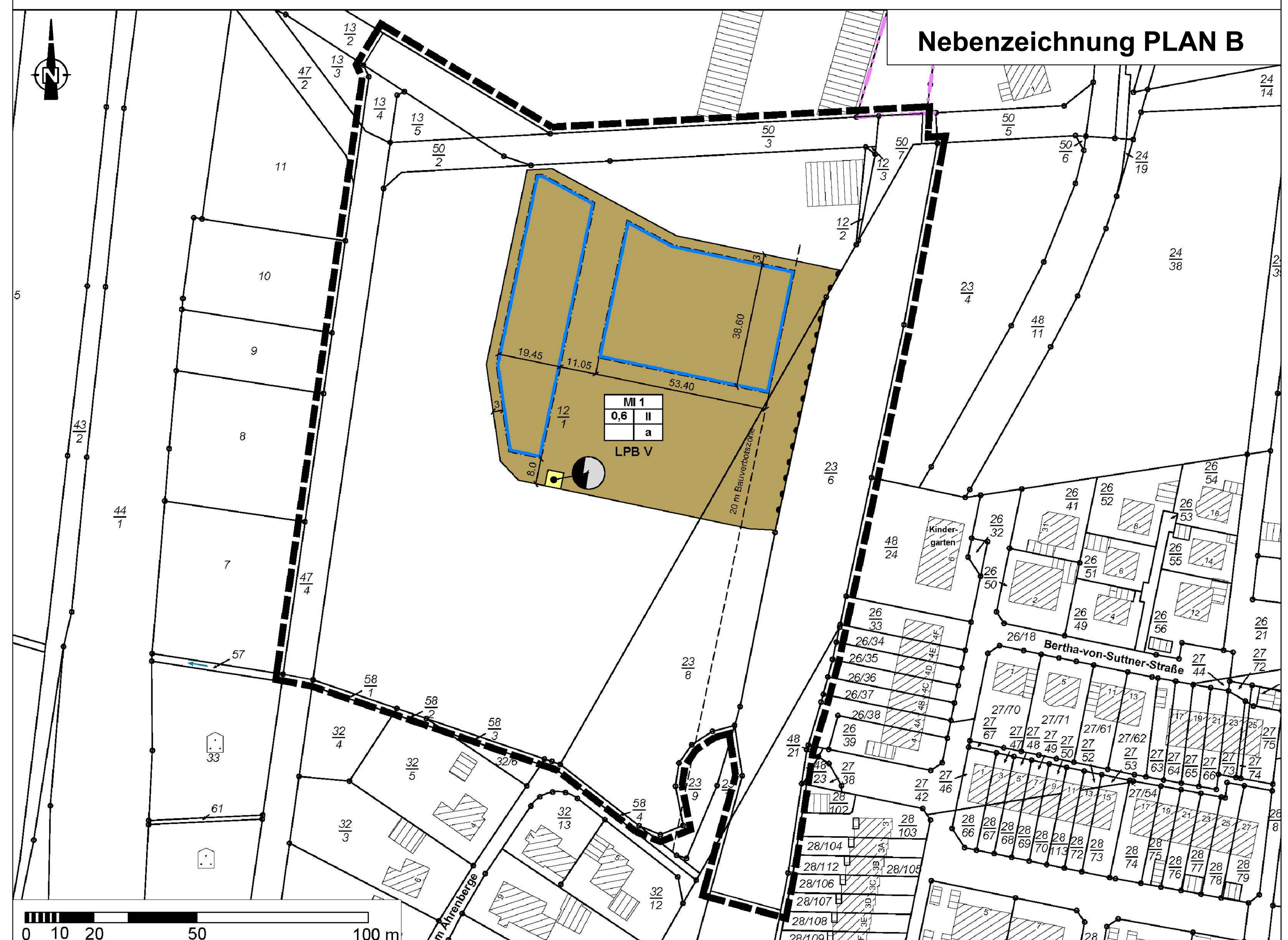
10.4 Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass (bspw. durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109-1, Fassung 01/2018) als zeichnerisch festgesetzt vorliegt. Die Anwendung des pauschalen Abzugs von 5dB bei Schienenverkehrsgeräuschen nach 4.4.5.3 der DIN 4109-2 (Fassung 01/2018) ist hierbei unzulässig.

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

11.1 In den Mischgebieten ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer mittel- oder großkroniger Laubbaum entsprechend der Pflanzliste (siehe Hinweise Nr. 1.1 und 1.2) oder ein sogenannter klimaangepasster Laumbaum, der sich durch Trockenstresstoleranz und Hitzeresistenz auszeichnet (siehe Hinweise Nr. 1.5) mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm, 3x verpflanzt oder ein Obstbaum als Hoch- oder Halbstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm, 2x verpflanzt, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

11.2 Bereits vorhandene Bäume oder aufgrund anderer Festsetzungen angepflanzte Bäume, können auf die festgesetzten Baumpflanzungen gemäß 11.1 angerechnet werden, sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.





TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

11.3 In den Mischgebieten sind Stellplatzflächen durch Bäume zu gliedern. Je angefangene 10 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum auf Pflanzflächen zwischen den Stellplätzen oder am Rand der Stellplätze zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind sogenannte klimaangepasste Bäume, die gemäß Straßenbaumliste der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) als gut geeignet bzw. geeignet eingestuft sind und die sich durch Trockenstresstoleranz und Hitzeresistenz auszeichnen (siehe Hinweise Nr. 1.5), zu pflanzen. Es sind Baumqualitäten mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm, 3x verpflanzt zu verwenden. Die Baumscheiben müssen eine Größe von mindestens 3 m x 5 m und eine durchwurzelbare Tiefe von 1,50 m aufweisen.

11.4 Die unter 11.1 - 11.3 festgesetzten Pflanzmaßnahmen haben spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

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

12.1 Die öffentlichen Grünflächen mit der überlagernden Festsetzung "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Dafür sind je angefangene 400 m² Fläche mindestens 1 Baum I. oder II. Ordnung und 2 Sträucher entsprechend der Pflanzlisten (siehe Hinweise Nr. 1.1, 1.2 und 1.3) in lockerer Anordnung einzeln oder in Gruppen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Als Mindestqualitäten sind Bäume mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, 3x verpflanzt und Sträucher mit einer Pflanzgröße von 80 - 100 cm, 2x verpflanzt zu verwenden.
Nicht bepflanzte Bereiche außerhalb der Flächen zur Regenwasserrückhaltung sind zu einer extensiv gepflegten standortheimischen Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Zur Einsaat ist regionales Saatgut zu verwenden. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

12.2 Die Anlage eines maximal 2,50 m breiten Weges, der die Straßenverkehrsfläche mit dem Wirtschaftsweg verbindet, ist zulässig.

12.3 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhalteflächen" und der überlagernden Festsetzung "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" sind die zur Schaffung des erforderlichen Rückhaltevolumens entsprechenden Regenwasserrückhalteflächen anzulegen. Der vorhandene Graben ist in die Regenwasserrückhalteflächen durch Aufweitung und naturnahen Ausbau zu integrieren. Zur Herstellung eines naturnahen Ausbaus sind die Regenwasserrückhalteflächen mit geschwungenen Böschungslinien, abgerundeten Böschungskanten und wechselnden Böschungsneigungen nicht steiler als 1: 3 zu gestalten. Kleinflächig sind steilere Böschungsabschnitte zulässig. Die Anlage von Drosselbauwerken und einer Überfahrungsmöglichkeit ist ebenfalls zulässig. Auf der dem Wirtschaftsweg zugewandten Seite sind geradlinige Böschungslinien zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

13. Externe Kompensationsmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

13.1 Zur Kompensation von Eingriffen in das Schutzgut Boden ist auf dem Flurstück 48, Flur 21, Gemarkung Sehnde mit einer Gesamtfläche von 20.643 m² eine Fläche von 7.900 m² aus der konventionellen Ackerbewirtschaftung zu nehmen. Die Fläche ist durch extensiven Getreideanbau ökologisch zu bewirtschaften. Dafür ist einmal jährlich Getreide oder eine Getreide-Leguminosen-Mischung mit doppeltem Saatreihenabstand auszusäen. Das Erntegut muss auf der Fläche verbleiben. Ein Mulchmahd ist nach dem 01.08. durchzuführen. Zur Tiefenlockerung des Bodens hat im ersten Jahr die Aussaat einer Getreide-Luzerne-Mischung zu erfolgen. Zur Aushagerung der Fläche darf das Mahdgut die ersten 5 Jahre nach Aufnahme der Maßnahme abtransportiert werden. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist untersagt.

13.2 Alternativ zu den Festsetzungen unter 13.1 kann die Fläche zu extensivem Grünland, zu einer Extensivweide mit einer Besatzdichte mit maximal 2 GVE/ha oder zu Brach- oder Blühflächen entwickelt werden. Zur Einsaat ist regionales Saatgut zu verwenden. Es sind maximal zwei Schnitte pro Jahr zulässig. Zum Schutz von Bodenbrütern ist die Mahd zwischen Mitte Juni und Ende Juni (nach der ersten Brut) und ab September (nach der zweiten Brut) durchzuführen. Das Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist untersagt.

13.3 Abweichungen von den unter 13.1 und 13.2 festgesetzten Bewirtschaftungsauflagen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan Nr. 365 "Südtorfeld West" gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBL. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Nds. Bauordnung (NBauO)** vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578)
- **Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)

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

Art der baulichen Nutzung
- MD – Dorfgebiete (MD) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 BauNVO)
- MI – Mischgebiete MI 1 - MI 5) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 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)
- (1,0) – Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- E/D – offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs.1 und Abs. 2 BauNVO)
- H – offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig (§ 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)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F/R – Zweckbestimmung: Fuß-/Radweg
- Wi – Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- 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

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- Abwasser – Hauptabwasserleitung, nachrichtlich
- Regenwasser – Hauptregenwasserleitung, nachrichtlich

Grünflächen
- öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- RR – Zweckbestimmung: Regenwasserrückhalteflächen

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

Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- L – Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- LPB V / LPB VI – Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Abgrenzung und nähere Bestimmung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB V - LBP VI) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

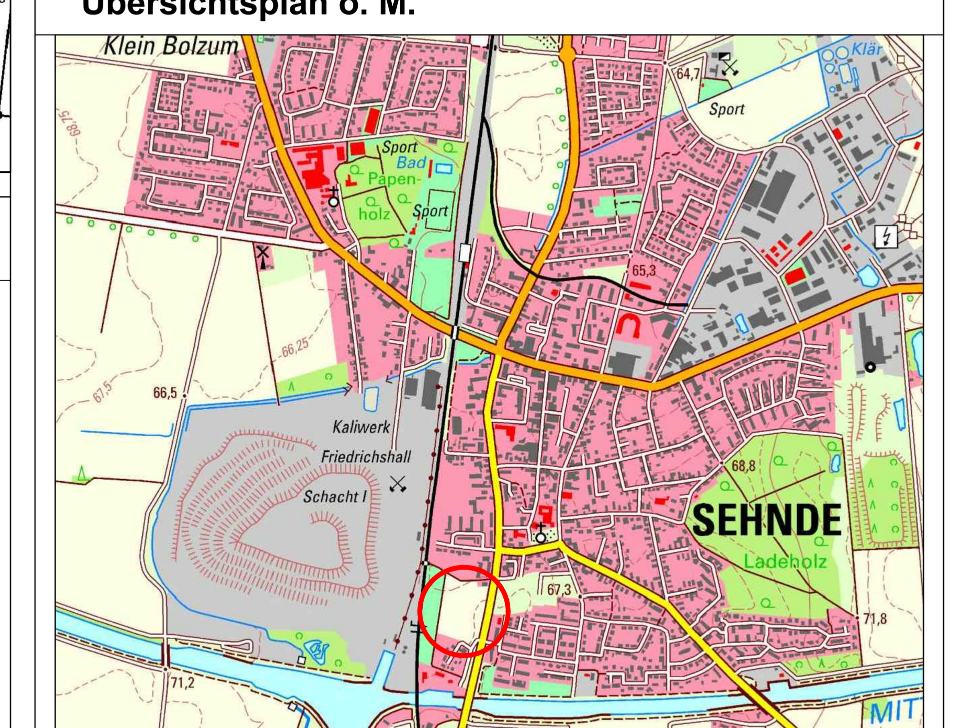
Füllschema der Nutzungsschablone

1	
2	3
4	5
6	7

1 = Art der baulichen Nutzung mit Gebietskennzeichnung
2 = Grundflächenzahl
3 = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
4 = Geschossflächenzahl
5 = Bauweise
6 = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
7 = Bebauungsart

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
- gesetzlich geltende Bauverbotszone gemäß § 9 Fernstraßengesetz
- Regenwasserrückhalteflächen
- Fußweg innerhalb von Grünflächen (nicht lagegenau)

Übersichtsplan o. M.



Stadt Sehnde
NORDSTRASSE 21, 31319 SEHNDE

Bebauungsplan Nr. 365 "Südtorfeld West"

Entwurf

Planungsbüro:
planerzirkel
bernd schmalenberger srl, akn
städtebau, grün- und landschaftsplanung
ottostraße 33, 31137 hildesheim
fon 05121 - 3 93 13, fax 05121 - 1 47 99
sgl@planerzirkel.net, www.planerzirkel.net

Planunterlage:
GLL LGN
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2023

Maßstab i. O.:	1 : 1.000
Blattgröße i.O.:	985 x 841mm
Projekt-Nr.: 22-009	Zeichnungs-Nr.: