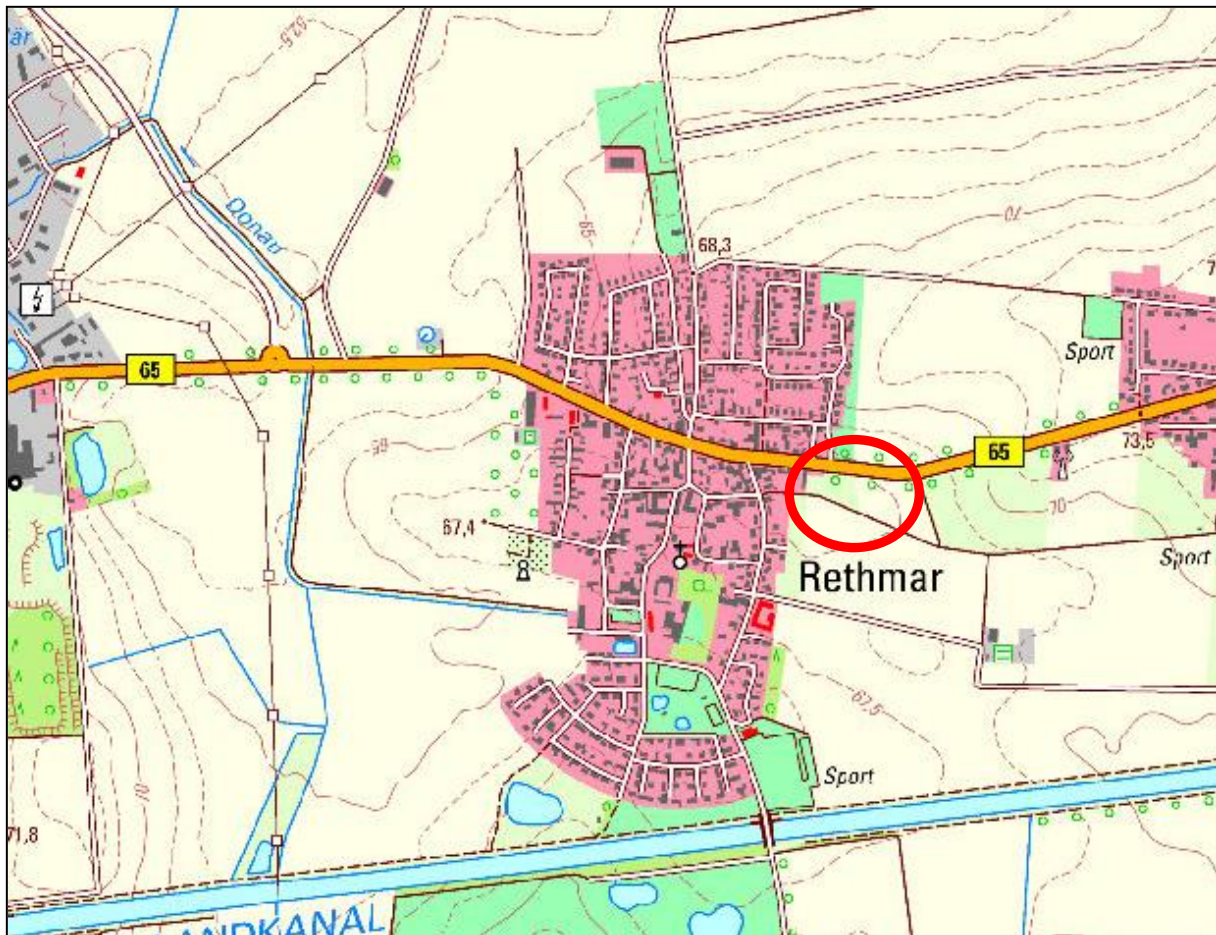


Bebauungsplan Nr. 213 „Nördlich Osterkamp“

Ortsteil Rethmar, Stadt Sehnde,
Region Hannover

Vorlage zum Satzungsbeschluss



Topographische Karte 1 : 25.000, unmaßstäbl. Darstellung

LGLN



Stadt Sehnde
Nordstraße 21, 31319 Sehnde

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

Art der baulichen Nutzung



Mischgebiete
(§ 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)

I

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

GH max.
9,5 m

Maximal zulässige Gebäudehöhe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



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)

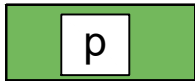
F/R

Zweckbestimmung: Fuß- /Radweg



Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

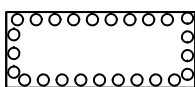


private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

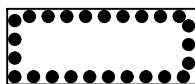
Pferdeweide

Zweckbestimmung: Pferdeweide

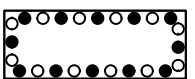
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



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



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes;
hier: Umgrenzung von Lärmpegelbereichen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

Sonstige Planzeichen



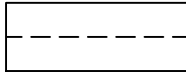
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablone

1	2
3	4

1 = Art der baulichen Nutzung
mit Gebietskennzeichnung
2 = Grundflächenzahl
3 = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
4 = maximale Gebäudehöhe

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



Gesetzlich geltende Bauverbotszone gemäß
§ 9 Fernstraßengesetz

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung: Mischgebiete

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

- 1.1 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.
- 1.2 In den Mischgebieten ist die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehene ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.3 In den Mischgebieten sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis maximal 800 m² und mit einem nahver- sorgungsrelevanten Sortiment gemäß Sehnder Sortimentsliste. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Gesamtverkaufsfläche auch zentrenrelevante Sortimente gemäß Sehnder Sortimentsliste anbieten. Ein Lebensmittelhandwerksbetrieb (z. B. Bäcker) mit Gastronomiebereich (z. B. Café mit Sitzbereich) ist zulässig.

2. Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)

- 2.1 Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit keine anderen Festsetzungen wie z. B. Bauverbotszonen, Pflanz- und Erhaltungsbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB dem entgegenstehen.
- 2.2 Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete ist eine Überschreitung der Baugrenze durch begrünte Vordächer um bis zu 2,5 m zulässig. Die Überschreitung der Baugrenze darf nicht größer als 8 m² sein.

3. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 3 BauGB und § 16 BauNVO)

3.1 Gebäudehöhe

Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches. Untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennen und technische Anlagen sind von dieser Höhenfestsetzung ausgenommen.

3.2 Bezugsebene für Höhenfestsetzung

Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen der erschließenden Verkehrsfläche im Endausbau und dem jeweiligen Baugrundstück.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 4.1 Im Bebauungsplan wird zum Schutz vor Schallimmissionen passiver Schallschutz in Verbindung mit Lärmpegelbereichen festgesetzt. Die sich innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche ergebenden Anforderungen nach DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau" an den baulichen Schallschutz sind zu beachten.
- 4.2 Von der Festsetzung 4.1 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch Eigenabschirmung der Baukörper oder durch Abschirmung vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die entsprechenden bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 4.3** Innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V sind zur Belüftung von Schlafräumen, Kinderzimmern und Einraumwohnungen nutzerunabhängige Lüftungssysteme erforderlich, die auch bei geschlossenen Fenstern für den notwendigen Luftwechsel in den genannten Räumen sorgen.

Davon kann abgewichen werden, soweit Lüftungsöffnungen der genannten Räume abgewandt von der maßgeblichen Verkehrslärmquelle nach Süden ausgerichtet sind.

- 4.4** Wohnlich genutzte Freiräume sind an der von der Hauptstraße (B 65) als pegelbestimmende Geräuschquelle abgewandten Südseite von Gebäuden anzuordnen. An den übrigen Gebäudeseiten sind Außenwohnbereiche nur zulässig, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass durch geeignete bauliche Maßnahmen wie z. B. Lärmschutzwände der Orientierungswert von 60 B(A) tags eingehalten wird.

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der Mischgebietsflächen mit der Überlagerung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 80 m² Fläche 1 standortgerechter, einheimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung sowie je 100 m² Fläche 20 standortgerechte, einheimische Sträucher in lockerer Anordnung einzeln oder in Gruppen zu pflanzen. Nicht bepflanzte Bereiche sind zu einer extensiven Gras- und Staudenflur zu entwickeln.

5.2 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der Mischgebietsflächen mit der Überlagerung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu pflegen und zu erhalten. Abgestorbene Gehölze sind gleichartig zu ersetzen. Ausgenommen hiervon sind die Pappelbestände. Diese sind bei Abgang durch standortgerechte, einheimische Gehölze gemäß Pflanzliste zu ersetzen.

Bei Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Gehölze durch geeignete Maßnahmen des fachgerechten Baumschutzes entsprechend der einschlägigen Regelwerke vor und während der Bauarbeiten vorsorglich und nachhaltig zu schützen.

5.3 Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der Mischgebietsflächen mit der Überlagerung von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu pflegen und zu erhalten. Abgestorbene Gehölze sind gleichartig zu ersetzen. Ausgenommen hiervon sind die Pappelbestände. Diese sind bei Abgang durch standortgerechte, einheimische Gehölze gemäß Pflanzliste zu ersetzen. Bereiche ohne Gehölzbestand sind entsprechend der Festsetzungen unter 5.1 herzustellen.

5.4 Ersatzpflanzungen

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung des Mischgebietes MI 2 ist zusätzlich zu den Festsetzungen unter 5.1 eine Stieleiche (*Quercus robur*) als Ersatz für den Verlust einer Esche zu pflanzen, zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5.5 Baumpflanzungen innerhalb der Mischgebietsflächen

Stellplätze auf den festgesetzten Mischgebietsflächen sind durch Bäume zu gliedern. Für 10 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Es sind sogenannte klimaangepasste Bäume gemäß Pflanzliste zu verwenden. Die Baumscheiben müssen eine Größe von mindestens 2,75 m x 5 m aufweisen. Die Pflanzgrube muss eine Größe von mindestens 5,00 x 5,00 x 1,40 m aufweisen und ist mit entsprechendem Substrat nach ZTV unter dem Pflaster herzustellen.

5.6 Baumpflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Pferdeweide" sind mindestens 5 Hochstamm-Obstbäume gemäß Pflanzliste einzeln oder in Gruppen zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Abgestorbene Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

5.7 Anforderungen an die Gehölzpflanzungen

Als Mindestanforderungen für die festgesetzten Gehölzpflanzungen gelten:

- für Bäume I. und II. Ordnung und Obstbäume: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm,
- für Heister: 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm und
- für Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 80 cm

Die Gehölze müssen das Zertifikat „VWW-Regiogehölze" des Verbands deutscher Wildsamens- und Wildpflanzenproduzenten e.V. aufweisen. Die Gehölze sind gemäß DIN 18916 "Pflanzen und Pflanzarbeiten" zu pflanzen.

Die unter 5.1 - 5.6 festgesetzten Gehölzpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Bauvorhabens vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und in vorgenannter Qualität im Verhältnis 1 : 1 zu ersetzen.

5.8 Anforderungen an Schnittmaßnahmen bei Gehölzen

Nach der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege dürfen die unter 5.1 und 5.3 festgesetzten Gehölzpflanzungen sowie die unter 5.2 und 5.3 zum Erhalt festgesetzten Gehölze innerhalb der Vegetationsruhe und des gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraums vom 01. Oktober bis 28. Februar regelmäßig auf den Stock gesetzt werden. Einzelne stehende Bäume dürfen nicht auf den Stock gesetzt werden. Vom Schnitt sollten nicht mehr als 50 % eines Gehölzes innerhalb eines Jahres betroffen sein. Der Schnitt darf nur in Längsrichtung, zu jeweils einer Seite der Gehölzreihe erfolgen, so dass die einzelnen Gehölze lediglich zur Hälfte in einer jeweiligen Richtung gekappt werden.

6. Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Pferdeweide"

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Pferdeweide" ist eine bauliche Anlage für die Weidennutzung (z. B. Weideunterstand) bis 50 m² Grundfläche zulässig.

7. Externe Kompensationsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften und Boden ist das Flurstück 20, Flur 14 der Gemarkung Rethmar, mit einer amtlichen Fläche von insgesamt 7.843 m² auf einer Fläche von 5.560 m² der landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen und als Brachfläche durch natürliche Sukzession zu entwickeln. Die Maßnahme ist entlang der Ostgrenze des Flurstücks umzusetzen und damit in größtmöglicher Entfernung zu Meide- und Störobjekten des westlich verlaufenden Feldweges und der dort verlaufenden Heckenstruktur. Zudem ist in einem Radius von 25 m von dem Mast einer Hochspannungsleitung, die sich im südöstlichen Gebietsabschnitt befindet, Abstand zu halten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Flaches Pflügen von maximal 50 % der Fläche ist einmal pro Jahr außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern in der Zeit zwischen dem 01.09. und dem 20.03. zulässig. Eine einschürige Mahd ist ebenfalls in diesem Zeitraum zulässig.

Im östlichen Randbereich der Ausgleichsfläche ist auf einer Breite von 15 m ein naturnaher Blühstreifen durch Ausbringen einer geeigneten Regio-Saatgutmischung aus dem Ursprungsgebiet 6 "Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz" anzulegen. Der Blühstreifen ist einmal pro Jahr durch Hochschnitt im Zeitraum vom 01.09. bis zum 20.03. zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen.

Auf der gesamten Ausgleichsfläche ist der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln untersagt.

Abweichungen von den Bewirtschaftungsauflagen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

8. Artenschutz

(9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Fledermäuse - Insektenfreundliche Lampen

Zur Vermeidung von Störungen von Fledermäusen in ihren Jagdhabitaten sind abgeschirmte, insektenfreundliche Lampen, deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist, zu verwenden.

8.2 Fledermäuse - Ersatzquartiere (CEF-Maßnahme)

Zum Ausgleich des Verlustes von potentiellen Fledermausquartieren sind vor Baufeldfreimachung an geeigneten Gebäuden oder Gehölzen in störungsarmen Bereichen im Umkreis von 1 km des Plangebietes mindestens 5 Fledermauskästen als künstliche Ersatzquartiere anzubringen.

8.3 Bachstelze - Ersatzquartiere (CEF-Maßnahme)

Als Ersatz für den Verlust eines Brutplatzes der Bachstelze sind vor Baufeldfreimachung vor dem Monat März mindestens drei geeignete Nistkästen an geeigneten Gebäuden oder Bäumen als Ersatzquartiere aufzuhängen.

9. 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. Die Festsetzung zur unterirdischen Verlegung von Versorgungsleitungen dient gemäß § 1a Abs. 3 BauGB der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds.

HINWEISE

1. Pflanzlisten

1.1 Standortgerechte, heimische Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Betula pendula	(Hängebirke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Quercus petraea	(Traubeneiche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Salix alba	(Silberweide)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Tilia platyphyllos	(Sommerlinde)
Ulmus glabra	(Berg-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 communis	(Wild-Birne)
Sorbus aucuparia	(Gemeine Eberesche)

1.3 Standortgerechte, heimische Sträucher

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Crataegus laevigata	(Weißdorn, Zweigriff.)
Crataegus monogyna	(Weißdorn, Eingriff.)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rhamnus cartharticus	(Kreuzdorn)
Ribes rubrum	(Waldjohannisbeere)
Rosa canina	(Wildrose)
Salix aurita	(Ohrweide)
Salix caprea	(Salweide)
Salix cinerea	(Grauweide)
Salix viminalis	(Korbweide)
Sambucus nigra	(Holunder)
Sambucus racemosa	(Traubenholunder)
Viburnum opulus	(Gewönl. 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')

HINWEISE

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 01.09. - 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 01.10. - 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 nur in der Zeit vom 01.12. - 28.02. und damit außerhalb der Nutzungsperiode als Sommerquartier, erfolgen. Diese Bäume sind vor Beseitigung fachgutachterlich auf eine Besiedlung durch Fledermäuse zu überprüfen. Die Überprüfung muss zeitnah erfolgen, andernfalls sind die potenziellen Quartiere nach Überprüfung zu verschließen.

5. Bodenschutz

Die Böden im Plangebiet weisen im feuchten Zustand eine hohe Verdichtungsempfindlichkeit auf. Zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen und um eine Verdichtung des Bodens zu vermeiden, sollten die Baustelleneinrichtungsflächen und die Befahrung des feuchten Bodens mit Baufahrzeugen soweit wie möglich auf die für Versiegelung vorgesehenen Bereiche beschränkt bleiben. Auf den sorgfältigen Umgang mit Oberboden gem. DIN 18915 und DIN 19731 wird hingewiesen.

6. Bodenschutz / Altlasten

Da sich im Plangebiet eine altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 Abs. 4 BBodSchG befindet, ist die Untere Bodenschutzbehörde im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren für die betreffenden Flächen zu beteiligen. Das Gutachten "Orientierende Bodenuntersuchungen zum BV Edeka Sehnde-Rethmar" der Firma ukon Umweltkonzepte GmbH, Hannover vom 17.08.2021 ist zu beachten.

7. Gewässerschutz

Die geltenden Bestimmungen der Gewässerunterhaltungsverordnung der Region Hannover sind zu beachten. Hieraus resultieren Nutzungsbeschränkungen für die Gewässerrandstreifen.

8. Bauverbotszone

Innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone gemäß § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) sind in einem Abstand von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Bundesstraße, Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen

HINWEISE

größeren Umfanges unzulässig. Anlagen zum Lärmschutz sind mit einem Genehmigungsvorbehalt nach FStrG verbunden.

9. Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes für die Bereiche des Plangebietes vom Mai 2021 hat keine Bombardierung ergeben. Damit bestehen gegen die vorgesehene Nutzung in Bezug auf Abwurfkampfmittel keine Bedenken. 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 Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

10. 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.

11. 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