

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

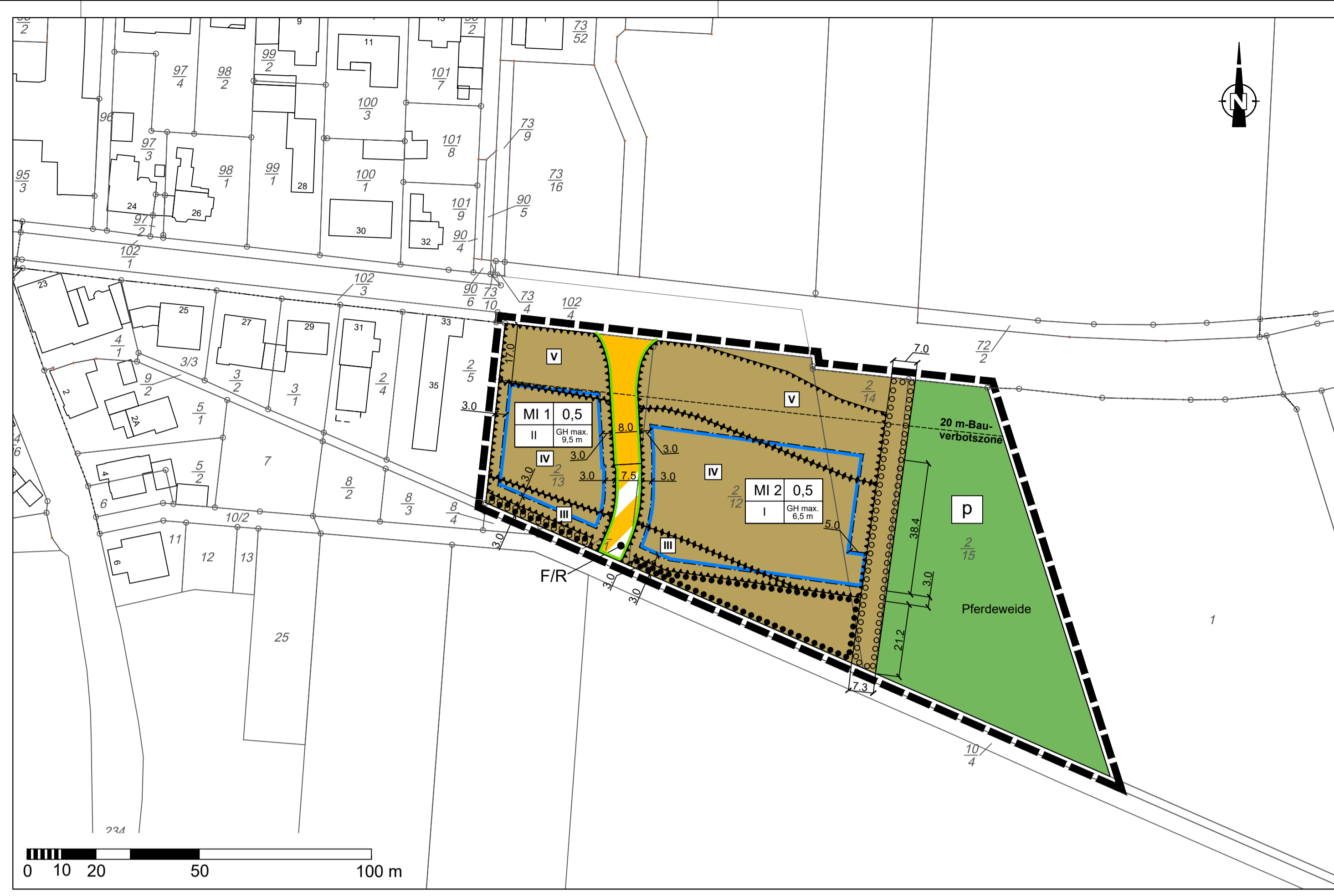
- 1. Art der baulichen Nutzung: Mischgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO u. § 6 BauNVO)
1.1 In den Mischgebieten (MI) sind die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO 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.
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.
2.2 Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete ist eine Überschreitung der Baugrenze durch begrünte Vordächer um bis zu 2,5 m zulässig.
3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB und § 16 BauNVO)
3.1 Gebäudehöhe
3.2 Bezugsebene für Höhenfestsetzung
3.3 Höhenfestsetzung
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.
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.
4.3 Innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V sind zur Belüftung von Schlafräumen, Kinderzimmern und Einraumwohnungen nutzerunabhängige Lüftungssysteme erforderlich.
4.4 Wohnlich genutzte Freiräume sind an der von der Hauptstraße (B 65) als pegelbestimmende Geräuschquelle abgewandten Südseite von Gebäuden anzuordnen.
5. Grünordnerische Festsetzungen
5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
5.2 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
5.3 Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
5.4 Ersatzpflanzungen
5.5 Baumpflanzungen innerhalb der Mischgebietsflächen
5.6 Baumpflanzungen innerhalb der privaten Grünflächen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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 Wildsamen- und Wildpflanzenproduzenten e.V. aufweisen.
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 Entwicklungsphase 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.
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.
8. Artenschutz (9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
8.1 Fledermäuse - Insektenfreundliche Lampen
8.2 Fledermäuse - Ersatzquartiere (CEF-Maßnahme)
8.3 Bachstelze - Ersatzquartiere (CEF-Maßnahme)
9. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)

HINWEISE

- 1. Pflanzlisten
1.1 Standortgerechte, heimische Bäume I. Ordnung
1.2 Standortgerechte, heimische Bäume II. Ordnung



HINWEISE

- 1.3 Standortgerechte, heimische Sträucher
1.4 Obstgehölze
1.5 Klimaangepasste Laubbäume
2. Baumpflanzungen im Leitungsbereich
3. Baumschutz
4. Artenschutz
4.1 Bodenbrüter
4.2 Gehölzbrüter
4.4 Fledermäuse

HINWEISE

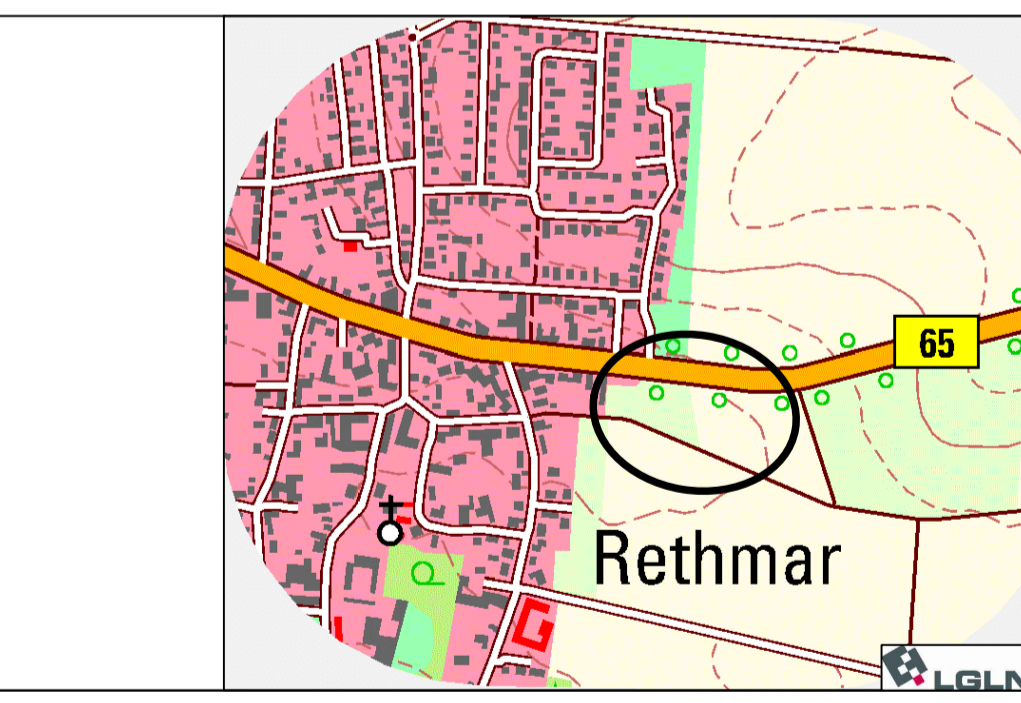
- 5. Bodenschutz
6. Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde bei Baugenehmigungsverfahren
7. Gewässerschutz
8. Bauverbotszone
9. Kampfmittel
10. Emissionen von landwirtschaftlichen Flächen
11. Sehnder Sortimentsliste

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)
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	F/R Zweckbestimmung: Fuß-/Radweg Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Straßenbegrenzungslinie
Grünflächen	P 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)
Sonstige Planzeichen	— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Füllschema der Nutzungsschablone	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

Übersichtsplan



STADT SEHNDE
NORDSTR. 21, 31319 SEHNDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 213
"NÖRDLICH OSTERKAMP"

Entwurf

Planungsbüro: planerzirkel	Kartengrundlage: LGLN	Maßstab 1 : 1.000
31317 Hildesheim fon 05121 - 3913 fax 05121 - 1 47 99	Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwalt. bereitgestellt durch Reinicke & Gerdes, Seesen	Blattgröße i.O.: 94 x 985 mm
09/2016 33		Datum: 08 / 2021
		Name: SG