Region Hannover

Stadt Springe

Bebauungsplan Nr. 43 „Volkmisser Rehr“

mit örtlicher Bauvorschrift

und Teilaufhebung des

Bebauungsplans Nr. 11 „Stemmenholz“

Stadtteil Bennigsen

Planzeichnung

Entwurf

Übersichtskarte

(Quelle: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz o.J.)

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

NLG Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Geschäftsstelle Hannover

Stand: Januar 2024

Inhaltsübersicht

Planzeichnung ..... - 1 -

Planzeichenerklärung ..... - 2 -

Übersichtskarte Kompensationsfläche ..... - 3 -

Textliche Festsetzungen ..... - 4 -

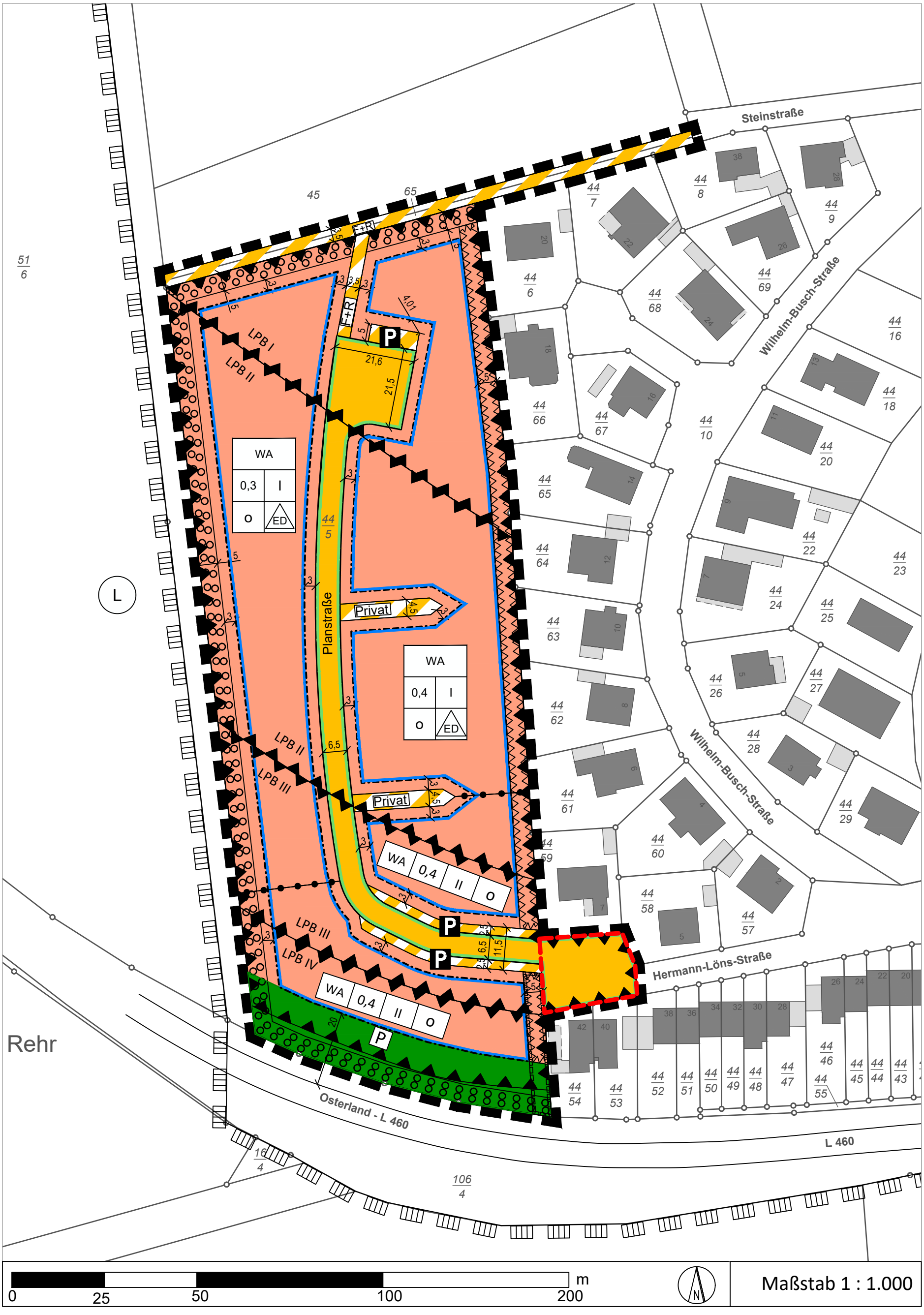
Örtliche Bauvorschrift ..... - 6 -

Nachrichtliche Übernahmen ..... - 8 -

Hinweise ..... - 9 -

Bebauungsplan Nr. 43 "Volkmisser Rehr" mit örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 „Stemmenholz“, Stadtteil Bennigsen

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — GRZ als Höchstmaß

II — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Privat — Zweckbestimmung: Private Verkehrsflächen

F+R — Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

P — Zweckbestimmung: Öffentliche Parkflächen

5. Grünflächen

P — Private Grünfläche

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

LPB I bis LPB IV — Lärmpegelbereiche I bis IV gem. DIN 4109

Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Springe zu belastende Flächen

Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze der Teilaufhebung des B-Plans Nr. 11 "Stemmenholz", Bennigsen

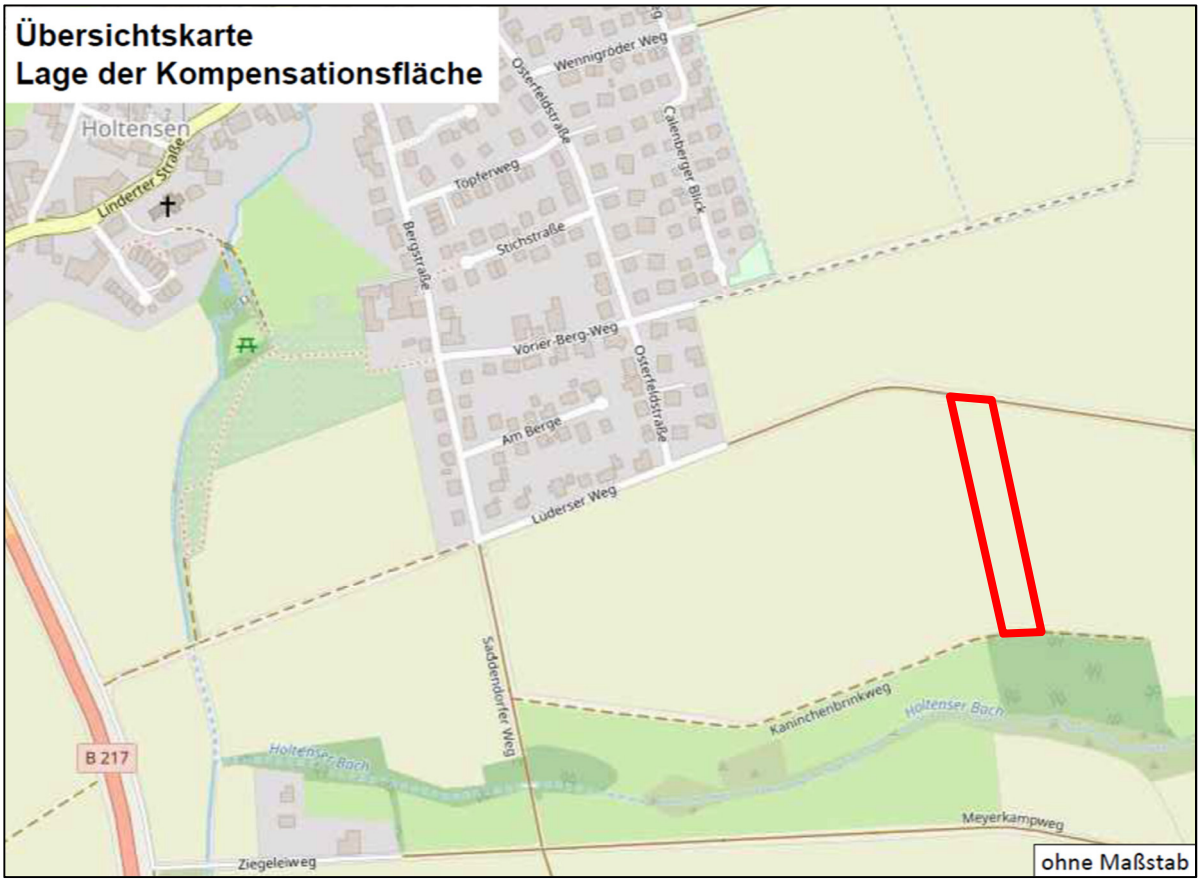
8. Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

L — Landschaftsschutzgebiet, LSG H 30 "Süd-Deister"

Übersichtskarte Kompensationsfläche

Flurstück 97, Flur 2, Gemarkung Holtensen bei Weetzen (Gemeinde Wennigsen)



Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA werden die nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen:

4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 Überschreitung der Obergrenzen der Grundflächenzahl

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 (4) BauNVO)

1. Innerhalb des WA-Gebiets wird die Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO der maximal zulässigen Grundflächenzahl eingeschränkt.
2. Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO ist nur für Zuwegungen und nicht überdachte Nebenanlagen zulässig. Eine Überschreitung durch überdachte Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist nur zulässig, wenn diese mit einem Gründach ausgestattet werden.
3. Die weitere Überschreitung der gem. § 19 (4) BauNVO zulässigen 50 % ist ausgeschlossen.

§ 3 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

1. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Errichtung von Garagen und offenen Kleingaragen (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO - mit Ausnahme von Einfriedungen, Müllboxen, Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen - nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2. Garagen und offene Kleingaragen (Carports) müssen zu den ihnen zur Erschließung dienenden Straßenverkehrsflächen einen Mindestabstand von 5 m einhalten.

§ 4 Schallschutzmaßnahmen

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Bei der Sanierung oder Neuerrichtung von schutzbedürftigen Gebäuden sind folgende Punkte zu beachten:

1. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R'_{W,res}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Tabelle 1

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{W,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
I	Bis 55	30	-
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40

2. In Schlafräumen und Kinderzimmern sind ab Lärmpegelbereich III schalldämpfende Lüftungseinrichtungen (bzw. alternativ vergleichbare Systeme) vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.
3. Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle 1 aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 13.11.2017, Az.: 217 SST 127 / 8000 663 482.

§ 5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweireihige, freiwachsende Hecke zu entwickeln. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze der Artenliste zum Anpflanzen von Sträuchern (s. Hinweis Nr. 6) im Abstand von 1,50 m zu pflanzen, vor Wildverbiss zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzqualität: zweimal verpflanzte Sträucher (2 xv), 100-150 cm, möglichst gebietseigene Herkunft.

   Außerdem ist je Grundstück ein Baum aus der Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen (s. Hinweis Nr. 3) dreimal verpflanzt (3 xv) oder ein Obstbaum aus der Sortenliste zum Anpflanzen von Obstbäumen (s. Hinweis Nr. 4) 3 xv anstelle eines Strauches zu pflanzen.
2. Innerhalb der 6,50 m breiten "Straßenverkehrsfläche" (also nicht im Bereich des Wendehammers) sind gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB mind. neun standortgerechte und heimische Bäume aus der Artenliste zum Anpflanzen von Straßenbäumen (s. Hinweis Nr. 5) dreimal verpflanzt (3 xv) in offenen oder mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren von mind. 16 m³ Wurzelraum zu pflanzen.

3. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind Stellplatzanlagen mit 6 oder mehr Stellplätzen durch Bäume zu gliedern. Für jeweils 6 Stellplätze ist gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB mindestens ein Baum aus der Artenliste zum Anpflanzen von Straßenbäumen (s. Hinweis Nr. 5) 3 xv zu pflanzen.
4. Innerhalb der privaten Grünfläche sind min. 6 Obstbäume aus der Sortenliste zum Anpflanzen von Obstbäumen (s. Hinweis Nr. 4) 3 xv, Hochstamm, 12 - 14 cm Umfang zu pflanzen. Der Abstand untereinander soll dabei 10 m nicht unterschreiten, zur zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind min. 5 m Abstand einzuhalten.
5. Die unter § 6 festgesetzten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und in der jeweiligen Qualität zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschrift

§ 1 Geltungsbereich

(§ 84 NBauO)

Der räumliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 „Volkmisser Rehr“, Stadtteil Bennigsen.

§ 2 Dächer

(§ 84 (3) Nr. 1 und Nr. 7 NBauO)

1. Im Geltungsbereich sind für Hauptgebäude nur gleichschenklige Satteldächer, gegeneinander versetzte Pultdächer mit gleicher Dachneigung, Zeltdächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 48° zulässig. Außerdem sind begrünte Flachdächer zulässig.

   Von diesen Regelungen ausgenommen sind Dachgauben, Vordächer, Erker und Zwerchhäuser.
2. Dachaufbauten und Einschnitte der Dachflächen sind zulässig, wenn ihre Länge insgesamt 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreitet.
3. Für Garagen, offene Kleingaragen (Carports) und Nebenanlagen sind Satteldächer und Pultdächer zulässig; Flachdächer bis 15° sind nur als dauerhafte Gründächer zulässig.
4. Die geneigten Dächer sind mit Tonziegeln oder Betondachsteinen in ziegelroten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen einzudecken. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Als Farbtöne sind Farben zu verwenden, die sich an nachstehend aufgeführte Farbmuster des Farbregisters RAL 840-HR einschließlich Zwischentöne halten:

2001 (rotorange)	2002 (blutorange)	3000 (feuerrot)
3002 (karminrot)	3003 (rubinrot)	3004 (purpurrot)
3005 (weinrot)	3011 (braunrot)	3013 (tomatenrot)

3016 (korallenrot)	7011 (eisengrau)	7012 (basaltgrau)
7015 (schiefergrau)	7016 (anthrazitgrau)	7024 (graphitgrau)
7026 (granitgrau)		

Begrünte Dächer und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind davon ausgenommen.

5. Wintergärten sind von den Vorschriften 1. bis 4. ausgenommen.

§ 3 Fassaden

(§ 84 (3) Nr. 1 NBauO)

1. Die Außenwände der Gebäude sind in Sichtmauerwerk, Putz oder senkrechter Holzverschalung anzufertigen.
2. Als Farbtöne für die Außenwände sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster des Farbregisters RAL 840-HR einschließlich Zwischentöne halten:

   Für Sichtmauerwerk gilt im Rahmen der RAL

2001 (rotorange)	2002 (blutorange)	3000 (feuerrot)
3002 (karminrot)	3003 (rubinrot)	3004 (purpurrot)
3005 (weinrot)	3011 (braunrot)	3013 (tomatenrot)
3016 (korallenrot)		

   Für Putz gilt der Farbton im Rahmen der RAL

1001 (beige)	1002 (sandgelb)	1013 (perlweiß)
1014 (elfenbein)	1015 (hellelfenbein)	7032 (kieselgrau)
7035 (lichtgrau)	7038 (achatgrau)	7044 (seidengrau)
7047 (telegrau)	9001 (cremeweiß)	9002 (grauweiß)

   Für Holz gelten offenporig lasierte Naturholztöne oder farbige Holzlasuren sowie Anstriche in den Farben der unter Sichtmauerwerk und Putz aufgeführten Farbtöne als zulässig.

3. Materialien, die andere Materialien vortäuschen, sind unzulässig.
4. Wintergärten sind von den Vorschriften 1. und 2. ausgenommen.

§ 4 Gestaltung der Gartenbereiche und Freiflächen

(§ 84 (3) Nr. 6 NBauO)

1. Die Gartenbereiche sind gärtnerisch zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

   Unzulässig sind auch unter Bezugnahme auf § 9 NBauO:

a) Die Anlage von Kies- oder Schottergärten
b) Das Einziehen von Folien und Vliesen

2. Das Abdecken von Beeten mit Rindenmulch und Holzhackschnitzeln ist nur in Verbindung mit flächendeckenden Anpflanzungen zulässig.

3. Davon ausgenommen sind Einfriedungen, Müllboxen, Stellplätze sowie Wege und Zuwegungen.

§ 5 Einfriedungen

(§ 9 (3) Nr. 3 NBauO)

1. Bauliche Anlagen als grenzständige Einfriedungen zur Straßenverkehrsfläche einschließlich Privatwege dürfen nicht höher als 1,00 m sein. Ausgenommen hiervon sind transparente Metallzäune bis zu einer max. Höhe von 1,50 m allerdings nur in Verbindung mit einer entsprechenden Heckeneingrünung.
2. Für die Einfriedungen sind nur die nachfolgend aufgeführten Materialien zulässig:
   a) Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (gem. Artenliste zum Anpflanzen von Sträuchern, s. Hinweis Nr. 6)
   b) vertikal gegliederte Holzzäune,
   c) Ziegelmauern bzw. Natursteinmauern als Sockel bis zu einer Höhe von 0,35 m und Pfeiler bei vertikal gegliederten Holzzäunen,
   d) transparente Metallzäune nur in Verbindung mit einer eingrünenden, laubtragenden Heckenbepflanzung.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

(§ 80 (3) und (5) NBauO)

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer einer im Bebauungsplan ergangenen örtlichen Bauvorschrift auf der Grundlage des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Nachrichtliche Übernahmen

Anbauverbotszone (gem. § 24 NStrG)

Längs von Landes- und Kreisstraßen dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahnkante sowie bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden (§ 24 Niedersächsisches Straßengesetz - NStrG). Dasselbe gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

Landschaftsschutzgebiet LSG H 30 „Süd-Deister“

Nachrichtlich übernommen wird gem. § 1 (6) BauGB die im Westen verlaufende Grenze des Landschaftsschutzgebiets LSG H 30 „Süd-Deister“. Die Schutzgebietsverordnung vom 27.06.1967 auf Grund des Reichsnaturschutzgesetzes vom 26. Juni 1935 ist zu beachten.

Hinweise

1. Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der örtlichen Denkmalbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) 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 vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Externe Ausgleichsflächen und Artenschutz

a) Zum Ausgleich der vorhabenbedingten Verdrängung eines Feldlerchenreviers ist auf dem 7.275 m² großen Flurstück 97, Flur 2, Gemarkung Holtensen bei Weetzen (Gemeinde Wennigsen) auf einer Fläche von 7.105 m² eine halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM; Wertfaktor 3) zu entwickeln. Ein 5 m breiter Streifen parallel zum Lüderser Weg verbleibt in landwirtschaftlicher Nutzung.

In der Herstellung ist die Fläche der ackerbaulichen Nutzung zu entziehen, umzubrechen und brach liegenzulassen. Um lückige Strukturen fortwährend zu gewährleisten, ist auf der Fläche im Zeitraum von Oktober bis März jährlich wechselnd die westliche und östliche Hälfte umzubrechen. Die Ausbringung von Dünger und Pestiziden hat zu unterbleiben.

Der Maßnahme ist als Sammelmaßnahme der verbleibende, im Plangebiet nicht ausgleichbare Kompensationsbedarf von 11.953 Werteinheiten gem. Niedersächsischem Städtetagsmodell zuzuordnen.

Die Maßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger gesichert.

b) Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Geltungsbereich erneut auf Feldhamstervorkommen zu untersuchen.

3. Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen

Für die Anpflanzungen gemäß der §§ 3 und 6 (1) der textlichen Festsetzungen sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden, zum Beispiel:

Feld-Ahorn	**(Acer campestre)**	**Winter-Linde**	**(Tilia cordata)**
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplantanus)	Sommer-Linde	(Tilia platyphyllos)
Hainbuche	**(Carpinus betulus)**	**Vogel-Kirsche**	**(Prunus avium)**
Schwarz-Erle	(Alnus glutinosa)	Echte Traubenkirsche	(Prunus padus)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)		

Bäume mit der Fähigkeit, sich an den Klimawandel anzupassen, sind fett gedruckt. Sie sind vorzugsweise zu verwenden.

4. Sortenliste zum Anpflanzen von Obstbäumen

Für die Anpflanzungen gemäß der §§ 3 und 6 (1) und (4) der textlichen Festsetzungen sind Hochstamm-Obstsorten zu verwenden, zum Beispiel:

Äpfel	Birnen	Kirschen
Grahams Jubiläumsapfel	Gute Luise	Große Schwarze Knorpelkirsche
Jakob Lebel	Clapps Liebling	Büttners Rote
Kaiser Wilhelm	Gellerts Butterbirne	Hedelfinger Riesenkirsche
Prinz Albrecht	Köstliche aus Charneux	Dönissens Gelbe Knorpelkirsche

5. Artenliste zum Anpflanzen von Straßenbäumen

Für die Anpflanzung gem. § 6 (2) und (3) der textlichen Festsetzungen sind standortgerechte Selektionen heimischer Laubbäume zu verwenden, zum Beispiel:

Feld-Ahorn	Acer campestre ("Elsrijk")
Spitz-Ahorn	Acer platanoides ("Cleveland" oder "Olmsted")
Hainbuche	Carpinus betulus ("Frans Vontaine")
Winter-Linde	Tilia cordata (“Rancho”, “Roelvo” oder “Greenspire”)

6. Artenliste zum Anpflanzen von Sträuchern

Für die Anpflanzungen gemäß § 6 (1) der textlichen Festsetzungen und § 5 der Örtlichen Bauvorschrift sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden, zum Beispiel:

Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	**Schlehe**	**Prunus spinosa**
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	**Weißdorn**	**Crataegus monogyna, Cr. leavigata**
Haselnuss	Corylus avellana	**Kreuzdorn**	**Rhamnus catharticus**
Holzapfel	Malus sylvestris	**Salweide**	**Salix caprea**

Sträucher mit der Fähigkeit, sich an den Klimawandel anzupassen, sind fett gedruckt. Sie sind vorzugsweise zu verwenden.

7. Baugrund

Aufgrund der leichten Hanglage sowie der potentiellen Staunässe innerhalb der und/oder an den Schichtgrenzen (Löß- und Geschiebelehme) ist mit drückendem Wasser (Grundwasser, Hochwasser oder Stauwasser) zu rechnen.

8. Einsicht von Normen und sonstigen außerstaatlichen Regelwerken

Die im Bebauungsplan und in der örtlichen Bauvorschrift in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden während der Dienststunden im Fachdienst Stadtplanung der Stadt Springe im Dienstgebäude Zur Salzhaube 9, 31832 Springe zur Einsicht bereitgehalten.