

PRAAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i.d.F. vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), hat der Rat der Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 05-04 "Ehemalige Ziegelei", Ortschaft Farmsen, mit textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Schellerten, den 02.04.2001

Siegel

gez. Axel Witte
Bürgermeister

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERK

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: 7482 C, D
Maßstab 1:1.000
Gemarkung Farmsen, Flur 1

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Oktober 1998). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hildesheim, den 02.04.2001

Siegel

gez. i.A. Dr. Kohlenberg
Katasteramt Hildesheim

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schellerten hat in seiner Sitzung am 10.08.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05-04 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.08.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schellerten, den 02.04.2001

Siegel

gez. Axel Witte
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 05-04 wurde ausgearbeitet von

Planungsbüro SRL Weber
Spinozastraße 1
30625 Hannover.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.08.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 05-04 und der Begründung zugestimmt sowie die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.10.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 05-04 und der Begründung haben vom 07.11.2000 bis einschließlich 06.12.2000 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schellerten, den 02.04.2001

Siegel

gez. Axel Witte
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.12.2000 den Bebauungsplan Nr. 05-04 nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schellerten, den 02.04.2001

Siegel

gez. Axel Witte
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 05-04 ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 23.05.2007 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim Nr. 21 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 05-04 ist damit am 23.05.2007 rechtsverbindlich geworden.

Hinweis: Dem Bebauungsplan Nr. 05-04 liegt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23.01.1990 zugrunde.

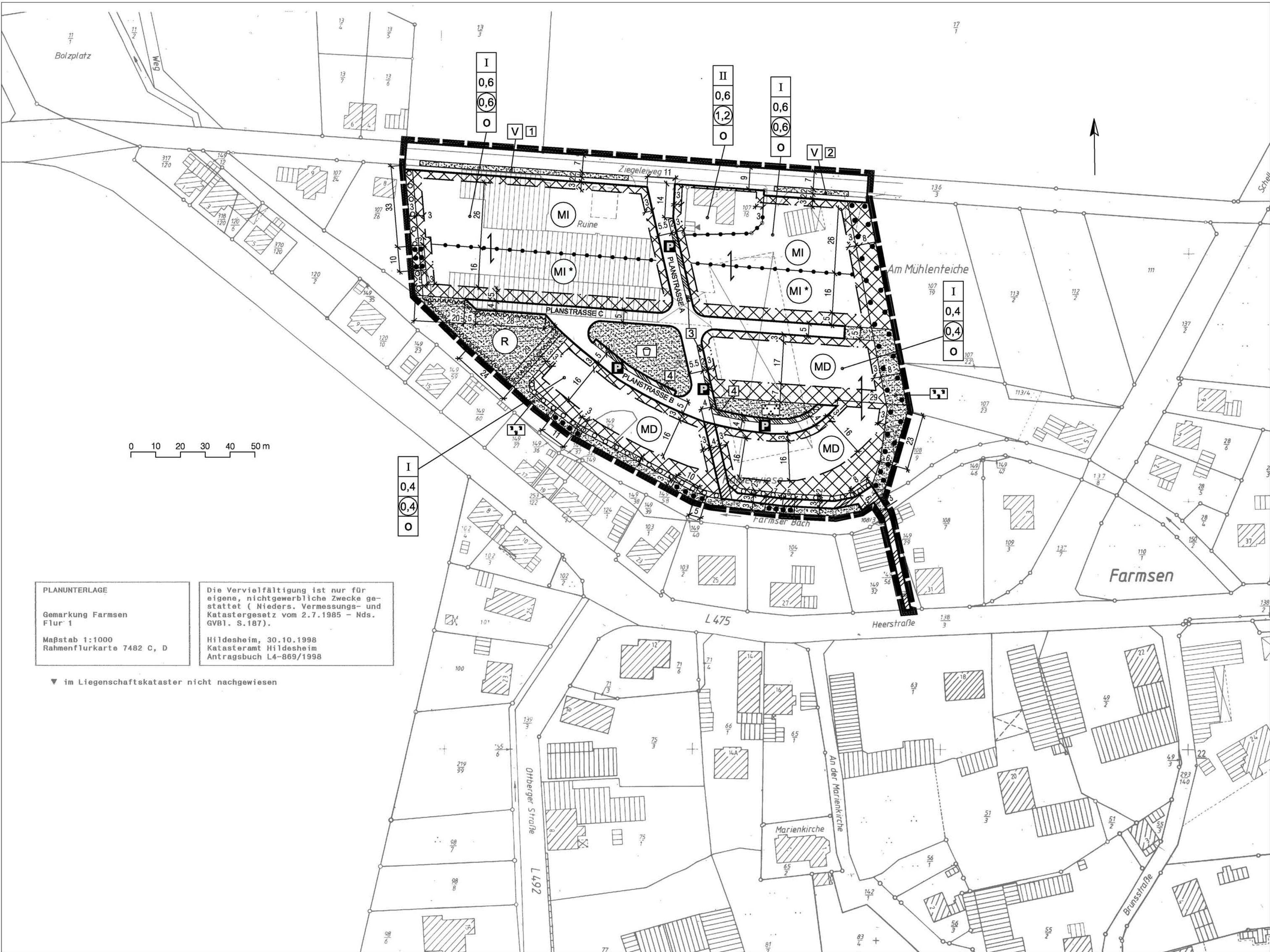
BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit der Urschrift wird hiermit festgestellt.

Schellerten, den 14.06.2007

Gemeinde Schellerten
Der Bürgermeister

(Axel Witte)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der **Fläche zu erhaltender Gehölze** am Ostrand des Plangebietes (sowohl auf öffentlicher Grünfläche als auch auf Mischgebietsfläche) sind Esche (*Fraxinus excelsior*) und Silberweide (*Salix alba*) vorhanden.

Die zu **erhaltenden Gehölze** am West- und Südrand des Plangebietes sind Esche (*Fraxinus excelsior*) und Silberweide (*Salix alba*).

Die Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Im Fall ihrer natürlichen Abgängigkeit sind sie durch die gleiche Art oder eine andere Art entsprechend der Pflanzliste 1 Laubbaum, zu ersetzen. Die zu erhaltenden Gehölze und ihr Schimmbereich dürfen nicht beeinträchtigt werden und sind im Zuge von Bauarbeiten gem. DIN 18920 zu sichern und zu schützen.
- Auf der **Fläche für anzupflanzende Bäume und Sträucher** am Westrand des Plangebietes sind 3 Bäume und 20 Sträucher entsprechend der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzung ist gleichmäßig, kompakt und dicht auszuführen.

Auf den **Flächen für anzupflanzende Bäume und Sträucher** am Südrand des Plangebietes, auf der Dorfgebietsfläche, ist jeweils 1 Strauch pro 1,5 qm Anpflanzungsfläche entsprechend der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzung ist gleichmäßig, kompakt und dicht auszuführen.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** sind innerhalb der Flächen für anzupflanzende Bäume und Sträucher unzulässig. Durchgänge, Tore oder Gartenportale sind im Bereich der Fläche anzupflanzender Bäume und Sträucher nicht zulässig.
- Auf den **Baugrundstücken** ist je angefangener 100 qm neu versiegelter Grundfläche ein Obstgehölz oder ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzliste 1 zu pflanzen.
- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Parkanlage** ist als artenreiche, extensiv zu pflegende Wildblumenwiese auszubilden. Die Fläche ist 3 x jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren. Ein Dünger- und Herbizideintrag ist ausgeschlossen.
- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Wiese** ist als artenreiche, extensiv zu pflegende Wildblumenwiese auszubilden. Die Fläche ist 3 x jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren. Ein Dünger- und Herbizideintrag ist ausgeschlossen. Eine Begehbarkkeit dieser Fläche ist zulässig.
- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Regenwasserrückhaltebecken** ist mit mindestens 4 Bäumen und mit mindestens 32 Sträuchern zu bepflanzen. Wahlweise sind die Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden. Die Gehölze sollten in Gruppen zu je 1 bis 2 Bäumen und 5 bis 8 Sträuchern gepflanzt werden.

Das Regenrückhaltebecken ist mit naturnahen Erdbauweisen auszubilden. Methoden mit versiegelnden Bauweisen sind nicht zulässig.

- Im Bereich der **Verkehrsgrünflächen** am Ziegeleiweg sind auf der mit Zuordnungsziffer 1 gekennzeichneten Fläche 5 Bäume und auf der mit Zuordnungsziffer 2 gekennzeichneten Fläche 2 Bäume entsprechend der Pflanzliste 3 in einer Pflanzfläche von mindestens 12 qm anzupflanzen. Der Bereich der Pflanzfläche ist dauerhaft offen zu halten und mit geeigneten Maßnahmen vor einer Überfahung zu schützen. In dieser Straße sind nur gleichartige Bäume zu verwenden.
- Im Bereich der **öffentlichen Parkplätze** auf der Planstraße A sind auf der mit Zuordnungsziffer 3 gekennzeichneten nördlichen Fläche 4 Bäume und auf der südlichen Fläche 2 Bäume entsprechend der Pflanzliste 3 in einer Pflanzfläche von mindestens 12 qm anzupflanzen. Der Bereich der Pflanzfläche ist dauerhaft offen zu halten und mit geeigneten Maßnahmen vor einer Überfahung zu schützen. In dieser Straße sind nur gleichartige Bäume zu verwenden.
- Im Bereich der **öffentlichen Parkplätze** auf der Planstraße B sind auf der mit Zuordnungsziffer 4 gekennzeichneten westlichen Fläche 5 Bäume und auf der östlichen Fläche 3 Bäume entsprechend der Pflanzliste 3 in einer Pflanzfläche von mindestens 12 qm anzupflanzen. Der Bereich der Pflanzfläche ist dauerhaft offen zu halten und mit geeigneten Maßnahmen vor einer Überfahung zu schützen. In dieser Straße sind nur gleichartige Bäume zu verwenden.
- Als **Qualitäten der Gehölze** für die Pflanzlisten 1, 2 und 3 werden festgesetzt:
Hochstämme StU mind. 16 - 18 cm
Heister mind. 2 x verpflanzt, 100-125 cm
Sträucher mind. 2 x verpflanzt, 60-100 cm
Obstgehölze StU mind. 10 - 12 cm (Hochstamm)
- Die unter den **textlichen Festsetzungen Nr. 2, 4 - 10** genannten Maßnahmen sind als **Ausgleichsmaßnahmen** gem. § 10 NdsG für Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches anzuzählen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der hochbaulichen Anlagen sind die Pflanzmaßnahmen auszuführen.
- Die **Zufahrten** zu und die **privaten Stellplätze** auf den Grundstücken sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (**Öffentliche Parkfläche, Fußwege**) sind mit wasserdrillässigen Belagsarten mit einem Abflussbeiwert $\leq 0,6$ zu befestigen (entsprechend DIN 1986).
- Pro **Grundstück** im Bereich der Ziegeleiweges ist nur eine Grundstückszufahrt in einer Breite von max. 6,0 m zulässig.
- Das **Mischgebiet** wird gemäß § 1 (4) Baunutzungsverordnung (BauNVO) gegliedert: In dem Mischgebiet (MI) sind nördlich der Grenze unterschiedlicher Nutzungen die Errichtung der in § 6 (2) der BauNVO genannten baulichen Anlagen zulässig. In dem mit MI gekennzeichneten Teilbereich sind die unter § 6 (2) Ziffer 1 genannten Wohngebäude zulässig. Die unter § 6 (2) Ziffer 2-8 und unter § 6 (3) genannten baulichen Anlagen sind dort unzulässig.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine **Grundwassernutzung unzulässig**.

LISTE DER GEHÖLZARTEN

PFLANZLISTE 1
(im Bereich der Grundstücke, auf dem Spielplatz)

Laubbäume:
Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Quercus robur
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Tilia cordata

Laubsträucher:
Acer campestre
Cornus sanguinea
Cornus mas
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare
Sambucus nigra

Obstgehölze:
Äpfel: Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Boskoop, Winterrambour, Nordhäuser, Ontario, Goldparmäne, Bohnapfel, Klarapfel
Birnen: Neue Poiteau, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Chameux
Zwetschen: Hauszwetsche, Wangenheim's Frühzwetsche, Grüne Renecloide, Nancy Mirabelle
Süßkirschen: Schneiders späte Kornelkirsche, Büttners Rote Kornel, Kassins Frühe

PFLANZLISTE 2
(für Pflanzungen am Regenwasserrückhaltebecken)

Laubbäume:
Alnus glutinosa
Fraxinus excelsior
Prunus padus
Salix alba

Laubsträucher:
Acer campestre
Corylus avellana
Salix fragilis
Salix purpurea
Salix viminalis
Viburnum opulus

PFLANZLISTE 3
(für Bäume im Straßenraum, an den Parkplätzen)

Laubbäume:
Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Aesculus carnea
Corylus columnata
Sorbus aria

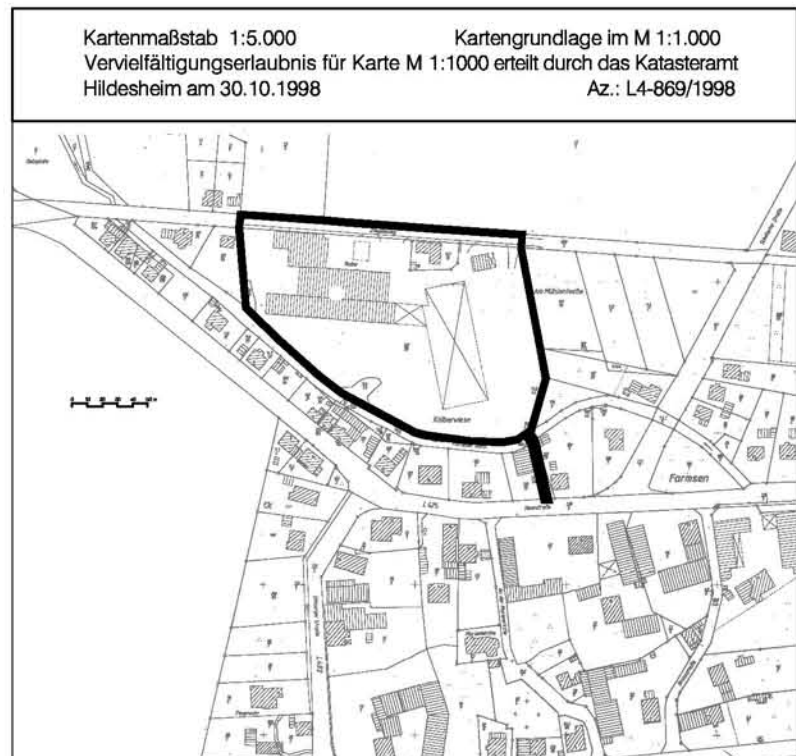
Schwarzlerle
Esche
Traubenkirsche
Silberweide

Feldahorn
Haselnuss
Bruchweide
Purpurweide
Korbweide
Schneeball

ORTSCHAFT FARMSSEN
GEMEINDE SCHELLERTEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 05-04
"EHMALIGE ZIEGELEI"

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Mischgebiet
- Mischgebiet mit Einschränkungen gemäß textl. Festsetzung Nr. 14
- Dorfgebiet
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Zahl der Vollgeschosse
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Offene Bauweise
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - Öffentliche Parkfläche
 - Fuß- und Radweg
 - Verkehrsgrün
 - Zuordnungsziffer entsprechend den textl. Festsetzungen
 - Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz
- Parkanlage
- Wiese
- Regenwasserrückhaltebecken
- Fläche zu erhaltender Bäume und Sträucher gemäß textl. Festsetzung Nr. 1
- Fläche anzupflanzender Bäume und Sträucher gemäß textl. Festsetzung Nr. 2
- Kennzeichnung von Flächen mit gleichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise



ORTSCHAFT FARMSSEN
GEMEINDE SCHELLERTEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 05-04
"EHMALIGE ZIEGELEI"

PLANUNGSBÜRO SRL WEBER SPINOZASTRASSE 1
TELEFON: 0511 / 85 65 8-0 30625 HANNOVER

A B S C H R I F T

Stand: Inkrafttreten