

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), in der derzeit gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Söhlde den aufgestellten Bebauungsplan Nr. 9 "Feuerwehr/Gewerbe" (Nettlingen) als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Söhlde, den

Bürgermeister

PLANGRUNDLAGE

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1.000
Gemarkung Nettlingen, Flur: 3
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2022



Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: L4-174/2022, Stand vom 24.09.2022).

Hildesheim, den

LGLN RD Hameln-Hannover -Katasteramt-Hildesheim-
(Amtliche Vermessungsstelle)

Im Auftrage

Bürgermeister

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 9 "Feuerwehr/Gewerbe" wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro SRL Weber • Spinozastraße 1 • 30625 Hannover

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Söhlde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 "Feuerwehr/Gewerbe" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Söhlde, den

Bürgermeister

Fortsetzung - VERFAHRENSVERMERKE

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Söhlde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9 "Feuerwehr/Gewerbe", einschließlich der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung unter Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9 "Feuerwehr/Gewerbe", einschließlich der Begründung und der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat vom bis einschließlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Söhlde, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Söhlde hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 9 "Feuerwehr/Gewerbe", nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB, als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Söhlde, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 9 "Feuerwehr/Gewerbe", ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim Nr. bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 9 "Feuerwehr/Gewerbe", ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Söhlde, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 9 "Feuerwehr/Gewerbe", sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans, von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Söhlde, den

Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des **Gewerbegebietes** sind Vergnügungsstätten (gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) unzulässig.

2. Gemäß zeichnerischer Festsetzung sind **Ein- und Ausfahrten** zur Bundesstraße 444 und im Einmündungsbereich der Dingelber Straße (K 215) unzulässig.

3. Mit baulichen Anlagen ist ein Mindestabstand von 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Einfriedungen und Zäune sind von dieser Bestimmung ausgenommen.

4. Die **privaten Stellplätze** auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belagsarten mit einem Abflussbeiwert ≤0,6 zu befestigen (entsprechend DIN 1986).

5. Innerhalb des Plangebietes sind **Anlagen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers** anzulegen.

6. Zur Bundesstraße 444 (B 444) ist eine **Anbauverbotszone** von 20 m parallel zur Fahrbahnkante einzuhalten. Innerhalb der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind hochbauliche Anlagen (wie Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

7. Die **Oberkante baulicher Anlagen** darf eine Höhe von **118,5 m** über Normal Null (üNN) nicht überschreiten. Die Oberkante baulicher Anlagen ist bestimmt durch die Oberkante der Dachhaut. Von den Regelungen zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen sind untergeordnete Bauteile (wie Schornsteine und Entlüftungsanlagen) sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bis zu einer Höhe von 1,50 m ausgenommen. Bei Flachdächern mit Attika gilt die Oberkante der Attika als maximale Höhe baulicher Anlagen.

8. Innerhalb des Gewerbegebietes sind eine freistehende **Werbeanlage** und bis zu vier Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 10,50 m über Geländeoberkante zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen und selbstständige Werbeanlagen (d.h. Fremdwerbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung) sind ausgeschlossen.

FESTSETZUNG ZUM SCHALLSCHUTZ

9. Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm teilweise vorbelastet. Bei Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen sind folgende Vorgaben zu beachten:

9.1. Im Plangebiet gelten die Lärmpegelbereiche IV und V. 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 aufgeführten maßgeblichen Außenlärmpegeln L_A auszuliegen:

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

Lärmpegelbereich (LBP)	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_A dB
IV	66 bis 70
V	71 bis 75

9.2. 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_g zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Fassung 01/2018), Gleichung (32) mit dem Korrekturwert $K_{A,d}$ nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Fortsetzung - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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.

9.3. 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) vorliegt.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automob GmbH, vom 18.10.2023, Az: 551488206-B02.

FESTSETZUNG ZUR BEPFLANZUNG

10. Innerhalb der **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** mit der **Zuordnungsziffer 1** ist ein höhengestuft, dichter Gehölzstreifen aus mind. 30 Laubsträuchern und 3 Laubbäume anzupflanzen. Die Gehölze werden in freier Anordnung versetzt zueinander angepflanzt. Der Abstand der Laubsträuchern untereinander beträgt mind. 2,00 m, die Laubbäume sind mit einem Abstand von mind. 10 m zueinander zu setzen. Die Auswahl der Gehölze erfolgt wahlweise aus der Pflanzliste 1 in einer Mischung aus mind. fünf unterschiedlichen Arten. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Randflächen werden als krautige Saumstreifen entwickelt. Mit Ausnahme von transparenten Einfriedigungen ist innerhalb der Fläche die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art unzulässig. Die anzupflanzenden Gehölze sind bei Abgang durch die gleiche Art oder eine Art aus der Pflanzliste 1 zu ersetzen.

11. Innerhalb der **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** mit der **Zuordnungsziffer 2** ist ein höhengestuft, dichter Gehölzstreifen aus mind. 110 Laubsträuchern anzupflanzen. Innerhalb des nördlich liegenden Pflanzstreifens sind zusätzlich 7 Laubbäume anzupflanzen. Die Gehölze werden in freier Anordnung versetzt zueinander angepflanzt. Der Abstand der Laubsträucher untereinander beträgt mind. 2,00 m, die Laubbäume sind mit einem Abstand von mind. 10 m zueinander zu setzen. Die Auswahl der Gehölze erfolgt wahlweise aus der Pflanzliste 1 in einer Mischung aus mind. fünf unterschiedlichen Arten. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Randflächen werden als krautige Saumstreifen entwickelt. Mit Ausnahme von transparenten Einfriedigungen ist innerhalb der Fläche die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art unzulässig. Die anzupflanzenden Gehölze sind bei Abgang durch die gleiche Art oder eine Art aus der Pflanzliste 1 zu ersetzen.

12. Für **Stellplatzanlagen** mit 5 oder mehr Stellplätzen ist je 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum in einer Pflanzfläche von mindestens 12 qm anzupflanzen. Innerhalb einer Stellplatzanlage ist nur eine Gehölzart zu verwenden, die Auswahl der Art erfolgt wahlweise aus der Pflanzliste 2. Die Pflanzflächen sind zwischen den Stellplätzen anzuordnen. Sie sind dauerhaft offen zu halten, zu bepflanzen und mit geeigneten Maßnahmen vor Überfahrung zu schützen. Die anzupflanzenden Gehölze sind bei Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen.

13. Die **anzupflanzenden Gehölze der textlichen Festsetzungen Nr. 10 bis 12** sind in der Folge dauerhaft zu pflegen, zu erhalten. Gehölze und ihr Schirmbereich dürfen nicht beeinträchtigt werden. Sie sind im Zuge von Bauarbeiten gem. DIN 18920 zu sichern und zu schützen. Die Anpflanzungsmaßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind spätestens in der nächsten, auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen.

14a. Gemeinbedarfsfläche:

Der **extern zu leistende Kompensationsanspruch** für die Schutzgüter Arten und Biotope und Boden wird auf einem 1.105 qm großen Teilstück einer kommunalen Ausgleichsfläche erbracht. Die kommunale Ausgleichsfläche (Obstwiese) mit der Gesamtgröße von insgesamt 2.110 qm befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Ortschaft Groß Himstedt. Sie umfasst Teilbereiche der Flurstücke 387/218, 388/219 und 200/1, Flur 2, Gemarkung Klein Himstedt.

14b. Gewerbegebiet:

Der **extern zu leistende Kompensationsanspruch** für die Schutzgüter Arten und Biotope und Boden ist auf einer Fläche von rd. 979 qm zu erbringen (wird verfahrensbegleitend ergänzt).

15. Die Maßnahmen der textlichen Festsetzungen **Nr. 10 bis 12 und 14** sind Bestandteil **naturchutzrechtlichen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**.

Fortsetzung - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

LISTE DER GEHÖLZARTEN

Pflanzliste 1

Laubbäume:
Acer campestre
Acer platanoides
Carpinus betulus
Malus sylvestris
Prunus avium
Sorbus aucuparia

Feldahorn
Spitzahorn
Hainbuche
Wildapfel
Vogelkirsche
Vogelbeere

Laubsträucher:

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Euonymus europaeus
Faulbaum
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus catharticus
Rosa canina
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Rote Hartriegel
Haselnuss
Zweigriffliger Weißdorn
Eingriffliger Weißdorn
Pfaffenhütchen
Faulbaum
Heckenkirsche
Schlehe
Purgier-Kreuzdorn
Hundsrose
Schwarzer Holunder
Gewöhnlicher Schneeball

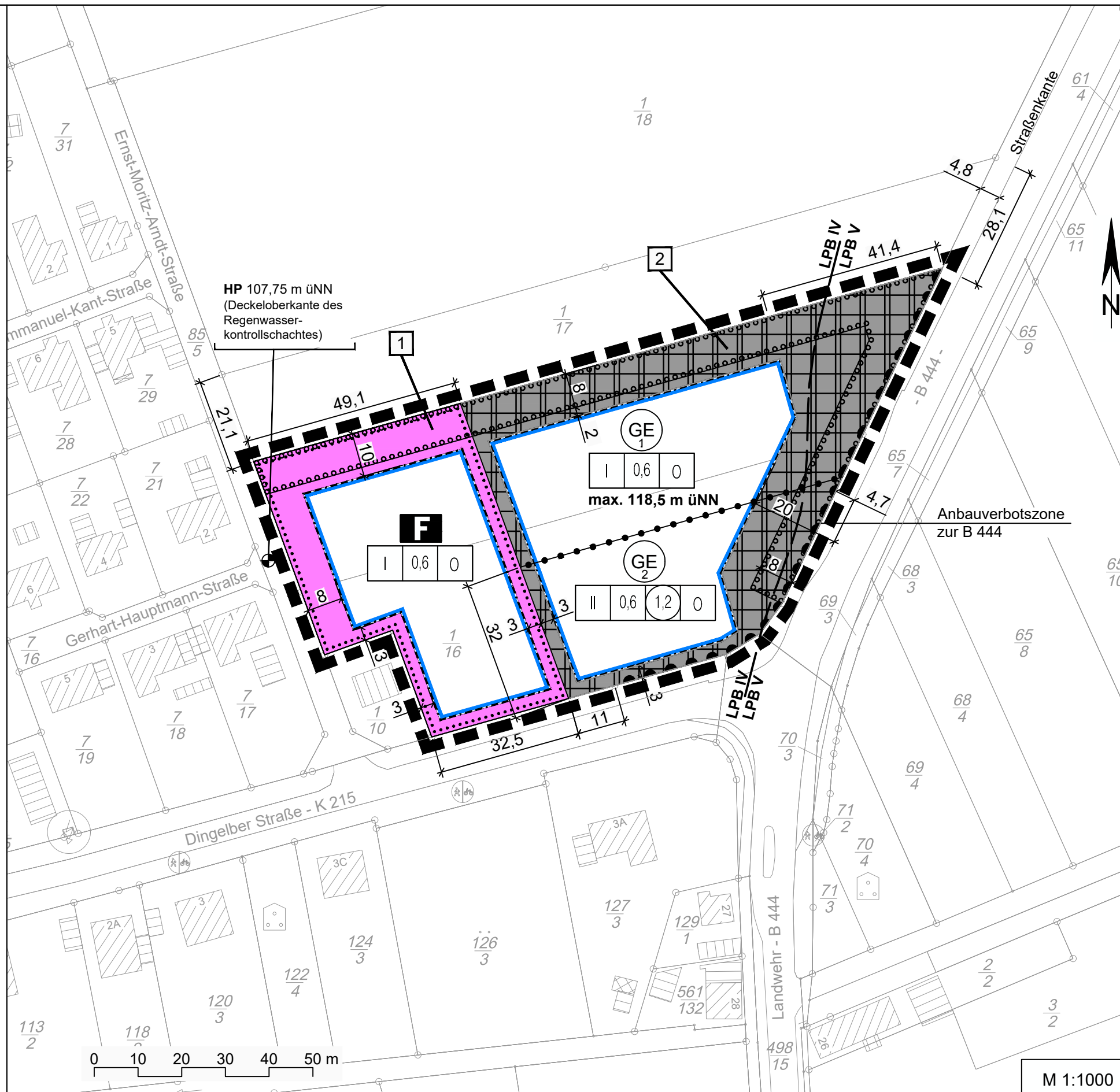
Als Qualitäten der Gehölze für die Pflanzliste wird festgesetzt:
- Hochstämme, StU mind. 16 - 18 cm oder Solitäre, mehrstämmig, 300 - 350 cm
- Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Pflanzliste 2

Laubbäume, mittel- und kleinkronig:

Acer campestre 'Elsrijk' Feldahorn 'Elsrijk'
Acer platanoides 'Cleveland' Kegelförmiger Spitzahorn
Amelanchier arborea 'Robin Hill' Felsenbirne 'Robin Hill'
Carpinus betulus i.S. Hainbuche 'Fastigiata',
'Frans Fontaine'
Wollapfel
Malus tschonoskii
Sorbus aria 'Magnifica' Mehlbeere 'Magnifica'
Sorbus intermedia 'Brouwers' Schwedische Mehlbeere 'Brouwers'
Tiilia cordata 'Rancho' Winterlinde 'Rancho'

Als Qualität der Gehölze für die Pflanzliste wird festgesetzt:
- Hochstämme, StU mind. 18 - 20 cm



HINWEISE

Denkmalschutzbehörde:

Die §§ 10, 12-14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sind zu beachten. Jegliche Erdingriffe bedürfen vor Erschließungsbeginn einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könne u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen; auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hildesheim sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover, unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eine Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit Bußgeld gehandelt werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

Schallschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm teilweise vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109-1 „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 dieser Norm im Planungsamt eingesehen werden. Zur Schaffung ruhiger Schlafverhältnisse ist in vorliegender Situation zu empfehlen, zur Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern schalldämpfende Lüftungssysteme oder Spezialfensterkonstruktionen zu installieren, die auch bei geschlossenen Fenstern für den notwendigen Luftwechsel in den genannten Räumen sorgen.

Artenschutz

Bei Rückschnitts-, Rodungs- und Abrissarbeiten sind die Verbote des besonderen Artenschutzes zu beachten (§§ 39 und 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)). Das Fällen und Roden des Baum- und Gehölzbestandes darf nur zwischen dem 01.10. und 28./29.02. eines jeden Jahres erfolgen.

Schotter-, Kiesgärten

Innerhalb der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind Schotter-, Kiesgärten gemäß § 9 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) unzulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 BauNVO, § 8 BauNVO)
Gewerbegebiete
z.B. 2 = Nummerierung der Gewerbegebiete
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

2. Bauweise, Baugrenzen, Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Baugrenze

z.B.: I Zahl der Vollgeschosse

z.B.: 0,6 Grundflächenzahl GRZ

z.B.: 12 Geschossflächenzahl GFZ

z.B.: 0 Bauweise (Offene Bauweise)

max. maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern über 100m üNN
Normal-Null (üNN)

max. Ausgewählter Höhenpunkt (HP) mit Angabe der Höhe in Metern über Normal Null (üNN)

3. Flächen für Gemeinbedarf

Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

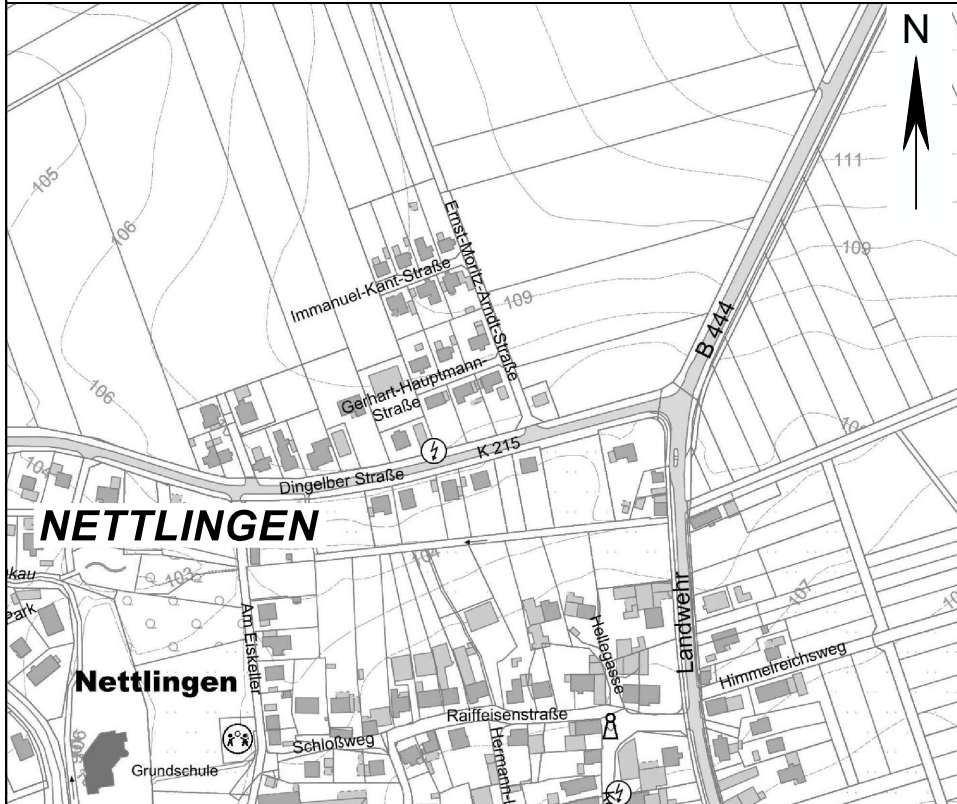
6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 9 "Feuerwehr/Gewerbe"

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Lärmpegelbereich (entsprechend textl. Festsetzung Nr. 9 zum Schallschutz)

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1:5.000



Quelle der Kartengrundlage:
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2022

Gemeinde Söhlde Ortschaft Nettlingen Bebauungsplan Nr. 9 "Feuerwehr/Gewerbe"

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 1 BauGB und
Beteiligung der Behörden
und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stand 19.10.2023
Planungsbüro SRL Weber • Spinozastraße 1 • 30625 Hannover
Telefon: (0511) 85 65 8-0 • Fax: (0511) 85 65 8-99 • eMail: email@srl-weber.de