



Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes		
<p><b>Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes</b></p> <p>Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGmV) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 578) in der zuletzt gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Laatzen diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.</p> <p>Laatzen, den ..... Bürgermeister</p>	<p><b>Aufstellungsbeschluss</b></p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Laatzen hat in seiner Sitzung am 31.08.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>Laatzen, den ..... Bürgermeister</p>	<p><b>Bekanntmachung</b></p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im ..... verkündet worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.</p> <p>Laatzen, den ..... Bürgermeister</p>
<p><b>Planunterlage</b></p> <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Gemarkung: Grasdorf Flur: 1</p> <p>Aktenzeichen: Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung</p> <p>© 2017 LGLN Landschaft für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen</p> <p>Herausgeber: LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.07.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p> <p>Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Hammer, den ..... Vermessungsbüro OBVI Rohardt Evens Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Heusenstraße 6 Tel. 0511-942-400 30519 Hannover</p> <p>Öffentlich best. Vermessungsingenieur</p>	<p><b>Öffentliche Auslegung</b></p> <p>Der Rat der Stadt Laatzen hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.</p> <p>Laatzen, den ..... Bürgermeister</p>	<p><b>Verletzung der Vorschriften</b></p> <p>Innerehalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist eine Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Laatzen, den ..... Bürgermeister</p>
<p><b>Satzungsbeschluss</b></p> <p>Der Rat der Stadt Laatzen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Laatzen, den ..... Bürgermeister</p>	<p><b>Planverfasser</b></p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:</p> <p><b>Planungsbüro Lauterbach</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Stadtplanung</li> <li>Landschaftsplanung</li> <li>Schallschutz</li> <li>Landschaftsmanagement</li> </ul> <p>Ziessensstraße 1 31785 Hameln Tel.: 0511/60-89-27-0 • Fax: 0511/60-89-37-4</p> <p>Hameln, den ..... Planverfasser</p>	

### Textliche Festsetzungen

**Rechtsgrundlagen**  
Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057)

**Dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Vorschriften, Normen bzw. Regelwerke**  
Folgende Vorschriften, Normen bzw. Regelwerke werden im Rathaus der Stadt Laatzen beim Team Stadtplanung und Wirtschaftsförderung und Grundstücksangelegenheiten zur Einsichtnahme während der Dienststunden bereitgehalten:

- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise“, Normenausschuss Bauwesen (NABau) im DIN Deutschen Institut für Normung e. V., November 1989.
- DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Normenausschuss Bauwesen (NABau) im DIN Deutschen Institut für Normung e. V., Juli 2014.
- „Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP4), Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 1999.

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.1 Vorhaben und Erschließungsplan

(§ 12 (1) BauGB sowie § 12 (3a) BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB)

##### 1.1.1 Geltungsbereich

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10 „Senefelderstraße“ kommt ein Vorhaben- und Erschließungsplan zur Anwendung. Bestandteile der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind:

- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
- Vorhabenbeschreibung
- Zeichnerische und textliche Festsetzungen
- Präambel und Verfahrensvermerke

##### 1.1.2 Zulässige Vorhaben im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Stadt Laatzen verpflichtet hat.

#### 1.2 Art der baulichen Nutzung

In den Urbanen Gebieten (MU) ist die folgende, gemäß § 6 a (2) BauNVO zulässige Nutzung in Anwendung des § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe

In den Urbanen Gebieten (MU) sind zudem die folgenden, gemäß § 6 a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, in Anwendung des § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen:

- Vertragsstationen
- Tankstellen.

#### 1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

##### 1.3.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote)

(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Erlangt der südlichen Grundstücksgrenze ist eine Bepflanzung aus dichtlaubigen, schmalkronigen, schmittverträglichen Gehölzen anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dabei sind Heckpflanzungen im Pflanzabstand von ca. 0,5 m und hochstammige Bäume im Abstand von 5 m zu setzen.

Es sind Gehölze aus nachfolgender Artenliste zu verwenden:

Bäume	Hainbuche
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Hainbuche
Acer platanoides 'Olmsted'	Spitzahorn
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne
Pyrus communis 'Beech Hill'	Wildbirne

Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 bis 18 cm  
Pflanzabstand: 5 m

**Heckpflanzungen**

Carpinus betulus	Hainbuche
Taxus baccata	Ebe
Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	Liguster

Pflanzqualität: mind. 3x verpflanzt  
Pflanzabstand: 0,50 m

##### 1.3.2 Durchführung der Maßnahmen

Die festgesetzten Maßnahmen unter 1.3.1 sind durch den Bauherrn spätestens 1 Jahr nach Beginn der Baumaßnahmen umzusetzen.

##### 1.3.3 Erhalt von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind in ihrem Habitat zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang im Verhältnis 1:2 mit einem Stammumfang von mind. 18 bis 20 cm zu ersetzen. Wenn erforderlich, sind die Bäume während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dabei sind die Vorschriften der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die „Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4“ (RAS-LP4) zu beachten.

##### 1.3.4 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Erhaltungsgebote)

(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen standortheimischen Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und zu ergänzen. Bei Abgang sind gleichartige und gleichwertige Nachpflanzungen entsprechend der unter 1.3.5 aufgeführten Auswahlliste vorzunehmen.

Innerehalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Realisierung eines Spiel- und Aufenthaltsbereichs mit einer Größe von 100 - 200 m<sup>2</sup> zulässig. Desweiteren ist innerhalb dieser Fläche ein 3 m breiter Weg aus wasserdurchlässigem Material als Wegeverbindung zur Senefelderstraße zulässig.

##### 1.3.5 Ersatzpflanzungen

Bei natürlichem Abgang eines standortheimischen Baumes und zulässigen Gehölzengriffen innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt folgendes:

Jeder dominante standortheimische Baum (mit einem Stammumfang von mehr als 0,30 m in einer Höhe von 1,0 m über dem gewachsenen Boden), der entfällt, ist innerhalb der Erhaltungsgebotsfläche im Verhältnis 1:2 mit einem Stammumfang von mind. 18 bis 20 cm zu ersetzen.

Für die Ersatzpflanzungen sind Bäume und Sträucher der nachfolgenden Auswahlliste zu pflanzen:

**Bäume**

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Betula pendula	(Sand-Birke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Pflanzqualität: Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 18 bis 20 cm

**Sträucher**

Cornus sanguinea	(Roter Hartweige)
Corylus avellana	(Wald-Hasel)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum	(Gew. Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schiebe)
Rosa carina	(Hunds-Rose)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

Pflanzqualität: Sträucher 60 / 100 cm hoch

### 1.6 Maßnahmen zum Artenschutz

Die Herrichtung des Baufeldes (Röschung von Gehölzen, Bodenarbeiten etc.) ist ausschließlich im Zeitraum von Ende Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Desweiteren ist vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen vorhanden sind, die zum Fällungs- oder Rodungszeitpunkt als dauerhaft oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde hinzuweisen.

### 1.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Innerehalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche ist die Realisierung eines Fuß- und Radweges mit einer Breite von 3 m vorgesehen. Die Fläche soll öffentlich zugänglich sein. Entsprechend ist die Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Am nördlichen Rand des Plangebietes, angrenzend an den Kreuzungsbereich Senefelderstraße / Mergenthalerstraße, befindet sich innerehalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche eine Abwasserleitung. Hier sind den Leitungssträgern entsprechende Leitungsrechte für Wartung und Betrieb der Leitung anzuerkennen.

### 1.5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

#### Schallschutz

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

**Passiver Schallschutz (Lärmpegelbereiche)**

Im Plangebiet sind aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmimmissionen gegenüber der gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Gebäude“ definierten Orientierungswerte erhöhter Lärmimmissionen zu erwarten. Zum Schutz vor den Verkehrslärmimmissionen werden bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Bei der Bemessung der erforderlichen Schalldämmwerte der Außenbauteile wird auf die technischen Regelungen der DIN 4109 verwiesen. Gemäß nachfolgender Tabelle 2 „Beurteilungspegel Verkehrslärm und resultierende Lärmpegelbereiche“ sind an den jeweiligen Immissionsorten (siehe Schallschutznachweise) die Lärmpegelbereiche I bis IV zu beachten. Bei Lage eines Außenbauteils auf einer Lärmpegelbereichszone ist der höhere Lärmpegelbereich zu berücksichtigen. Die Einhaltung des passiven Schallschutzes ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

**Schallschutznachweise „Verkehrsgeläusche“**  
(IO = Immissionsort)

### II. Hinweise

#### 2.1 Altlasten

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Altlasten oder Hinweise auf Altlasten entdeckt werden, so sind diese umgehend der zuständigen Behörde anzuzeigen.

#### 2.2 Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdbarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover - zu benachrichtigen.

#### 2.3 Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdbarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen) entdeckt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldungspflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - 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. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### 2.4 Schutz von Bäumen während der Bauzeit

Wenn erforderlich, sind die Bäume, die sich angrenzend an den Geltungsbereich parallel zur Erich-Panitz-Straße befinden, während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dabei sind die Vorschriften der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die „Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4“ (RAS-LP4) zu beachten.

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10, "Senefelderstraße", Stadt Laatzen

Beurteilungspegel Verkehrslärm und resultierende Lärmpegelbereiche

Tabelle 2

Lärmpegelbereich	Verkehrslärm		Lärmpegelbereich	
	Verkehrslärm	Lärmpegelbereich	Verkehrslärm	Lärmpegelbereich
I	SW	55	55	55
	SW	55	55	55
	SW	55	55	55
	SW	55	55	55
II	SW	55	55	55
	SW	55	55	55
	SW	55	55	55
	SW	55	55	55
III	SW	55	55	55
	SW	55	55	55
	SW	55	55	55
	SW	55	55	55
IV	SW	55	55	55
	SW	55	55	55
	SW	55	55	55
	SW	55	55	55

Beurteilungspegel Verkehrslärm und resultierende Lärmpegelbereiche

Tabelle 2

Lärmpegelbereich	Verkehrslärm		Lärmpegelbereich	
	Verkehrslärm	Lärmpegelbereich	Verkehrslärm	Lärmpegelbereich
I	SW	55	55	55
	SW	55	55	55
	SW	55	55	55
	SW	55	55	55
II	SW	55	55	55
	SW	55	55	55
	SW	55	55	55
	SW	55	55	55
III	SW	55	55	55
	SW	55	55	55
	SW	55	55	55
	SW	55	55	55
IV	SW	55	55	55
	SW	55	55	55
	SW	55	55	55
	SW	55	55	55

### Planzeichenerklärung

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

MU	Urbane Gebiete	§ 6a BauNVO
0,8	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
2,0	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
V	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
V - VII	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	§ 20 BauNVO

**2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Baugrenze	§ 23 BauNVO	
g	geschlossene Bauweise	§ 22 BauNVO

**3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
zu erhaltende Bäume	

**4. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 1 BauGB
Maßlinie	
Abgrenzung des Maßes der Nutzung	
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen	
Zweckbestimmung: Gemeinschaftsteilplätze	
Zweckbestimmung: Gemeinschaftsflächenanlagen unterirdisch	

**Nachrichtliche Darstellung**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 10

Anlage 1  
DS-Nr. 2017/220/1

**- ENTWURF -**

**Stadt Laatzen**

Laatzen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10**

**"Senefelderstraße"**

**mit Vorhaben- und Erschließungsplan**

**- Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) -**

Stand: 15.01.2018  
Fassung: Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§§ 3 (2) und 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB))