# Verfahrensvermerke

**Präambel und Ausfertigung**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und der §§ 10, 11 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG)
- jeweils in der zuletzt geltenden Fassung -
hat der Rat der Stadt Springe den Bebauungsplan Nr. 16 „Südlich Hohbrink“, Stadtteil Altenhagen I, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen,
- mit örtlicher Bauvorschrift -
als Satzung beschlossen.

Springe, 11.11.2024

gez. Springfeld L.S.
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Springe hat in seiner Sitzung am 18.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Südlich Hohbrink“, mit örtlicher Bauvorschrift, Stadtteil Altenhagen I, beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Springe, 11.11.2024

gez. Springfeld L.S.
Bürgermeister

**Kartengrundlage: Liegenschaftskarte**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Teilplan 1** | | | |
| **Gemarkung: Altenhagen I** | **Flur: 3** | **Maßstab: 1:1000** | |
| **Teilpläne 2,3,4** | | | |
| **Gemarkung: Alvesrode** | **Flur: 8** | **Maßstab: 1:2000** | |

**Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen**

© 2023 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover

**Planunterlage**
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 04.05.2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

Springe, 11.11.2024
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

gez. F. Westphal L.S.
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 „Südlich Hohbrink“, mit örtlicher Bauvorschrift, Stadtteil Altenhagen I, sowie der Begründung wurde ausgearbeitet vom:

**Planungsbüro REINOLD**
Raumplanung und Städtebau (IfR)
Faustraße 7 - 31675 Bückeburg
Tel. 05722 - 7188760

Bückeburg, 30.10.2024

i.A. T. Reinold L.S.
Planverfasser

**Veröffentlichung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Springe hat in seiner Sitzung am 25.01.2024 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 „Südlich Hohbrink“, mit örtlicher Bauvorschrift, Stadtteil Altenhagen I, sowie dem Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 03.02.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 „Südlich Hohbrink“, mit örtlicher Bauvorschrift, Stadtteil Altenhagen I, und der Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom 05.02.2024 bis einschl. 06.03.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung auf der Internetseite der Stadt Springe veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Entwurfsunterlagen durch eine öffentliche Auslegung zeitgleich zur Verfügung gestellt.

Springe, 11.11.2024

gez. Springfeld L.S.
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Springe hat den Bebauungsplan Nr. 16 „Südlich Hohbrink“, mit örtlicher Bauvorschrift, Stadtteil Altenhagen I, nach Abwägung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.08.2024 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Springe, 11.11.2024

gez. Springfeld L.S.
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Südlich Hohbrink“, mit örtlicher Bauvorschrift, Stadtteil Altenhagen I, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Springe, 18.11.2024

gez. Springfeld L.S.
Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 16 „Südlich Hohbrink“, mit örtlicher Bauvorschrift, Stadtteil Altenhagen I, ist eine Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.

Springe,

Bürgermeister
(Springfeld)

# Textliche Festsetzungen

**§ 1 Art der baulichen Nutzung – allgemeines Wohngebiet (WA)**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und § 1 Abs. 6 BauNVO)

(1) Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete (WA1/WA2/WA3) können die nachfolgend aufgeführten Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe.

(2) Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete (WA1/WA2/WA3) sind die nachfolgend aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplanes:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

**§ 2 Überbaubare Grundstücksflächen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 und § 12 Abs. 6 BauNVO)

(1) In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA1/WA2/WA3) ist gem. § 23 Abs. 5 BauNVO die Errichtung von Garagen und offenen Kleingaragen (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen, Müllboxen, Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen sowie Wärmepumpen und Solarenergieanlagen – nur auf den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(2) Garagen und offene Kleingaragen (Carports) müssen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 5 m einhalten. Die öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ innerhalb des WA2-Gebietes ist hiervon ausgenommen.

**§ 3 Zufahrten**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(1) Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA2/WA3) ist je Baugrundstück (Einzel- und Doppelhaus) eine max. 4 m breite Zufahrt von den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Abweichend davon können gemeinsame Grundstückszufahrten für Doppelhäuser mit einer Gesamtbreite von max. 8 m zugelassen werden.

(2) Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA1) ist für eine gemeinsame Grundstückszufahrt für Hausgruppen/Mehrfamilienhäuser im Sinne der offenen Bauweise eine max. 6 m breite Zufahrt zulässig.

**§ 4 Versorgungsleitungen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

(1) Versorgungsleitungen jeglicher Art sind unterirdisch zu verlegen.

(2) Innerhalb des WA2-Gebietes ist zur Ableitung des Oberflächenwassers (Notwasserweg) eine mit Leitungsrecht zu Gunsten des Entsorgungsberechtigten/Unterhaltungspflichtigen zu belastende Fläche zulässig.

**§ 5 Maßnahmen zum Immissionsschutz**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete (WA1/WA2/WA3) werden zum Schutz vor Verkehrslärmbelastungen gegen Außenlärm bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (passiver Schallschutz).

***Festsetzung des passiven Schallschutzes***

1. Zum Schutz vor einwirkendem Verkehrslärm sind im allgemeinen Wohngebiet bei der Errichtung von Gebäuden oder baulichen Veränderungen mit schutzbedürftigen Räumen die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der festgesetzten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 auszubilden. In Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich dürfen die resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgeometrie im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

2. Ab einer Schalleinwirkung von mehr als 45 dB(A) nachts ist für schutzbedürftige Räume i. S. d. DIN 4109 (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) eine vom manuellen Öffnen und Schließen der Fenster unabhängige, schallgedämmte Belüftung vorzusehen. Alternativ können besondere Fensterkonstruktionen, die auch im teilgeöffneten Zustand einen Innenraumpegel von maximal 30 dB(A) gewährleisten, Anwendung finden, wenn nicht durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung ausreichender Schallschutz gewährleistet wird.

3. Von den Festsetzungen nach Nr. 1 und 2 kann abgewichen werden, sofern ein gesonderter Nachweis darüber erbracht wird, dass die zugrundeliegenden schalltechnischen Anforderungen auf andere Weise eingehalten werden.

**§ 6 Grünflächen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a BauGB)

(1) Öffentliche Grünfläche – Ö „Unterhaltungsstreifen“
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Ö) mit der Zweckbestimmung „Unterhaltungsstreifen“ wird eine Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Unterhaltungspflichtigen und der Stadt Springe festgesetzt. Diese Fläche ist als Grasweg zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

(2) Private Grünfläche – P „Ortsrandeingrünung“
Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche (P) mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ ist zum Schutz der Baugrundstücke des von außen zufließenden Niederschlagswassers ein Wall in einer Breite von 5 m und einer Höhe von 0,5 m anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze entsprechend der *Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* (Hinweis Nr. 3) in einer Pflanzdichte von mind. einem Baum als Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv.) 14-16 cm oder als Heister, 3 xv. 250-300 cm, je 100 m² und mind. drei Sträucher, 2 xv. 60-100 cm, je10 m² Vegetationsfläche anzupflanzen. Die festgesetzten Anpflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

(3) Realisierungszeitpunkt
Die unter Abs. 1 und 2 festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens bzw. der Erschließungsmaßnahmen folgenden Pflanzperiode durch den Grundstückseigentümer vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

**§ 7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(1) Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete (WA1/WA2/WA3) ist auf den jeweiligen Baugrundstücken je angefangene 150 m² versiegelte Grundstücksfläche ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Die zu pflanzenden, standortgerechten, heimischen Laubbäume sind als Hochstamm entsprechend der *Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen* (Hinweis Nr. 1) dreimal verpflanzt (3 xv.) mit einem Stammumfang von mind. 14 – 16 cm zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Hochstamm entsprechend der *Sortenliste zum Anpflanzen von Obstbäumen* (Hinweis Nr. 2) dreimal verpflanzt (3 xv.) mit einem Stammumfang von mind. 12 – 14 cm zu pflanzen.

(2) Realisierungszeitpunkt
Die unter Abs. 1 festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

**§ 8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) *Maßnahmen für den Artenschutz (insektenfreundliche Beleuchtung; Teilplan 1)*

Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete sind zur Beleuchtung der Fahrwege, Stellplatzanlagen, Grünflächen und Außenflächen im Bereich der Gebäude insektenfreundliche Leuchtmittel und Beleuchtungen mit warm-weißem Licht (max. 3.000 Kelvin) zu verwenden.

(2) *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Teilpläne 2, 3 und 4)*

1. Innerhalb der im Bebauungsplan (Teilpläne 2, 3 und 4, Gemarkung Alvesrode, Flur 8, Flurstücke 11, 22, 27, 28, 29, 30 (anteilig) festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die vorhandenen Ackerflächen zu naturnahen Uferrandstreifen zu entwickeln. Hierzu sind die Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und als Bach- und sonstige Uferstaudenfluren mit eingestreuten Röhricht- und Gehölzgruppen zu entwickeln. Die Artenzusammensetzung orientiert sich an der Beschreibung von DRACHENFELS (2021: 283) für den Biotoptyp 10.3.3 Bach- und sonstige Uferstaudenflur. Für die Röhrichtbestände ist Schilf (Phragmites australis) und Rohrglanzgras (Phalaris arundinacea) zu verwenden. Die Gehölzgruppen sind aus Schwarzerlen (Alnus glutinosa) zu pflanzen, anzusäen oder durch Schaffung von Rohboden an geeigneten Stellen zu initiieren. Bei der Verwendung von Pflanzenmaterial ist gemäß den Bestimmungen des § 40 Abs. 4 BNatSchG regionales Pflanzgut aus dem Ursprungsgebiet 6 Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz zu verwenden. Eine wiederkehrende Pflege der sich durch die Fließgewässerdynamik fortlaufend weiter entwickelnden Uferrandstreifen ist nicht notwendig.

2. Die Maßnahmen unter Nr. 1 sind nach dem Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Teilplan 1 auszuführen. Die Maßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden (Ansaatperioden) nach Baubeginn fertig zu stellen.

3. Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

   Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend dem Versiegelungsgrad (Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft) anteilig den Baugrundstücken (WA-Gebiet) im Geltungsbereich (Teilplan 1) des Bebauungsplans Nr. 16 „Südlich Hohbrink“ zugeordnet.

# Örtliche Bauvorschriften

**§ 1 Geltungsbereich**
§ 84 Abs. 6 NBauO

Der räumliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Südlich Hohbrink“, Stadtteil Altenhagen I (Teilplan 1).

**§ 2 Dächer**
§ 84 Abs. 3 Nr. 1 und 7 NBauO

(1) Für Hauptgebäude sind gleichschenklige Satteldächer, gegeneinander versetzte Pultdächer mit gleicher Dachneigung sowie Walmdächer ab einer Firstlänge von mind. 3 m mit einer Dachneigung von 30° bis 48° zulässig. Für Dächer mit Dachbegrünung sind geringere Dachneigungen bis 15° zulässig.

(2) Dachaufbauten sind nur als Schleppgauben, Giebelgauben oder in Form von Zwerchhäusern mit einer Dachneigung von 20° bis 48° zulässig. Die Seitenwände der Dachaufbauten müssen senkrecht zur Hauptdachfläche stehen. Für Dachaufbauten und -einschnitte sind mit einem Mindestabstand von 2,0 m vom Ortgang bzw. vom Grat an der breitesten Stelle zu errichten.

(3) Für Garagen, offene Kleingaragen (Carports) und Nebenanlagen sind Satteldächer und Pultdächer zulässig; Flachdächer sind nur in Verbindung mit dauerhaften Gründächern zulässig.

(4) Die geneigten Dächer sind mit Tonziegel oder Betondachsteine in ziegelroten bis rotbraunen 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) | | |

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

(5) Die unter Abs. 1 bis 4 aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Vordächer, Dachaufbauten), Wintergärten, Solaranlagen und Terrassenüberdachungen.

**§ 3 Fassaden**
§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

(1) Die Außenwände der Hauptgebäude sind in Sichtmauerwerk, Putz oder senkrechter oder waagerechter Holzverschalung auszuführen.

(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. Materialien, die andere Materialien vortäuschen, sind unzulässig.

(3) Wintergärten und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind von den Vorschriften gem. Abs. 1 und 2 ausgenommen.

**§ 4 Gestaltung der Gartenbereiche und Freiflächen**
§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO

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

(2) Davon ausgenommen sind Einfriedungen, Müllboxen, Stellplätze und Zuwegungen.

(3) Die Anlage von Kies- oder Schottergärten sowie das Abdecken von Beeten und Einziehen von Folien und Vliesen ist innerhalb der Gartenbereiche unzulässig.

**§ 5 Einfriedungen**
§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO

(1) Bauliche Anlagen als Einfriedungen sowie Hecken und Bepflanzungen dürfen zu den „öffentlichen Verkehrsflächen“ nicht höher als 1,20 m sein. Auf die Höhe der Einfriedung ist eine mögliche Auffüllung und Abfangung anzurechnen.

(2) Für die Einfriedungen zu den „öffentlichen Verkehrsflächen“ sind nur die nachfolgend aufgeführten Materialien zulässig:

- Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen,
- vertikal gegliederte Holzzäune,
- Ziegelmauern und Natursteinmauern als Sockel bis zu einer Höhe von 0,35 m und Pfeiler bei vertikal gegliederten Holzzäunen,
- transparente Metallzäune nur in Verbindung mit einer eingrünenden, laubtragenden Heckenbepflanzung, wobei die Heckenbepflanzung zur Straßenverkehrsfläche auszubilden ist,
- Zäune mit integrierten Solaranlagen (Solarzäune).

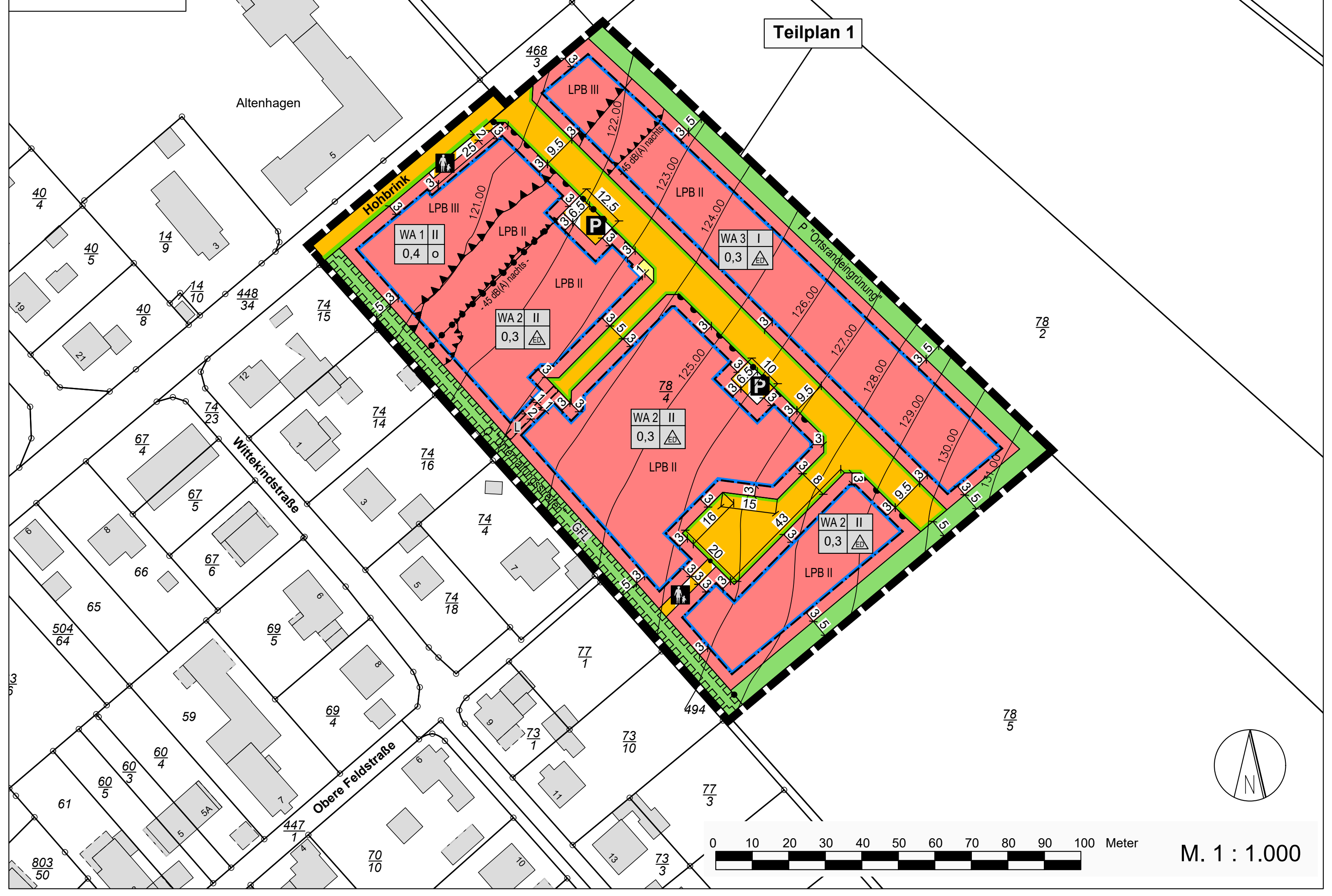
**§ 6 Geländemodellierungen und Stützmauern**
§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO

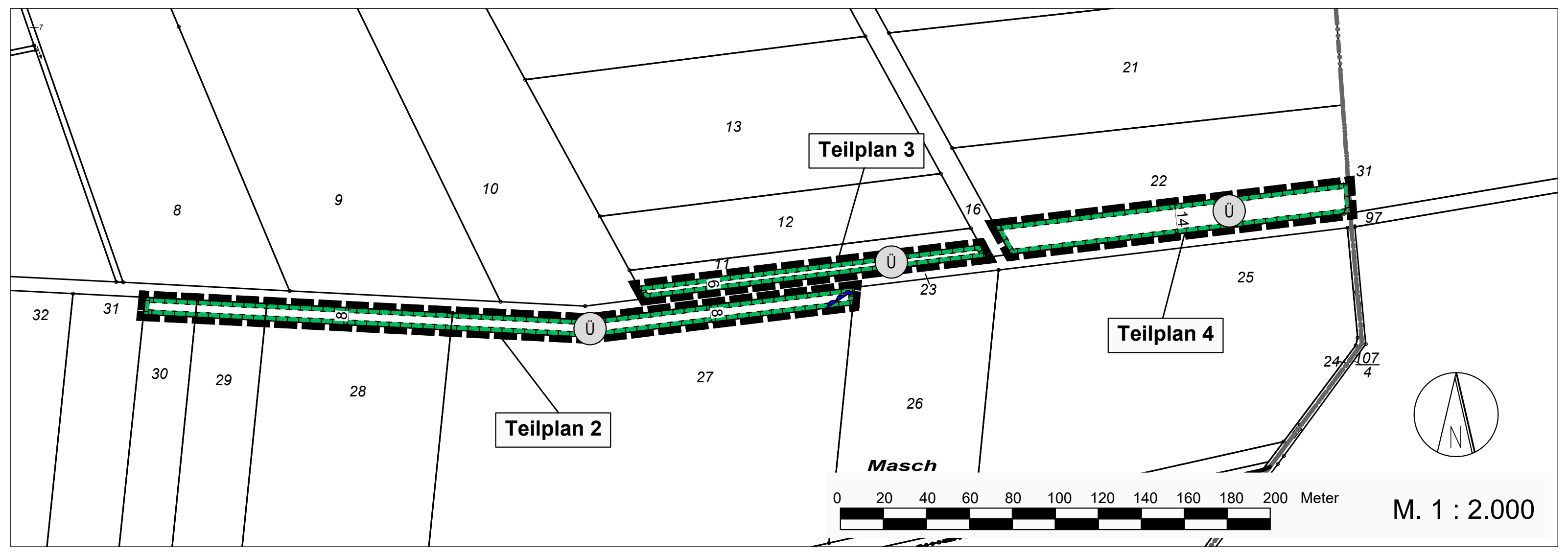
Geländemodellierungen in Form von Aufschüttungen und Abgrabungen sind als Ausnahme nur in Bereichen von Gebäuden, Terrassen, Zuwegungen, Stellplätzen, Hauseingängen oder Kellerlichtschächten zulässig. Dadurch entstehende Höhenunterschiede sind als dauerhaft bepflanzte, geneigte Böschungsflächen anzulegen oder mit maximal 0,70 m hohen Mauern aus Naturstein oder Beton-L-Steinen abzufangen. Betoneinfassungen sind zu begrünen.

**§ 7 Ordnungswidrigkeiten**

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 bis zu einer Höhe von bis zu 500.000 € geahndet werden.

# Planzeichnungen





# Planzeichenerklärung

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 (1) Nr. 1 BauGB

| | | |
|---|---|---|
| WA1/2/3 | Allgemeines Wohngebiet (siehe textl. Festsetzungen § 1) | § 4 BauNVO |

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 (1) Nr. 1 BauGB

| | | |
|---|---|---|
| 0,3 | Grundflächenzahl | § 16 BauNVO |
| I | Zahl der Vollgeschosse | § 16 BauNVO |

**BAUWEISE; BAUGRENZE** § 9 (1) Nr. 2 BauGB

| | | |
|---|---|---|
| o | offene Bauweise | § 22 BauNVO |
| ED | offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | § 22 BauNVO |
| | Baugrenze | § 23 BauNVO |

**VERKEHRSFLÄCHEN** § 9 (1) Nr. 11 BauGB

| | |
|---|---|
| 🟧 | öffentliche Straßenverkehrsflächen |
| • • • • | Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt |
| | Straßenbegrenzungslinie |
| | öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung: "Fußweg" |
| P | öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung: "öffentliche Parkflächen" |

**FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG** § 9 (1) Nr. 14 BauGB

| | |
|---|---|
| 🟨 | Fläche für die Abfallentsorgung "Müllbehältersammelplatz" |

**GRÜNFLÄCHEN** § 9 (1) Nr. 15 BauGB

| | |
|---|---|
| Ö | Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: "Unterhaltungsstreifen" (siehe textl. Festsetzungen § 6 (1)) |
| P | Private Grünfläche, Zweckbestimmung: "Ortsrandeingrünung" (siehe textl. Festsetzungen § 6 (2)) |

**FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** § 9 (1) Nr. 20 BauGB

| | | |
|---|---|---|
| | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textl. Festsetzungen § 8) | § 9 (1) Nr. 20 BauGB |

**NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN (innerhalb des Plangebietes)**

**FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES** § 9 (6) BauGB

| | |
|---|---|
| Ü | Überschwemmungsgebiet "Haller" (Verordnungsfläche) |

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

| | | |
|---|---|---|
| ●—●—●—●—● | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen | § 16 (5) BauNVO |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | § 9 (7) BauGB |
| GFL | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Flächen | § 9 (1) Nr. 21 BauGB |
| L | Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Flächen | § 9 (1) Nr. 21 BauGB |
| 128.00 | Höhenlinien in Meter ü. NHN | |
| LPB III ▲▲▲▲▲ LPB II | Abgrenzung der Teilflächen für Lärmpegelbereiche, die Abgrenzung richtet sich nach dem schalltechnischen Gutachten (siehe textl. Festsetzungen § 5) | § 9 (1) Nr. 24 BauGB |
| ▲▲▲▲▲▲▲▲ - 45 dB(A) nachts - | 45 dB(A) Grenze - Beurteilungspegel Verkehrslärm nachts, die Abgrenzung richtet sich nach dem schalltechnischen Gutachten (siehe textl. Festsetzungen § 5) | § 9 (1) Nr. 24 BauGB |

# Hinweise

**1. Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen**

Für die Anpflanzungen gem. § 7 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden, zum Beispiel:

| | | | |
|---|---|---|---|
| *Acer campestre* | Feldahorn | *Acer pseudoplatanus* | Bergahorn |
| *Alnus glutinosa* | Schwarzerle | *Carpinus betulus* | Hainbuche |
| *Prunus avium* | Vogelkirsche | *Prunus padus* | Traubenkirsche |
| *Quercus robur* | Stieleiche | *Tilia cordata* | Winterlinde |
| *Tilia platyphyllos* | Sommerlinde | | |

**2. Sortenliste zum Anpflanzen von Obstbäumen**

Für die Anpflanzungen gem. § 7 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen sind Hochstamm-Obstsorten zu verwenden, zum Beispiel:

**Äpfel**
Grahams Jubiläumsapfel
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Prinz Albrecht

**Kirschen**
Große Schwarze Knorpelkirsche
Büttners Rote Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche

**Birnen**
Gute Luise
Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Köstliche von Charneux

**3. Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Für die Anpflanzungen gem. § 6 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden, zum Beispiel:

| Baumarten | | Straucharten | |
|---|---|---|---|
| *Acer campestre* | Feldahorn | *Cornus sanguinea* | Hartriegel |
| *Acer platanoides* | Spitzahorn | *Corylus avellana* | Haselnuss |
| *Alnus glutinosa* | Roterle | *Crataegus monogyna* | Eingriffliger Weißdorn |
| *Carpinus betulus* | Hainbuche | *Euonymus europaeus* | Pfaffenhütchen |
| *Fraxinus excelsior* | Gemeine Esche | *Lonicera xylosteum* | Rote Heckenkirsche |
| *Prunus avium* | Vogelkirsche | *Prunus spinosa* | Schlehe |
| *Prunus padus* | Traubenkirsche | *Rhamnus cathartica* | Kreuzdorn |
| *Ulmus campestris* | Feldulme | *Rosa canina* | Hundsrose |
| *Ulmus effusa* | Flatterulme | *Salix caprea* | Salweide |
| *Ulmus montana* | Bergulme | *Sambucus nigra* | Schwarzer Holunder |

**4. Hinweise zur Durchgrünung des Plangebietes**
(siehe textliche Festsetzung § 6 und § 7)

(1) Die unter § 6 und § 7 festgesetzten (Pflanz-)Maßnahmen sind im Rahmen von Bautätigkeiten gem. DIN 18920, RAS-LP 4 bzw. ZTV Baumpflege in der jeweils gültigen Fassung vor Beeinträchtigungen und Schäden im Kronenbereich (Kronenmantel), Stamm- und Wurzelbereich zu schützen.

(2) Eine Kontrolle der festgesetzten Pflanzmaßnahmen innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen (gem. § 6 der textlichen Festsetzungen) und innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 7 der textlichen Festsetzungen) sowie innerhalb der Teilpläne 2, 3 und 4 (externe Kompensation) erfolgt in der Vegetationsperiode der Ersteinrichtung sowie vor Abschluss einer dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durch die Stadt Springe. Für die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ erfolgt zusätzlich ein regelmäßig wiederkehrendes Monitoring durch die Stadt Springe. Für die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ erfolgt zusätzlich ein regelmäßig wiederkehrendes Monitoring durch die Stadt Springe.

**5. Maßnahmen für den Artenschutz**

Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brut- und Vegetationszeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Vor Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist eine örtliche Überprüfung des Areals auf mögliche Vogelbruten von einer qualifizierten Fachkraft durchzuführen.

Um die Schädigung von Feldhamstern aufgrund einer möglichen nachträglichen Einwanderung ins Plangebiet auszuschließen, wird das Plangebiet bei einem Baubeginn zwischen September und April im Vorhinein nach der Ernte abgesucht. Bei einem Baubeginn zwischen Mai und August findet eine Frühjahrskartierung statt. Das Schwarzhalten der Flächen zur Vermeidung einer Lockwirkung ist aus Gründen der Erosionsgefährdung unzulässig.

**6. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen (Bauphase)**

(1) Es ist unzulässig, Abfälle, Fremd- und Störstoffe (z. B. Bauschutt, Ziegel/ Ziegelbruch, Glas, Holz, Metall, Schlacken, Plastik, etc.) in Böden außerhalb technischer Bauwerke einzubringen oder einzuarbeiten. Eingebrachte oder eingearbeitete Abfälle, Fremd- und/ oder Störstoffe sind zu beseitigen.

Durchwurzelbare Böden dürfen keine Bodenschadverdichtung aufweisen. Bodenschadverdichtungen liegen im Boden bis 1,5 m u GOK vor bei einer Luftkapazität von < 5 Vol-%, einer gesättigten Wasserleitfähigkeit von < 10 cm/Tag und bei einer Lagerungsdichte der Stufe 4 und 5. Der Eindringwiderstand soll 2 MPa bei 80 – 100 % Feldkapazität nicht überschreiten.

Die oberste Bodenschicht durchwurzelbarer Böden von 0 – 0,3 m u GOK ist mit humosem Oberboden (Mutterboden) mit einem Corg-Gehalt (gesamter organischer Kohlenstoff) von mindestens 1 Masse-% herzustellen.

(2) Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgeschoben, in nutzbarem Zustand erhalten und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten insbesondere folgende DIN-Normen aktiv Anwendung finden: DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial.

(3) Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (z.B. zukünftige Gärten) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

(4) Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.

(5) Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Der Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen ist zu vermeiden. Es sind Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Auf den Geofakt 31 gem. Abs. 4 wird verwiesen.

(6) Im Rahmen des Bauantragsverfahrens sind die Anforderungen der Unteren Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu berücksichtigen.

**7. DIN-Vorschriften und Richtlinien**

Die in den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zitierten DIN-Vorschriften und Richtlinien werden während der Dienststunden beim Fachdienst Stadtplanung der Stadt Springe dauerhaft zur Einsicht bereitgehalten.

**8. Ortsübliche Emissionen**

Nordöstlich und Südöstlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch die Nutzung und Bewirtschaftung dieser Flächen können Emissionen in Form von Geräuschen, Staub und Gerüchen ausgehen. Diese können während der Saisonarbeiten auch in den Früh-, Spät- und Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind als ortsüblich anzusehen und somit zu dulden.

**9. Bodendenkmale**

Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (z.B. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Leichenbrand, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentration, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Springe 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 geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

**10. Wasserschutz**

Das Drainagewasser unterliegt einem Einleitverbot gem. § 8 der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Springe. Sollten Gebäude mit Keller gebaut werden, so sind diese aus wasserundurchlässigem Beton („Weiße Wanne“) und ohne Drainage herzustellen.

**11. Rechtsgrundlagen**

*Baugesetzbuch (BauGB)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist.

*Baunutzungsverordnung (BauNVO)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.

*Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)*
vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

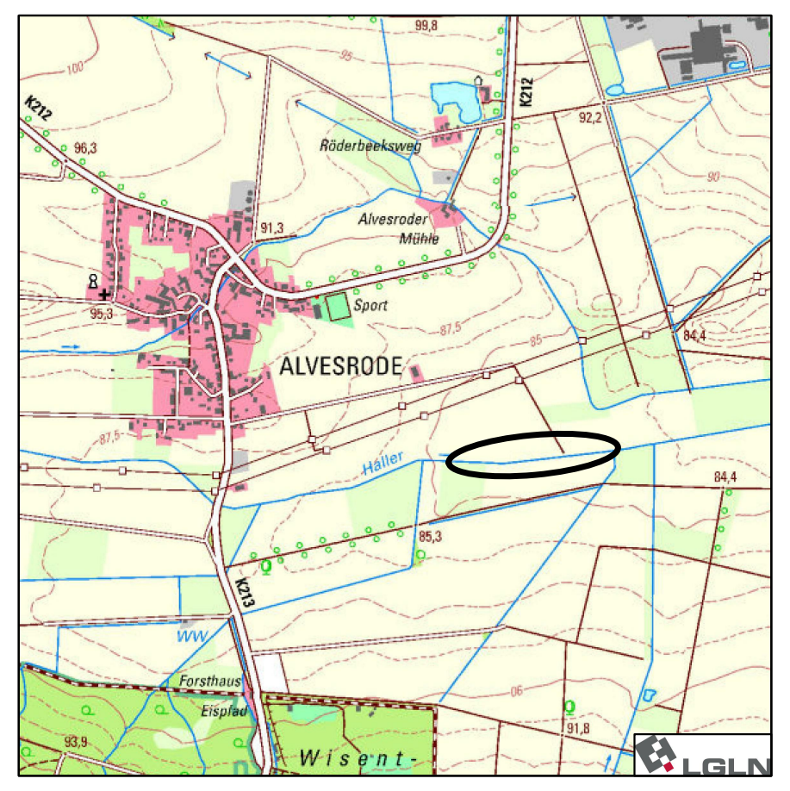
*Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*
vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9).

*Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*
vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289).

**12. Gegenstand des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Südlich Hohbrink“ besteht aus dem Teilplan 1 (Bebauungsplan mit seinen textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften) und den Teilplänen 2, 3 und 4 (externe Kompensationsflächen).

Abb.: Übersichtskarte der Teilpläne 2, 3 und 4 (externe Kompensationsflächen)



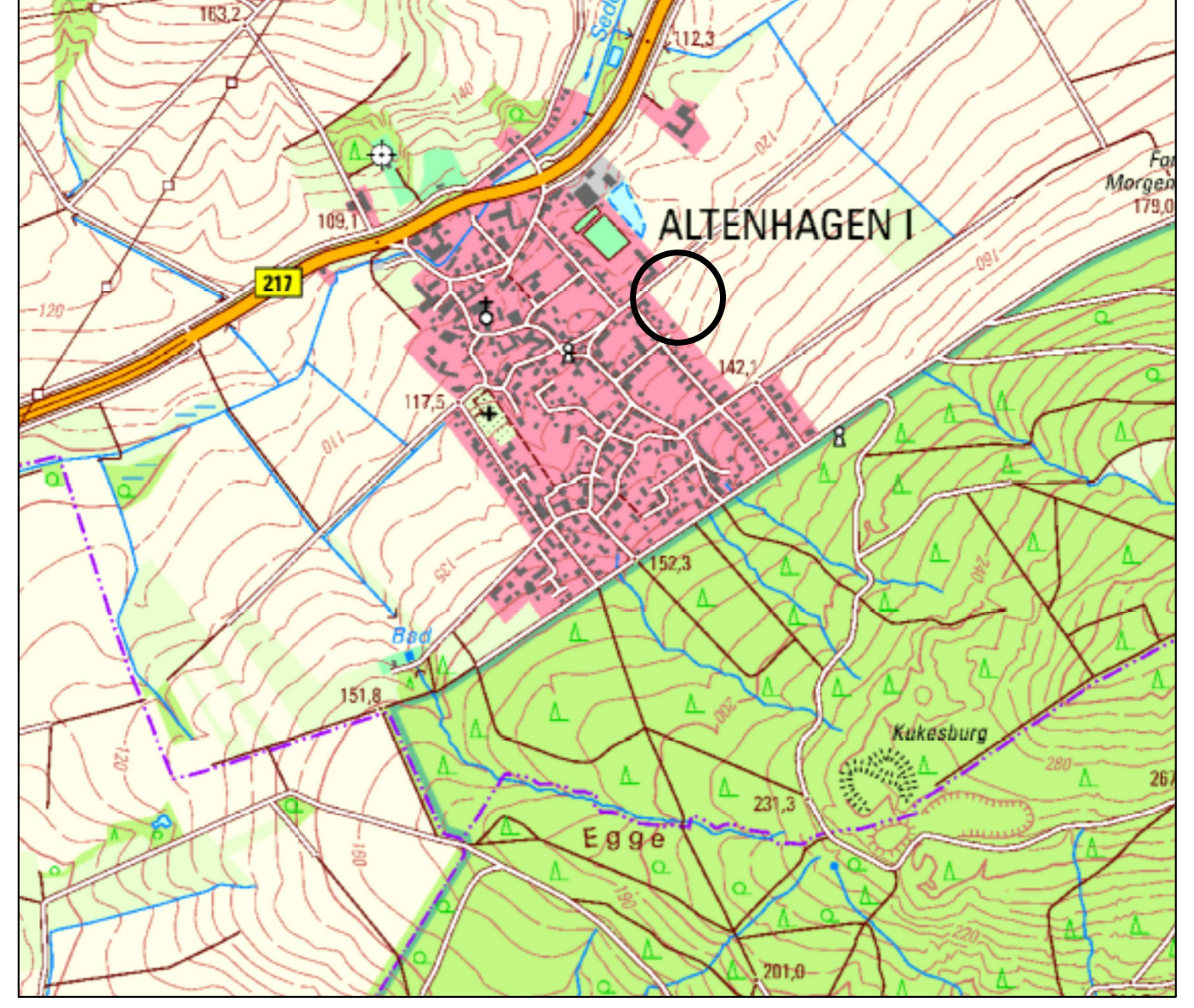
Kartengrundlage: Auszug aus der topographischen Karte (TK 25)
M 1:25.000, © 2023 LGLN

Region Hannover
**Stadt Springe**

**Bebauungsplan Nr. 16**
**„Südlich Hohbrink“**
**mit örtlicher Bauvorschrift**
**Stadtteil Altenhagen I**

Ausfertigung

Übersichtskarte M. 1 : 25.000



Auszug aus dem Liegenschaftskataster
© 2023 LGLN

**Planungsbüro REINOLD**
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31675 Bückeburg - Faustraße 7
Telefon 05722 - 7188760