

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund der § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) sowie des § 84 Abs. 2, 3 und 6 i.V.m. § 10 Abs. 3 und 5 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51) i.V.m. den §§ 10, 11 und 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.11.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 91), hat der Rat der Stadt Sehnde in seiner Sitzung am 19.12.2024 den Bebauungsplan Nr. 734 "Neue Grundschule Ilten" mit Örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung inkl. externer Kompensationsfläche und den nebenehenden textlichen Festsetzungen als Satzung und die Begründung beschlossen.

Sehnde, den 03.04.2025

gez. Kruse
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Rat der Stadt Sehnde hat in seiner Sitzung am 17.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 734 "Neue Grundschule Ilten" mit Örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.05.2024 mit der Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.05.2024 bis zum 14.06.2024.

Sehnde, den 03.04.2025

gez. Kruse
Bürgermeister

Veröffentlichung im Internet / Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sehnde hat in seiner Sitzung am 23.09.2024 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 734 "Neue Grundschule Ilten" mit Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.09.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben am 01.10.2024 bis zum 01.11.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.09.2024 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 01.11.2024 gegeben.

Sehnde, den 03.04.2025

gez. Kruse
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Sehnde hat den Bebauungsplan Nr. 734 "Neue Grundschule Ilten" mit Örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Hinweise und Anpassungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.12.2024 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltverträglichkeit beschlossen.

Sehnde, den 03.04.2025

gez. Kruse
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 734 "Neue Grundschule Ilten" mit Örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.08.2025 im Amtsblatt Nr. 7 des Jahres der Region Hannover und der Landeshauptstadt Hannover bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 14.08.2025 in Kraft getreten.

Sehnde, den 14.08.2025

gez. Kruse
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 734 "Neue Grundschule Ilten" mit Örtlichen Bauvorschriften ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Sehnde, den

Bürgermeister

Planverfasser
Der Bebauungsplan Nr. 734 "Neue Grundschule Ilten" mit Örtlichen Bauvorschriften und die Begründung einschließlich Umweltverträglichkeit wurden ausgearbeitet von:

planerzirkel bernhard schmalenberger, boro für städtebau, grün- und landschaftsplanung, Obstaße 33, 31137 Hildesheim

Hildesheim, den 17.03.2025

gez. Bernd Schmalenberger
Dipl.-Ing. Bernd Schmalenberger
Büro planerzirkel

Kartogrundlage
Automatisierte Legende: Kartenskala Maßstab 1:1.000 Stadt Sehnde, Gemarkung: Ilten, Flur 4

Quellenstand vom 18.07.2024

Karte: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterver-

waltung © 2024

Herabgeliefert: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Harnen-Hannover, Katasteramt Hannover

bereitgestellt durch: Evensen & Sander OVGb (AZ: 24225 BP1)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Legendenkatalogs und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung von Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der Karte zu anderen Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hannover, den 24.03.2025

gez. Sander
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Evensen & Sander

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeine Wohngebiete** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO u. § 4 BauNVO)
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - WA 7) sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisefachrischaften gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig.
In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - WA 7) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenautobetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO zulässig.
- Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" dienen dem Betrieb einer Schule. Zulässig sind Schulgebäude, Schulzwecken dienende ergänzende Gebäude und alle sonstigen dazugehörigen Anlagen, Nebenanlagen, Sportanlagen und Freizeitanlagen, nutzungsbezogene Stellplatzanlagen und Fahrradstellplätze. Zulässig sind auch außerschulische Nutzungen zu sonstigen Bildungszwecken, sozialen und kulturellen Zwecken sowie Spiel- und sportlichen Zwecken.
Die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Flächen dienende Gebäude und Einrichtungen" und der überlagernden Festsetzung als Flächen für Stellplätze dienen der Errichtung von Kleinstellplätzen für die an den Geländebereichen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 734 angrenzenden Sportstätten. Zulässig ist auch die Nutzung der Stellplätze durch die mit der südlich an die Stellplatzflächen angrenzenden Schula verbundenen Nutzungen.

- Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 muss die Traufhöhe (TH) eine Höhe von mindestens 7,0 m betragen. Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und den äußeren Schritten von Außenwand und Dachhaube. Bei Ausbildung einer Attika gilt die Oberkante der Attika.
Firsthöhe
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten in denen maximal ein Vollgeschoss zulässig ist, beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 9,5 m. In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten in denen bis zu zwei Vollgeschosse zulässig sind, beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 12,5 m. Untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennen und technische Anlagen sind von dieser Höhenfestsetzung ausgenommen. Als Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut definiert.
Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen
Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der im Plan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen und sonstiger Anlagen ist die vorgelegte Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze in der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die das Grundstück erscheidende Verkehrsfläche.

- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" ist die abweichende Bauweise "a" festgesetzt. Hier gilt die offene Bauweise, mit der Abweichung dass die Länge der Gebäude 50 m überschreitet.
In dem Allgemeinen Wohngebiet mit der festgesetzten abweichenden Bauweise "a", ist eine Hausgruppe mit einer Mindestlänge von 100 m zu errichten.

- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Ein Zurücktreten von Gebäuden und Gebäudeteilen gegenüber der festgesetzten Baulinie um bis zu 3,0 m ist zulässig.

- Errichtung von Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist für Garagen gemäß § 12 BauNVO, deren Zufahrtsebene zur öffentlichen Verkehrsfläche als Parkplatz freizuhalten.
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen gemäß § 12 BauNVO nur außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie einen Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung einhalten.
Zu Garagen im Sinne dieser Vorschrift zählen auch Carports (Stellplätze mit Schutzdach).

- Errichtung von Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, müssen jedoch einen Mindestabstand von 3 m zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung einhalten. Diese Einschränkung gilt nicht für Mülleichen, Abstellflächen für Fahrräder und Einfriedungen.

- Zufahrten zu den Baugrundstücken** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten "WA 3", "WA 4", "WA 5", "WA 6" und "WA 7" ist je Baugrundstück nur eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 3,0 m zulässig.

- Versorgungsleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)
Versorgungsleitungen jeglicher Art sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu verlegen.

- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Schallschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
10.1 Als Vorkehrung zum Lärmschutz wird festgesetzt, dass die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet "WA 1" vor Realisierung der Werrneubauung in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten "WA 2", "WA 3", "WA 4", "WA 5", "WA 6" und "WA 7" fertigzustellen sind.

- Aufgrund von Freizeitalarm durch Nutzung der gemäß 12.2 festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Freizeitplatz" darf aus Schallschutzgründen bei Gebäuden im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet "WA 1" kein Immissionsort gemäß TA Lärm an Nord- und Westfassade entstehen. Hier zählen auch die nördlichen Seiten von zurückgesetzten Gebäuden, bei Gebäuden in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten "WA 2" und "WA 3" sowie in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten "WA 4" und "WA 5" kein Immissionsort gemäß TA Lärm an Nord- und Westfassade entstehen. Ohne eine weitergehende architektonische Selbsthilfe (siehe Hinweise Nr. 10) sind hier offenbare Fenster zu schutzbedürftigen Räumen i.S. der DIN 4109 unzulässig.**

- Aufgrund von Freizeitalarm durch die Nutzung des Skateplatzes innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" und der Nutzung der gemäß 12.2 festgesetzten Grünfläche als Ballsplatz darf aus Schallschutzgründen bei Gebäuden in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten "WA 1" und "WA 2" kein Immissionsort gemäß TA Lärm an Nord- und Westfassade entstehen. Hier zählen auch die nördlichen Seiten von zurückgesetzten Gebäuden. Ohne eine weitergehende architektonische Selbsthilfe (siehe Hinweise Nr. 10) sind hier offenbare Fenster zu schutzbedürftigen Räumen i.S. der DIN 4109 unzulässig.**

- 10.4 Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, muss in Wohnungen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume jeweils mindestens ein offenes Fenster aufweisen, an dem die Immissionswerte der Nds. Freizeitalarmrichtrichtlinie in Verbindung mit der TA Lärm eingehalten werden.**

- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 16 BauGB)
11.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der überlagernden Festsetzung als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ist ein maximal 3,0 m breiter, offener Entwässerungsgraben zu errichten. Er dient der Sammlung und Abführung von Niederschlagswasser von den in der Grünfläche angrenzenden Baugrundstücken. Das auf den versiegelten Flächen der angrenzenden Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist diesem Entwässerungsgraben zuzuführen, sofern es nicht auf dem Grundstück selbst versickert, gesammelt oder genutzt wird. Der Entwässerungsgraben ist mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Ansaat dauerhaft zu begrünen.

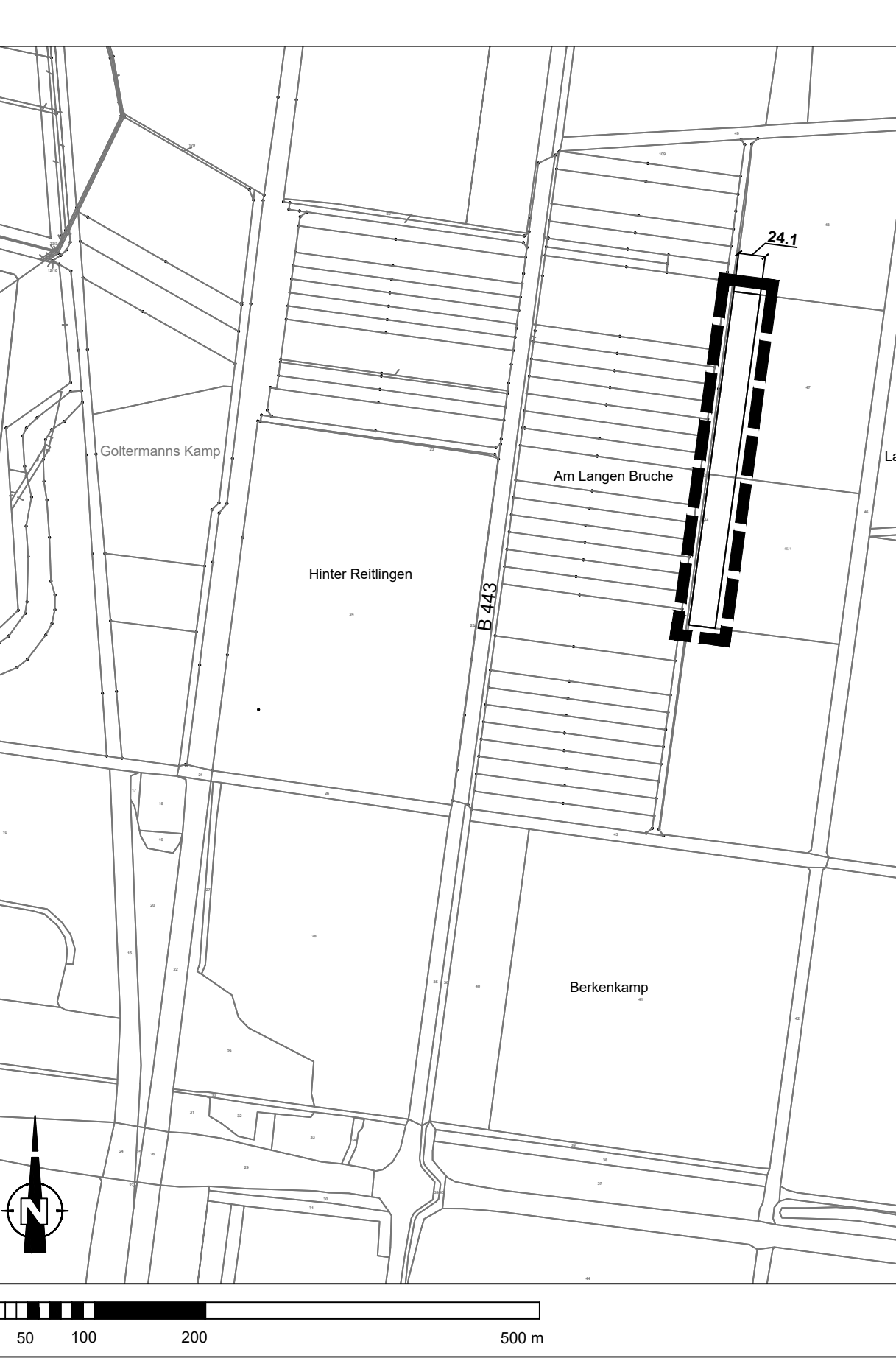
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
12.1 **Öffentliche Grünfläche "Siedlungsgehölz"**
Die öffentliche Grünfläche "Siedlungsgehölz" ist als Grünfläche mit überwiegend heimischen Baum- und Straucharten zu erhalten. Zulässig sind geböhrte Bereiche in Form von Rasen- oder Wiesenflächen sowie Geländemodellierungen in den nördlichen und östlichen Randbereichen der Grünfläche. Ebenfalls zulässig ist die Errichtung von Geh- und Radwegen sowie die Anlage einer Schutzhecke.

- Öffentliche Grünfläche "Freizeitplatz" und "Freizeitgelände"**
Die als "Freizeitplatz" und "Freizeitgelände" festgesetzte öffentliche Grünfläche dient der Erholung und der freizeitlichen Grünfläche zur Erholung. Freizeitnutzung und zum Aufenthalt sowie temporäre Veranstaltungen der örtlichen Gemeinschaft, wie z. B. Schützenfest und Osterfeuer. Ebenfalls zulässig ist die Nutzung der Fläche für Übungszwecke durch die örtliche Feuerwehr. Die Fläche ist als Rasen- oder Wiesenfläche zu entwickeln und zu pflegen. Innerhalb der Fläche sind mindestens 10 Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dafür sind standortgerechte, heimische Bäume I. oder II. Ordnung, klimangepasste Laubbäume, die sich durch Trockenstresstoleranz und Hitzeresistenz auszeichnen oder Obstgehölze zu verwenden (siehe Hinweise Nr. 1.1, 1.2, 1.4 und 1.5). Als Mindestanforderung für die Pflanzqualität der festgesetzten Baumplanzen gilt: Stammumfang von 14 - 16 cm, 3x verpflanzt. Innerhalb der Fläche sind zulässig:

- die Anpflanzung von Pflanzbeeten,
- die Errichtung von Stützhecken sowie von Wegen,
- bauliche Maßnahmen zum aktiven Schallschutz,
- die temporäre Errichtung von Spielgeräten wie z. B. Ballsportplätze,
- Anlagen für Strom- und Wasseranschlüsse,
- eine Trafostation.

EXTERNE KOMPENSATION

Teilflächen der Flurstücke 47 und 45/1, Flur 21, Gemarkung Sehnde
M 1 : 5.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
13.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Grünfläche mit der überlagernden Festsetzung "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung" ist eine randliche Eingrünung zu entwickeln. Dafür sind innerhalb der Fläche insgesamt 50 standortgerechte, heimische Sträucher, entsprechend der Pflanzliste (siehe Hinweise Nr. 1.3) in lockerer Anordnung zu pflanzen. Größere unbepflanzte Abschnitte sind zulässig. Das Anpflanzen von einzelnen standortgerechten, heimischen Laubbäumen, klimangepassten Laubbäumen oder Obstgehölzen (siehe Hinweise Nr. 1.1, 1.2, 1.4 und 1.5) als Überhalter ist zulässig. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Als Mindestanforderung für die Pflanzqualität der festgesetzten Strauchpflanzungen gilt: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe: 60 - 80 cm.

- 13.2 In festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer oder klimangepasster Baum der folgenden Art zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen:**
- ein standortgerechter, heimischer oder klimangepasster Baum der folgenden Art zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- ein klimangepasster Laubb Baum, der sich durch Trockenstresstoleranz und Hitzeresistenz auszeichnet (siehe Hinweise Nr. 1.5) mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm, 3x verpflanzt oder ein Obstbaum als Hoch- oder Halbstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm, 2x verpflanzt, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- 13.3 Die innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzten Flächen für Stellplätze sind durch Bäume zu pflanzen. Dafür ist innerhalb der Fläche je angefangene 10 Stellplätze mindestens ein standortgerechter, heimischer oder klimangepasster Baum der sich durch Trockenstresstoleranz und Hitzeresistenz auszeichnet (siehe Hinweise Nr. 1.1, 1.2 und 1.5) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind Baumqualitäten mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, 4x verpflanzt zu verwenden. Die Baumstämme müssen eine Größe von mindestens 3 m x 5 m und einen durchwurzelbaren Raum von 35 m² bis 1,5 m Tiefe aufweisen.**
- 13.4 Die unter 13.1 - 1.3 festgesetzten Pflanzmaßnahmen haben spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung folgenden Planperiode zu erfolgen.**

- 14. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
14.1 **Maßnahmenfläche "M 1"**
Die Maßnahmenfläche "M 1" ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Dafür sind innerhalb der Fläche mindestens 6 Bäume I. oder II. Ordnung und 16 Sträucher entsprechend der Pflanzliste (siehe Hinweise Nr. 1.1, 1.2 und 1.3) in lockerer Anordnung einzeln oder in Gruppen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Die Pflanzung von Dächern mit Dachbegrünung hat spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der Nutzung des Gebäudes zu erfolgen.

- 14.2 **Maßnahmenfläche "M 2"**
Die Maßnahmenfläche "M 2" ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Dafür sind innerhalb der Fläche mindestens 26 Bäume I. oder II. Ordnung und 26 Sträucher entsprechend der Pflanzliste (siehe Hinweise Nr. 1.1, 1.2 und 1.3) in lockerer Anordnung einzeln oder in Gruppen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Anlage eines maximal 3,0 m breiten Weges in wassergebundener Bauweise ist zulässig. Die Anlage eines Entwässerungsgrabens gemäß 11.1 ist ebenfalls zulässig.**

- 14.3 **Maßnahmenfläche "M 2"**
Die Maßnahmenfläche "M 2" ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Dafür sind innerhalb der Fläche mindestens 26 Bäume I. oder II. Ordnung und 26 Sträucher entsprechend der Pflanzliste (siehe Hinweise Nr. 1.1, 1.2 und 1.3) in lockerer Anordnung einzeln oder in Gruppen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Anlage eines maximal 3,0 m breiten Weges in wassergebundener Bauweise ist zulässig. Die Anlage eines Entwässerungsgrabens gemäß 11.1 ist ebenfalls zulässig.**

- 14.4 **Maßnahmenfläche "M 2"**
Die Maßnahmenfläche "M 2" ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Dafür sind innerhalb der Fläche mindestens 26 Bäume I. oder II. Ordnung und 26 Sträucher entsprechend der Pflanzliste (siehe Hinweise Nr. 1.1, 1.2 und 1.3) in lockerer Anordnung einzeln oder in Gruppen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Anlage eines maximal 3,0 m breiten Weges in wassergebundener Bauweise ist zulässig. Die Anlage eines Entwässerungsgrabens gemäß 11.1 ist ebenfalls zulässig.**

- 14.5 **Maßnahmenfläche "M 2"**
Die Maßnahmenfläche "M 2" ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Dafür sind innerhalb der Fläche mindestens 26 Bäume I. oder II. Ordnung und 26 Sträucher entsprechend der Pflanzliste (siehe Hinweise Nr. 1.1, 1.2 und 1.3) in lockerer Anordnung einzeln oder in Gruppen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Anlage eines maximal 3,0 m breiten Weges in wassergebundener Bauweise ist zulässig. Die Anlage eines Entwässerungsgrabens gemäß 11.1 ist ebenfalls zulässig.**

- 14.6 **Maßnahmenfläche "M 2"**
Die Maßnahmenfläche "M 2" ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Dafür sind innerhalb der Fläche mindestens 26 Bäume I. oder II. Ordnung und 26 Sträucher entsprechend der Pflanzliste (siehe Hinweise Nr. 1.1, 1.2 und 1.3) in lockerer Anordnung einzeln oder in Gruppen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Anlage eines maximal 3,0 m breiten Weges in wassergebundener Bauweise ist zulässig. Die Anlage eines Entwässerungsgrabens gemäß 11.1 ist ebenfalls zulässig.**

- 14.7 **Maßnahmenfläche "M 2"**
Die Maßnahmenfläche "M 2" ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Dafür sind innerhalb der Fläche mindestens 26 Bäume I. oder II. Ordnung und 26 Sträucher entsprechend der Pflanzliste (siehe Hinweise Nr. 1.1, 1.2 und 1.3) in lockerer Anordnung einzeln oder in Gruppen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Anlage eines maximal 3,0 m breiten Weges in wassergebundener Bauweise ist zulässig. Die Anlage eines Entwässerungsgrabens gemäß 11.1 ist ebenfalls zulässig.**

- 14.8 **Maßnahmenfläche "M 2"**
Die Maßnahmenfläche "M 2" ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Dafür sind innerhalb der Fläche mindestens 26 Bäume I. oder II. Ordnung und 26 Sträucher entsprechend der Pflanzliste (siehe Hinweise Nr. 1.1, 1.2 und 1.3) in lockerer Anordnung einzeln oder in Gruppen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Anlage eines maximal 3,0 m breiten Weges in wassergebundener Bauweise ist zulässig. Die Anlage eines Entwässerungsgrabens gemäß 11.1 ist ebenfalls zulässig.**

- 14.9 **Maßnahmenfläche "M 2"**
Die Maßnahmenfläche "M 2" ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Dafür sind innerhalb der Fläche mindestens 26 Bäume I. oder II. Ordnung und 26 Sträucher entsprechend der Pflanzliste (siehe Hinweise Nr. 1.1, 1.2 und 1.3) in lockerer Anordnung einzeln oder in Gruppen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Anlage eines maximal 3,0 m breiten Weges in wassergebundener Bauweise ist zulässig. Die Anlage eines Entwässerungsgrabens gemäß 11.1 ist ebenfalls zulässig.**

- 14.10 **Maßnahmenfläche "M 2"**
Die Maßnahmenfläche "M 2" ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Dafür sind innerhalb der Fläche mindestens 26 Bäume I. oder II. Ordnung und 26 Sträucher entsprechend der Pflanzliste (siehe Hinweise Nr. 1.1, 1.2 und 1.3) in lockerer Anordnung einzeln oder in Gruppen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Anlage eines maximal 3,0 m breiten Weges in wassergebundener Bauweise ist zulässig. Die Anlage eines Entwässerungsgrabens gemäß 11.1 ist ebenfalls zulässig.**

- 14.11 **Maßnahmenfläche "M 2"**
Die Maßnahmenfläche "M 2" ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Dafür sind innerhalb der Fläche mindestens 26 Bäume I. oder II. Ordnung und 26 Sträucher entsprechend der Pflanzliste (siehe Hinweise Nr. 1.1, 1.2 und 1.3) in lockerer Anordnung einzeln oder in Gruppen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Anlage eines maximal 3,0 m breiten Weges in wassergebundener Bauweise ist zulässig. Die Anlage eines Entwässerungsgrabens gemäß 11.1 ist ebenfalls zulässig.**

- 14.12 **Maßnahmenfläche "M 2"**
Die Maßnahmenfläche "M 2" ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Dafür sind innerhalb der Fläche mindestens 26 Bäume I. oder II. Ordnung und 26 Sträucher entsprechend der Pflanzliste (siehe Hinweise Nr. 1.1, 1.2 und 1.3) in lockerer Anordnung einzeln oder in Gruppen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Anlage eines maximal 3,0 m breiten Weges in wassergebundener Bauweise ist zulässig. Die Anlage eines Entwässerungsgrabens gemäß 11.1 ist ebenfalls zulässig.**

- 14.13 **Maßnahmenfläche "M 2"**
Die Maßnahmenfläche "M 2" ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Dafür sind innerhalb der Fläche mindestens 26 Bäume I. oder II. Ordnung und 26 Sträucher entsprechend der Pflanzliste (siehe Hinweise Nr. 1.1, 1.2 und 1.3) in lockerer Anordnung einzeln oder in Gruppen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Anlage eines maximal 3,0 m breiten Weges in wassergebundener Bauweise ist zulässig. Die Anlage eines Entwässerungsgrabens gemäß 11.1 ist ebenfalls zulässig.**

- 14.14 **Maßnahmenfläche "M 2"**
Die Maßnahmenfläche "M 2" ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Dafür sind innerhalb der Fläche mindestens 26 Bäume I. oder II. Ordnung und 26 Sträucher entsprechend der Pflanzliste (siehe Hinweise Nr. 1.1, 1.2 und 1.3) in lockerer Anordnung einzeln oder in Gruppen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Anlage eines maximal 3,0 m breiten Weges in wassergebundener Bauweise ist zulässig. Die Anlage eines Entwässerungsgrabens gemäß 11.1 ist ebenfalls zulässig.**

- 14.15 **Maßnahmenfläche "M 2"**
Die Maßnahmenfläche "M 2" ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Dafür sind innerhalb der Fläche mindestens 26 Bäume I. oder II. Ordnung und 26 Sträucher entsprechend der Pflanzliste (siehe Hinweise Nr. 1.1, 1.2 und 1.3) in lockerer Anordnung einzeln oder in Gruppen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Anlage eines maximal 3,0 m breiten Weges in wassergebundener Bauweise ist zulässig. Die Anlage eines Entwässerungsgrabens gemäß 11.1 ist ebenfalls zulässig.**

- 14.16 **Maßnahmenfläche "M 2"**
Die Maßnahmenfläche "M 2" ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Dafür sind innerhalb der Fläche mindestens 26 Bäume I. oder II. Ordnung und 26 Sträucher entsprechend der Pflanzliste (siehe Hinweise Nr. 1.1, 1.2 und 1.3) in lockerer Anordnung einzeln oder in Gruppen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Anlage eines maximal 3,0 m breiten Weges in wassergebundener Bauweise ist zulässig. Die Anlage eines Entwässerungsgrabens gemäß 11.1 ist ebenfalls zulässig.**

- 14.17 **Maßnahmenfläche "M 2"**
Die Maßnahmenfläche "M 2" ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Dafür sind innerhalb der Fläche mindestens 26 Bäume I. oder II. Ordnung und 26 Sträucher entsprechend der Pflanzliste (siehe Hinweise Nr. 1.1, 1.2 und 1.3) in lockerer Anordnung einzeln oder in Gruppen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Anlage eines maximal 3,0 m breiten Weges in wassergebundener Bauweise ist zulässig. Die Anlage eines Entwässerungsgrabens gemäß 11.1 ist ebenfalls zulässig.**

- 14.18 **Maßnahmenfläche "M 2"**
Die Maßnahmenfläche "M 2" ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Dafür sind innerhalb der Fläche mindestens 26 Bäume I. oder II. Ordnung und 26 Sträucher entsprechend der Pflanzliste (siehe Hinweise Nr. 1.1, 1.2 und 1.3) in lockerer Anordnung einzeln oder in Gruppen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Anlage eines maximal 3,0 m breiten Weges in wassergebundener Bauweise ist zulässig. Die Anlage eines Entwässerungsgrabens gemäß 11.1 ist ebenfalls zulässig.**



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 84 Abs. 3 BauNVO

- 1. Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit den im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Nr. 734 "Neue Grundschule Ilten" festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA).

- 2. Dächer**
2.1 Dachform und Dachneigung
Für die Hauptgebäude sind nur Sattel-, Krüppelwal- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 27° bis 50° zulässig.
Abweichend von Satz 1 dieser Vorschrift können geringere Dachneigungen und Flachdächer zugelassen werden, wenn es sich um bepflanzte Grün- oder Grasdächer handelt.

- 3. Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports)**
Für Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) sind nur Sattel- und Pultdächer zulässig. Geringere Dachneigungen und Flachdächer können zugelassen werden, wenn es sich um bepflanzte Grün- oder Grasdächer handelt.

- 4. Dachneigung**
Für die Hauptgebäude sind nur Sattel-, Krüppelwal- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 27° bis 50° zulässig.

- 5. Dachneigung**
Für die Hauptgebäude sind nur Sattel-, Krüppelwal- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 27° bis 50° zulässig.

- 6. Dachneigung**
Für die Hauptgebäude sind nur Sattel-, Krüppelwal- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 27° bis 50° zulässig.

- 7. Dachneigung**
Für die Hauptgebäude sind nur Sattel-, Krüppelwal- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 27° bis 50° zulässig.

- 8. Dachneigung**
Für die Hauptgebäude sind nur Sattel-, Krüppelwal- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 27° bis 50° zulässig.

- 9. Dachneigung**
Für die Hauptgebäude sind nur Sattel-, Krüppelwal- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 27° bis 50° zulässig.

- 10. Dachneigung**
Für die Hauptgebäude sind nur Sattel-, Krüppelwal- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 27° bis 50° zulässig.

- 11. Dachneigung**
Für die Hauptgebäude sind nur Sattel-, Krüppelwal- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 27° bis 50° zulässig.

- 12. Dachneigung**
Für die Hauptgebäude sind nur Sattel-, Krüppelwal- und Pult