



Stadt
Hameln

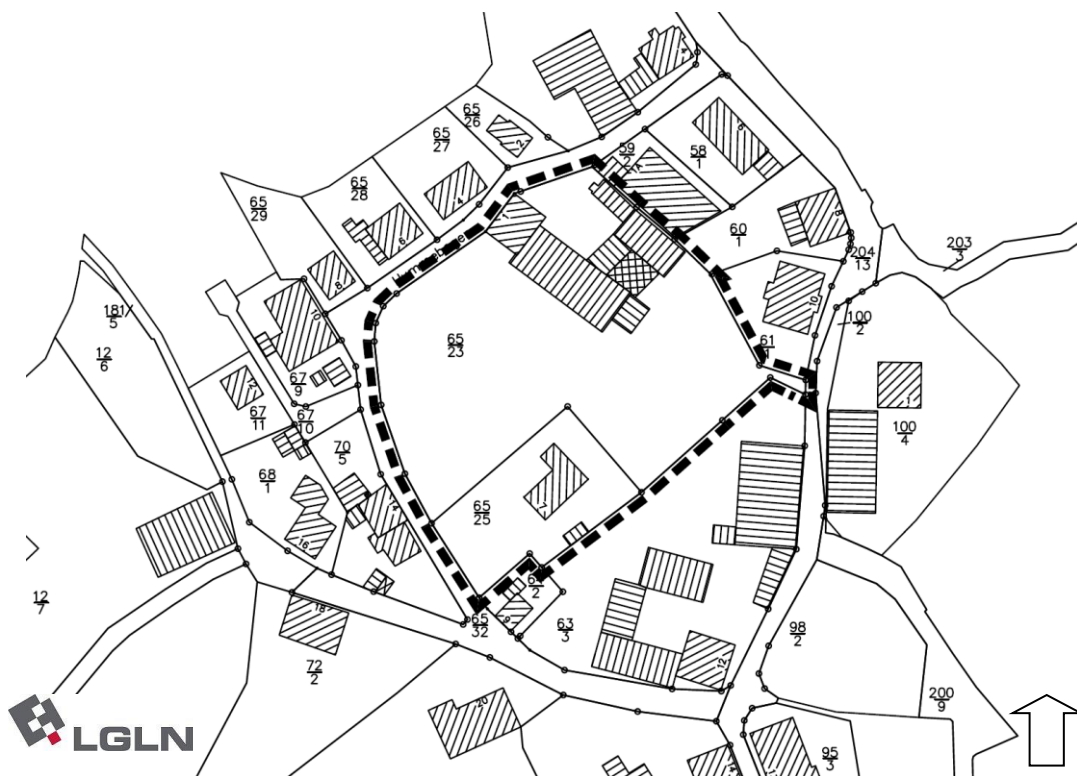
Stadt Hameln

Bebauungsplan Nr. 552 „Hummebogen“ mit örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Planzeichnung

ENTWURF



Übersichtsplan



PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

PETER FLASPÖHLER

DIPL.-ING.

ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16

31840 HESSISCH OLDENDORF

FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66

peter.flaspoeehler@t-online.de

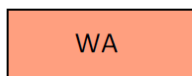
www.peter-flaspoeehler.de

Planzeichnung M. ca. 1:1000



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung

0,4

Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

FH 83,2

Firsthöhe als Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN) (§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O

offene Bauweise (§ 22 BauNVO)



nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

a

abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)



Baulinie (§ 23 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 BauNVO)



Stellung baulicher Anlagen (Firstlinie) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

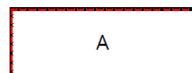
Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



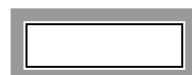
Zweckbestimmung: Stellplätze



Zweckbestimmung: Abfallsammelplatz



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 und 16 Abs. 5 BauNVO)

Textliche Festsetzungen

1 **Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. 4 BauNVO**

Im allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, in Anwendung des. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 **Größe der Baugrundstücke als Mindest- und Höchstmaß gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO**

Im WA3-Gebiet darf die Größe der Baugrundstücke 500 m² nicht unterschreiten und 1.000 m² nicht überschreiten.

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der festgesetzten Maximalgröße um bis zu 5% zugelassen werden, wenn sich auf dem Grundstück Baubestand befindet, der als zu erhalten festgesetzt ist.

3 **Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO**

Im WA3-Gebiet sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

4 **Zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO**

Im WA1- und WA2-Gebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 1 i. V. m. Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,65 überschritten werden.

Im WA3-Gebiet darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Anlagen i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 1 um maximal 30% überschritten werden.

5 **Abweichende Bauweise**

Im Rahmen der abweichenden Bauweise ist im WA1 ein Hauptgebäude zulässig, dessen zur nordwestlichen Baugrenze ausgerichtete Gebäudeseite die Breite von 18,5 m nicht überschreitet. Eine darüber hinaus gehende Gebäudebreite ist erst in einem Abstand von mindestens 7 m zur nordwestlichen Baugrenze zulässig.

6 **Überschreiten der Baugrenze im WA1 durch Gebäudeteile gem. § 23 Abs. 3 BauNVO**

Im WA1 ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch Balkone um bis zu 1 m zulässig.

7 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind zulässig:

- Stellplätze,
- an drei Seiten offene Carports,
- Fahrradeinstellplätze,
- Abfallsammelplätze.

Abfallsammelplätze sind an mindestens zwei Seiten mit einer Schnitthecke aus Gehölzen der Gehölzliste (textliche Festsetzung Nr. 12) oder Rankgerüsten mit Schling-, Wind- oder Kletterpflanzen der Auswahlliste (textliche Festsetzung Nr. 7) einzugrünen.

Stellplätze sind so anzulegen, dass eine Versickerung von Regenwasser gewährleistet ist. Es sind sickerfähige Beläge, wie z. B. Pflasterbeläge, Schotterrasen oder wassergebundene Wegedecken mit einem Abflussbeiwert von 0,6 oder geringer zu wählen.

8 Grundstückszufahrten gem. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Breite der Grundstückszufahrten von der öffentlichen Straße darf je Baugrundstück in der Summe 5 m nicht überschreiten.

9 Versickerung oder Rückhaltung von Oberflächenwasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen zurückzuhalten. Hierzu sind auf den privaten Grundstücksflächen ausreichend dimensionierte Rückhaltebecken anzulegen. Festgesetzt wird ein Rückhaltevolumen in der Größe von 50 l/m² versiegelter Fläche, mit einer gedrosselten Ableitung in die Vorflut von maximal 10 l/Sek*ha.

10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Fassadenbegrünung

Mindestens 20% der gesamten Fassadenfläche des Hauptgebäudes sind mit einer Anpflanzung aus standortgerechten Schling-, Wind- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzbeete sind mit einer Größe von mindestens 1 m² anzulegen und mit jeweils 2 Pflanzen zu bepflanzen. Vorsicht: Bei der Anpflanzung ist auf die Bedürftigkeit der Pflanze gegenüber dem Boden zu achten (saurer Boden vs. kalkhaltiger Boden). Die Pflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für Fassadenbegrünungen können auch Nebenanlagen herangezogen werden. Die Artenwahl sollte entsprechend der Pflanzliste erfolgen. Folgende Pflanzen stehen z. B. zur Auswahl:

- **Schattige Standorte:**
Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*), Efeu (*Hedera helix*) Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*).

- **Halbschattige-sonnige Standorte:**

Akebie (*Akebia quinata*), Heckrotts Geißblatt (*Lonicera heckrottii*), Wilder Mauerwein (*Parthenocissus quinquefolia*), Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Hopfen (*Humulus lupulus*), Wilde Weinrebe (*Vitis vinifera* subsp. *sylvestris*)

- **Sonnige Standorte:**

Siehe Arten „halbschattige Standorte“ zudem Blauregen (*Wisteria sinensis*), Feuerdorn (*Pyracantha coccinea*)

Dies gilt nicht für den Bestandsschutz.

Fassadenbegrünungen an freistehenden Rankhilfen sind zulässig. Die Rankhilfen dürfen mit einem maximalen Abstand von 1,5 m zur Fassade angeordnet werden.

Nisthilfen

Pro Grundstück sind 2 Fledermausquartiere und 3 Nisthilfen für Vögel art- und fachgerecht anzubringen.

Die Fledermausquartiere müssen in mindestens 3 m Höhe über dem Gelände angebracht werden. Sie sollten unter dem traufseitigen Dachüberstand, als Spaltenquartiere an der Fassade oder als senkrechte Lattung am Schornstein angebracht werden. Besonders geeignet sind wartungsfreie Hohlblocksteine, die in die Fassade eingebracht werden.

Sämtliche Quartiere sollten eine Exposition in Richtung Osten, Südosten oder Südwesten aufweisen.

Die Nisthilfen für die Vögel sind aus den folgenden Möglichkeiten zu wählen, wobei pro Grundstück jedoch mindestens ein Fassadenquartier vorgehalten werden muss:

- eine artgerechte künstliche Nisthilfe für Rauchschwalben entgegengesetzt zur Fassadenbegrünung unter dem traufseitigen Dachüberstand,
- zwei künstliche artgerechte Nisthilfen für Sperlinge an die Fassade,
- Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter, wie Mauersegler, Hausrotschwanz etc. (möglichst als Einbausteine o. ä.),
- Kästen für Meisen an die Gehölze.

Dies gilt nicht für den Bestandsschutz.

Die Nisthilfen sind aus dem Fachhandel zu beziehen und dauerhaft funktionsfähig zu halten.

Beleuchtungskonzept

Für Außenbeleuchtungen sind folgende Bedingungen verbindlich:

- Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln mit einem eingeschränkten Spektralbereich (Spektralbereich 570 bis 630 nm), wie z.B. warmweiße LED (3000-2700 K). Sofern diese in bestimmten Bereichen aufgrund der Anforderungen an die Arbeitssicherheit nicht verwendet werden können, sind andere insektenverträgliche Leuchtmittel nach dem Stand der Technik ausnahmsweise zulässig.
- Verwendung geschlossener, nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer

Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben und zur Seite.

- Begrenzung der Leuchtpunkthöhen gemäß den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen.

11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind festgesetzt zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger.

Auf diesen Flächen ist ein Überschreiten der GRZ bis 1,0 zulässig.

Ein geringfügiges Verschieben der festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist zulässig, sofern das Erschließungsziel gewahrt bleibt.

12 Ausschluss bestimmter Heizstoffe gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen in Heizanlagen, Kaminen und ähnlichen Verbrennungsanlagen zur Raumheizung und zur Warmwasserbereitung unzulässig. Dieser Ausschluss gilt nicht für Blockheizkraftwerke.

Ausnahmsweise kann die Verwendung von Holz oder Holzprodukten für die Heizung und die Warmwasserbereitung von Gebäuden mit einem Jahresheizenergiebedarf von weniger als 15 kWh/m² zugelassen werden.

Öfen zur Holzverbrennung sind nur zulässig, wenn diese mit aktivem Feinstaubfilter ausgestattet sind und dem aktuellen Stand der Technik entsprechen

13 Bauliche und technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien gem. § 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

14 Anpflanzen und Bindungen zur Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Innerhalb des WA1 sind mindestens 2 Hochstammlaubbäume der Gehölzlisten 1 und 2 oder Hochstammobstbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Gehölzqualität: Hochstamm, 14 – 16 cm Stammumfang, dreimal verpflanzt.

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein Hochstammlaubbaum der Gehölzlisten 1 und 2 oder Hochstammobstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Gehölzqualität: Hochstamm, 14 – 16 cm Stammumfang, dreimal verpflanzt. Ist auf dem Grundstück Baumbestand zum Erhalt festgesetzt, darf dieser auf die Neuanpflanzung angerechnet werden. Das Gleiche gilt auch für nicht festgesetzten Baumbestand, der erhalten bleibt.

Die mit Bindung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind bei Abgang gleichartig oder durch Bäume der Gehölzliste 1 zu ersetzen. Während der Baumaßnahme ist der Baumschutz zu beachten.

Die Anpflanzungen sind spätestens innerhalb des Jahres nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes bzw. nach der Beseitigung oder dem Abgang des Baumes vorzunehmen.

13 Gehölzliste

Heimische, standortgerechte Gehölze

Große Bäume (> 15m):

<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche*
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	- Traubeneiche
<i>Salix alba</i>	- Silberweide
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde

Große Sträucher:

<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuss
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriff. Weißdorn*
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder

Mittelgroße Bäume (10 – 20m):

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn*
<i>Betula pendula</i>	- Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche*
<i>Populus tremula</i>	- Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

Mittelgroße und kleine Sträucher :

<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Gem. Liguster*
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Salix aurita</i>	- Ohrweide
<i>Viburnum opulus</i>	- Gem. Schneeball
Johannisbeeren und andere Beerensträucher	

Obstbäume alter und regionaler Sorten als Hochstamm

<i>Malus sylvestris</i>	- Wildapfel
<i>Pyrus pyraster</i>	- Wildbirne

* für Schnitthecken geeignete Gehölze

Geeignet sind auch weitere standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher und ihre Sorten (außer Kugel-, Pyramiden und anderweitige Zierformen).

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 NBauO

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 552 „Hummebogen“.

§ 2 Anzahl der notwendigen Einstellplätze

Auf den Baugrundstücken sind für Wohngebäude notwendige Einstellplätze (Estpl.) in folgender Anzahl mindestens herzustellen:

- | | |
|-------------------------------|-----------------------|
| • Ein- und Zweifamilienhäuser | 2 Estpl. je Wohnung |
| • Mehrfamilienhäuser | 1,5 Estpl. je Wohnung |

§ 3 Dächer

- (1) Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Neigungen zulässig:

WA1 und WA2:

Symmetrisch geneigte Satteldächer, auch mit Krüppelwalm, mit 22° bis 45° Dachneigung

WA3:

Symmetrisch geneigte Satteldächer, auch mit Krüppelwalm, mit 30° bis 45° Dachneigung, Versetzte Pultdächer mit 30° bis 45° Dachneigung. Der Versatz im Dachfirst darf in der Höhe 2,0 m nicht überschreiten.

Pultdächer mit 30° bis 35° Dachneigung.

- (2) Der traufseitige Dachüberstand der geneigten Dächer muss mindestens 40 cm betragen. (Abstandsmaß von der Außenseite der Fassade bis zur Außenseite der Dachrinne)
- (3) Für die Eindeckungen der geneigten Dächer von Hauptgebäuden und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sind nicht glasierte Ziegel oder Betonsteine der Farben Rot bis Rotbraun zulässig, die weitestgehend den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbbregisters RAL 840 HR entsprechen:
2001 (Rotorange), 3000 Feuerrot, 3002 (Kaminrot), 3003 (Rubinrot), 3004 (Purpurrot), 3005 (Weinrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot), 8023 (Orangebraun).
- (4) Grasdächer, extensiv begrünte Dächer und Solarelemente (auch als Dacheindeckung) sind allgemein zulässig.
- (5) Dächer von Hauptgebäuden mit weniger als 30° Dachneigung sind als Grasdächer oder extensiv begrünte Dächer auszuführen, sofern sie nicht mit Solarelementen belegt werden.
- (6) Flachdächer von Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sind dauerhaft zu begrünen.
- (7) Für untergeordnete Dächer, Dachgauben, Erker, Solarelemente und Dachfenster sowie Terrassenüberdachungen, Eingangsüberdachungen und Wintergärten sind andere Dachformen,

Materialien und Farben zulässig.

§ 4 Fassaden

(1) Die sichtbaren Wandbauteile sind zulässig als

- a) Ziegelmauerwerk und Ziegelbehang,
- b) Putzfassade,
- c) Holzverkleidungen,
- d) konstruktives Holzfachwerk,

Kombinationen sind innerhalb der Fassade zulässig.

(2) Ziegelmauerwerk und Ziegelbehang (Dachziegel, Biberschwanz) ist zulässig in den Farben Rot bis Rotbraun, die weitestgehend den in § 2 (4) genannten Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen.

(3) Putzfassaden sind zulässig in hellen Farben und Abtönungen, die den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen), des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen: 1001 (Beige), 1002 (Sandgelb), 1013 (Perlweiß), 1014 (Elfenbein), 1015 (Hellelfenbein), 9001 (Cremeweiß), 9002 (Grauweiß), 9010 (Reinweiß), RAL 9018 (Papyrusweiß) und die unter § 2 (3) aufgeführten Farbtöne.

Andere Farben sind je Gebäudeansicht auf maximal 25% der Fassadenfläche zulässig, um gestalterische Akzente zu setzen.

Putzfassaden müssen eine matte, nicht glänzende Oberfläche aufweisen.

(4) Holzverkleidungen sind zulässig aus heimischen Hölzern in Form einer Verbretterung als Boden-Deckel-Schalung oder Stülpschalung.

Für Holzfassaden sind naturbelassen, holzfarbig lasiert oder in den in § 2 (3) und § 3 (3) aufgeführten Farbtönen zulässig.

(5) Fachwerkfassaden müssen in konstruktivem Holzfachwerk (mindestens als selbsttragende Vorsatzschale) aus heimischen Hölzern ausgebildet werden.

Neues, sichtbares Fachwerk ist der historischen Fachwerktradition entsprechend in einer Balkenstärke von mindestens 14 / 14 cm zu dimensionieren. Die Gefache dürfen im Lichten nicht breiter als 1,2 m sein. Sie müssen, mit Ausnahme der Tür- und Fensteröffnungen, als Putz- oder Ziegelfassade in den jeweils unter § 2 (3) oder § 3 (3) genannten Farbtönen ausgebildet werden und dürfen eine Größe von 1,2 m² nicht überschreiten.

(6) Auf 10% der jeweiligen Fassadenfläche sowie für Gebäudesockel sind auch abweichende Materialien zulässig.

§ 5 Einfriedungen

(1) Straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind nur zulässig als:

- a) Schnithecken oder frei wachsende Hecken aus heimischen Laubgehölzen,
- b) Ziegelmauerwerk in den Farbtönen gem. § 2 (3),

- c) Trocken- und Bruchsteinmauern aus heimischem Naturstein,
 - d) senkrecht strukturierte Holzstaketenzäune.
- (2) Bis auf die Schnitthecken oder frei wachsende Hecken dürfen straßenseitige Einfriedungen eine Höhe von 1,2 m über Geländeniveau nicht überschreiten.
- (3) Innerhalb des Baugebiets sind zu den Nachbargrundstücken hin Einfriedungen ausschließlich als Schnitthecken oder freiwachsende Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig.
- (4) Schnitthecken sind auch in Kombination mit Maschendraht- oder Stahlmattenzäunen zulässig, hierbei sind die Schnitthecken straßenseitig zu pflanzen und sie müssen die Maschendraht- oder Stahlmattenzäunen vollumfänglich eingrünen.
- (5) Die Verwendung von *Thuja* (Lebensbaum)- oder *Chamaecyparis* (Scheinzypressen)-Hecken sowie *Prunus laurocerasus* (Kirschlorbeer) ist unzulässig.
- (6) Die Einfriedungen sind so zu errichten, dass eine biologische Durchgängigkeit gewährleistet bleibt (Abstand der Einzäunung vom Boden von mind. 10 cm).

§ 6 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücke

- (1) Auf mindestens 4% der jeweiligen gesamten Grundstücksfläche sind zur ökologischen Aufwertung der Hausgärten wahlweise anzulegen:
- a) Blühstreifen (Regiosaatgut UG 6 „Weser- und Leinebergland mit Harz“ für Felddrain oder Saum),
 - b) Staudenpflanzungen mit nachtblühenden und nektarreichen Arten zur Erhöhung des Insektenvorkommens.
- (2) Darüber hinaus sind auf mindestens 4% der jeweiligen gesamten Grundstücksfläche zur ökologischen Aufwertung der Hausgärten wahlweise anzulegen:
- a) Trockenmauern aus heimischem Bruchstein,
 - b) naturnaher Teich,
 - c) Wasserstelle/Vogeltränke,
 - d) Sandgrube/Lehmgrube,
 - e) Totholzhaufen.
- (3) Hinsichtlich der Gestaltung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gelten die Vorschriften des § 9 Abs. 1 und 2 NBauO. Damit sind Kies- und Schotterbeete nicht zulässig.
- (4) Die Veränderung des gewachsenen Geländeniveaus durch Auffüllungen ist grundsätzlich unzulässig. Zulässig sind Auffüllungen und Abgrabungen, um den niveaugleichen Anschluss des jeweiligen Baugrundstücks an die zur Erschließung bestimmte Verkehrsfläche zu gewährleisten.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

Hinweise

1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 (BGBl. 1 S. 1802),

2 Archäologische Hinweise

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde ist im Plangebiet zu rechnen. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

3 Hinweise zum Bodenschutz und zum Baugrund

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu und für möglichst kurze Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

4 Hinweise zum Artenschutz und Baumschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere § 44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens der Bauverantwortlichen/Genehmigungsinhaber*innen ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu

keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz, z.B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

Die Baufeldfreimachung muss außerhalb der Kern-Brut- und Setzzeit erfolgen (1. März bis 15. Juli).

Grundsätzlich dürfen Gehölze nur außerhalb der Vegetationsperiode (vom 1. Oktober bis 28. Februar) gefällt oder stark zurückgeschnitten/auf den Stock gesetzt werden. Pflegeschnitte sind auch innerhalb der Vegetationsperiode möglich (§ 39 BNatSchG).

Ein Abriss des Scheunengebäudes (WA2) darf nur außerhalb der Aktivitätszeit der Zwergfledermäuse in der Zeit vom 1. Dezember bis 28. Februar erfolgen. Beim Ausbau der Scheune ist ebenfalls sicher zu stellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote ausgelöst werden.

Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z. B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sollten Gebäudefassaden aus transparentem oder stark spiegelndem Glas möglichst vermieden oder mit Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelschlag (z. B. geriffeltes, geripptes oder mattiertes oder sonstiges reflexionsarmes Glas, Unterteilung der Glasfronten mit Markierungen im Abstand von 10 cm) ausgestattet werden.

Es gelten die Normen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“.

5 Erkundungspflicht

Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbauunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

6 Technische Regelwerke

Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können in der Bauabteilung der Stadt Hameln während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

7 Altlasten

Sollten im Plangebiet bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu unterrichten.

8 Hinweis zum energetischen Gebäudestandard

Bei Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohnungen, die im Plangebiet errichtet werden, ist das Erreichen des energetischen Gebäudemindeststandards KFW 40 des GEG (Gebäudeenergiegesetz) in der aktuellen Fassung vorgesehen und mit einem dem Energieeffizienzhaus-Standard entsprechenden Nachweis zu belegen.