

Stadt Hameln



Innenbereichssatzung nach §34 BauGB in Halvestorf/ Hope

Zeichnerische Festsetzungen Textliche Festsetzungen

Geltungsbereich:

Gemarkung Halvestorf, Flur 3: 86/12, 86/11, 86/9, 86/8, 86/7, 86/6, 96/2, 87/4, 190/8, 93/11 teilw.



Übersichtsplan ohne Maßstab

Stand: September 2022
Fassung: Satzungsbeschluss

Zeichnerische Festsetzungen

Im Piepenbusch

Hope

P

Tennisplatz

Sporthalle

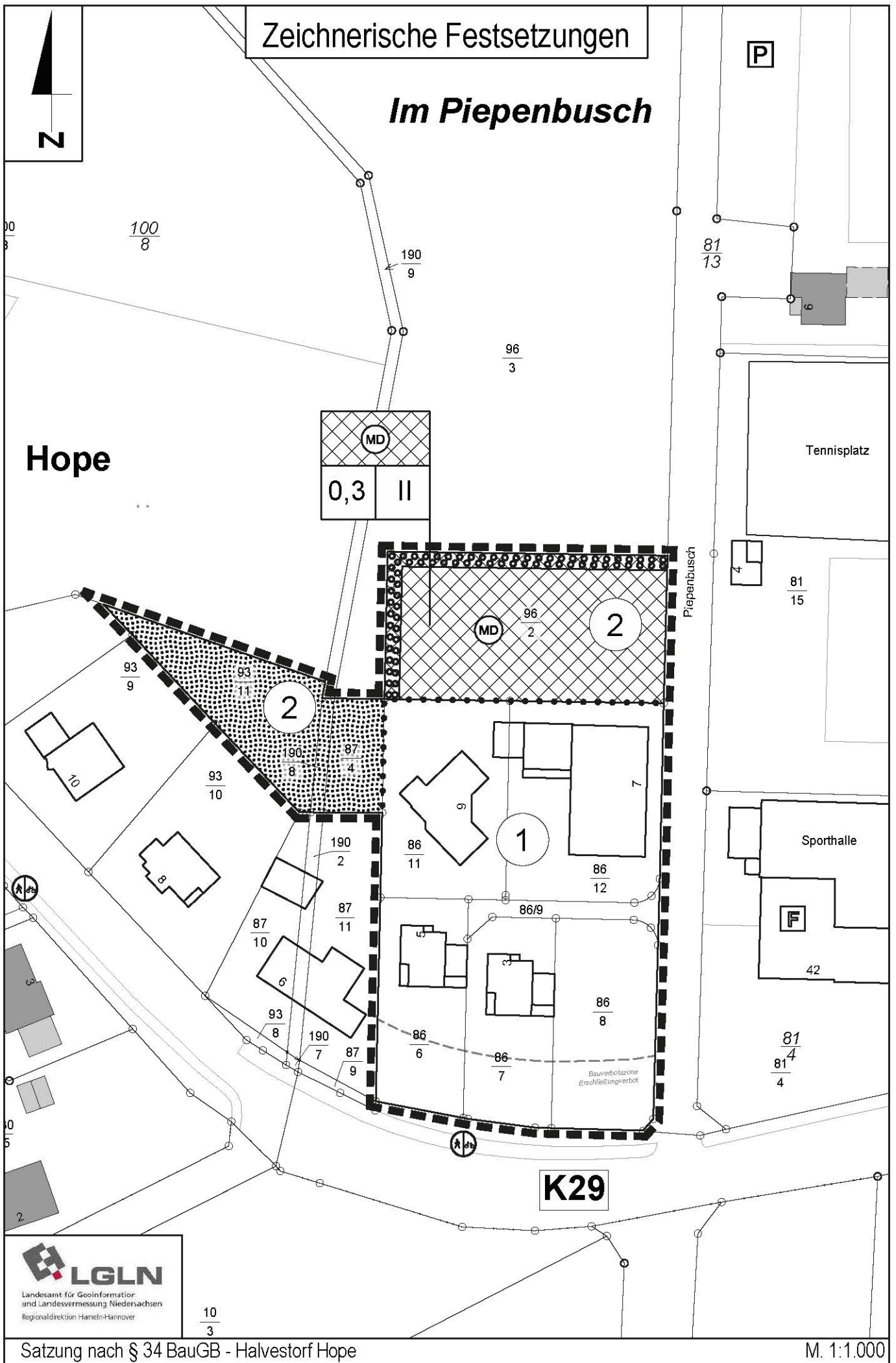
K29

LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Haineln-Hannover

10
3

Satzung nach § 34 BauGB - Halvestorf Hope

M. 1:1.000



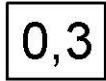
Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung



Dorfgebiete
(§ 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

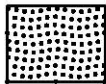


Grundflächenzahl
(§ 16 BauNVO)



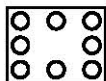
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 16 BauNVO)

3. Grünflächen



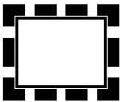
Private Grünfläche, Zweckbestimmung Hausgarten
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

4. Landschaftspflegerische Maßnahmen

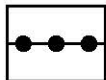


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Innenbereichssatzung
(§ 34 (4) S. 1 Nr. 1 u. 3 BauGB)



Abgrenzung der Klarstellungssatzung von der
Einbeziehungssatzung (§ 34 (4) S. 2 BauGB)



Klarstellungssatzung (§ 34 (4) S. 1 Nr. 1 BauGB)



Einbeziehungssatzung (§ 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB)

6. Nachrichtliche Übernahme



Kreisstraße K29 (§ 24, (1) Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG))



Bauverbotszone 20 m vom befestigten Fahrbahnrand (§ 24, (1), S. 1 NStrG)
Erschließungsverbot zur Kreisstraße hin (§ 24, (1), S. 2 NStrG)

Textliche Festsetzungen

I. Planrechtliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 in der zurzeit gültigen Fassung.

1. Art der Baulichen Nutzung

Im nördlichen Plangebiet an der Straße „Piepenbusch“ wird ein Dorfgebiet festgesetzt.

2. Maß der Baulichen Nutzung

Im festgesetzten Dorfgebiet ist die GRZ auf 0,3 begrenzt. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt 2. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätze sowie deren Zufahrten und sonstiger Nebenanlagen ist nicht zulässig.

3. Grünflächen

Auf den Privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgarten ist die Errichtung von Hauptgebäuden unzulässig. Die Versiegelung durch Nebenanlagen und genehmigungsfreien Bauten gem. der Zweckbestimmung Hausgarten darf 10% der Fläche nicht übersteigen.

4. Landschaftspflegerische Maßnahmen

Anpflanzung von Laubgehölzen und Einzelbäumen

Zur Eingrünung des Gebietes und zum Ausgleich der Eingriffe in das Landschaftsbild ist entlang der nordwestlichen und nördlichen Plangebietsgrenze, innerhalb des Dorfgebietes eine mindestens 3 m breite Strauchhecke anzulegen.

Für die Strauchpflanzungen sind standortgerechte, im Naturraum heimische Gehölze zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Pflanzungen sind aus heimischen, verpflanzten Sträuchern mit Pflanzgröße > 100 cm herzustellen, der Pflanzabstand ist artgerecht zu wählen. Alle 10 m ist ein heimischer Laubbaum (ca. 8 Stück) als Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von mind. 16-18 cm (4 xv, mDb) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzungen sind so anzulegen, dass sich ein freiwachsender Gehölzbestand entwickeln kann, welcher zur Eingrünung des Gebietes beiträgt. Die Pflanzung der Gehölze erfolgt dabei in Gruppen zu 2-4 Gehölzen je Art.

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
<i>Johannisbeeren und andere Beerensträucher</i>	

Obstbäume alter und regionaler Sorten als Hochstamm

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

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

4.1 Externe Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Stadt Hameln verfügt über den stadteigenen Ausgleichsflächenpool „Im goldenen Winkel“ (Bebauungsplan Nr. 540, Gemarkung Rohrsen, Flur 4, Flurstücke 20/1, 21, 24/1 tlw., 25, 26, 50 tlw., 52 tlw., 35, 36, 37, 38 und 17). Auf diesen Flächen ist bereits ein Mosaik landschaftspflegerischer Maßnahmen, bestehend aus einem Waldsaum mit naturraumtypischen Bäumen und Sträuchern, Kalkmagerrasen, mesophilem Grünland und gruppenartigen Gehölzpflanzungen umgesetzt worden.

Die Kompensation für die durch Bauvorhaben in dieser Innenbereichssatzung verursachten Eingriffe (- 2.017 WE) in Natur und Landschaft, die nicht im Plangebiet ausgeglichen werden, werden über den o.g. Ausgleichsflächenpool kompensiert werden.

II. Hinweise

1. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser in der als Dorfgebiet ausgewiesenen Fläche einschl. der Straßen und Wege ist soweit zurückzuhalten, dass die in den Regenwasserkanal abgeleitete Menge nicht größer als 3 l/s*ha angeschlossene Gesamtfläche ist.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 2,0m³ je 100 m² angeschlossener Fläche betragen.

2. Ver- und Entsorgung

Im Falle einer Grundstückerschließung ist bei den weiteren Planungen zu beachten, dass im Bereich der Straße kein öffentlicher Schmutzwasserkanal liegt. Aufgrund der Höhenlage ist im Falle einer Grundstückerschließung eine Abwasserhebeanlage erforderlich.

Ein Regenwasserkanal ON 300 ist in der Straße „Piepenbusch“ vorhanden. Für das Regenwasser ist bei einer weiteren Erschließung grundsätzlich zunächst die Möglichkeit der Versickerung zu überprüfen. Bei einer Einleitung in den Regenwasserkanal ist eine Rückhaltung vorzusehen.

Von besonderer Bedeutung ist, dass an den verrohrten Graben im Bereich der Halvestorfer Str. 6 ein Teil der öffentlichen Regenwasserkanalisation angeschlossen ist. Die Regenwasserableitung über den Graben ist in jedem Fall sicherzustellen und über entsprechende Leitungsrechte abzusichern.

Bei geplanten Baumpflanzungen im Bereich von vorhandenen oder geplanten Entsorgungsleitungen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu berücksichtigen. Dabei sollte als aktive Schutzmaßnahme ein Abstand vom Außendurchmesser der Leitung bis zur Stammachse der Bäume von $\geq 2,50$ m eingehalten werden. Darüber hinaus können in Einzelfällen passive Schutzmaßnahmen, wie z.B. Einbau von Mantelrohren, Platten oder Folien erforderlich werden.

3. Archäologische Funde

Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang fehlenden systematischen Erhebung nicht auszuschließen.

Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 (1) des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des 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.

4. Luftbildauswertung

Eine Luftbildauswertung hat im Planareal nicht stattgefunden. Eine Luftbildauswertung ist bei Bauantrag vorzulegen. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständigen Polizeidienststellen, das Ordnungsamt der Stadt Hameln oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover – zu benachrichtigen.

III. Nachrichtliche Übernahme

1. Kreisstraße K 29

Das Planareal liegt zwischen Halvestorf und Hope im nordöstlichen Quadranten des Knotenpunktes K 29/ K58/ Piepenbusch im Zuge der freien Strecke der Kreisstraße 29. Somit gelten in diesem Abschnitt die Restriktionen des § 24 (1) des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG). In dem Bereich ist eine Bauverbotszone (§ 24, (1), S. 1) in einer Tiefe von 20m vom befestigten Fahrbahnrand sowie das bestehende Erschließungsverbot (§ 24, (1), S. 2) zur Kreisstraße hin zu beachten.

2. Gewässer III. Ordnung

Auf dem Flurstück 190/8, Flur 3, Gem. Halvestorf verläuft ein Entwässerungsgraben. Wasserrechtlich handelt es sich hierbei um ein Gewässer III. Ordnung. Es gelten die Einschlägigen wasserrechtlichen Vorschriften.