

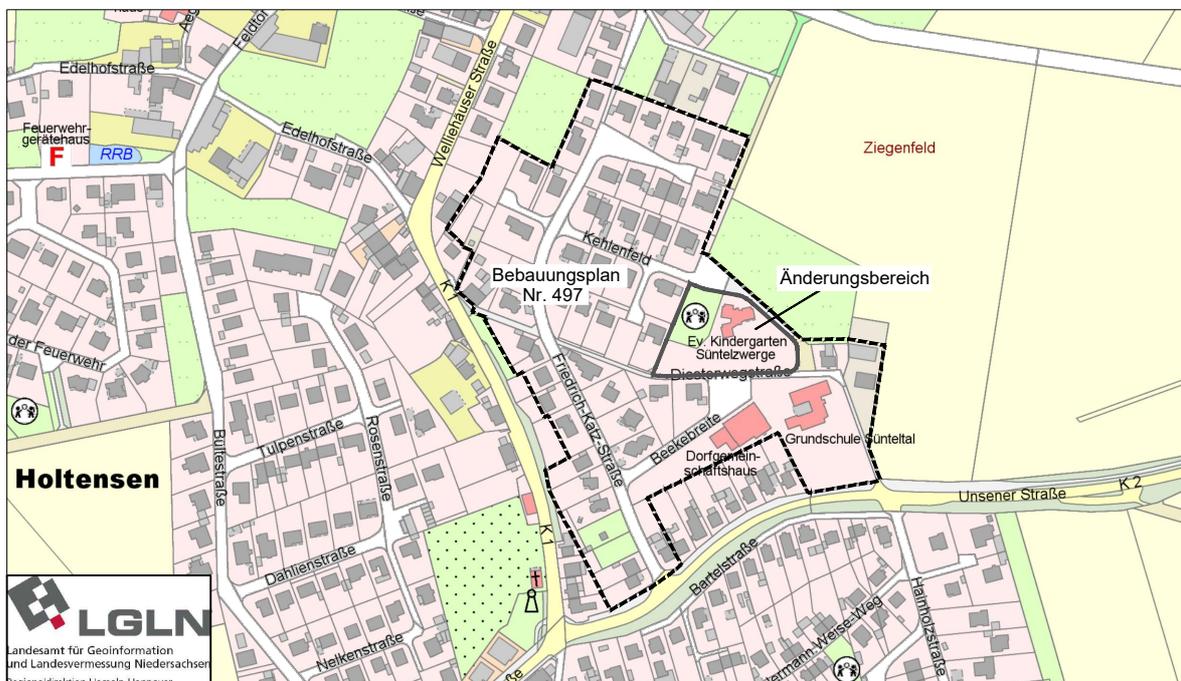


Satzungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 497 Änderung 1 "Beekebreite" in Holtensen

Geltungsbereich:

Gemarkung Holtensen, Flur 2: Flurstück 32/8. (Stand August 2022)



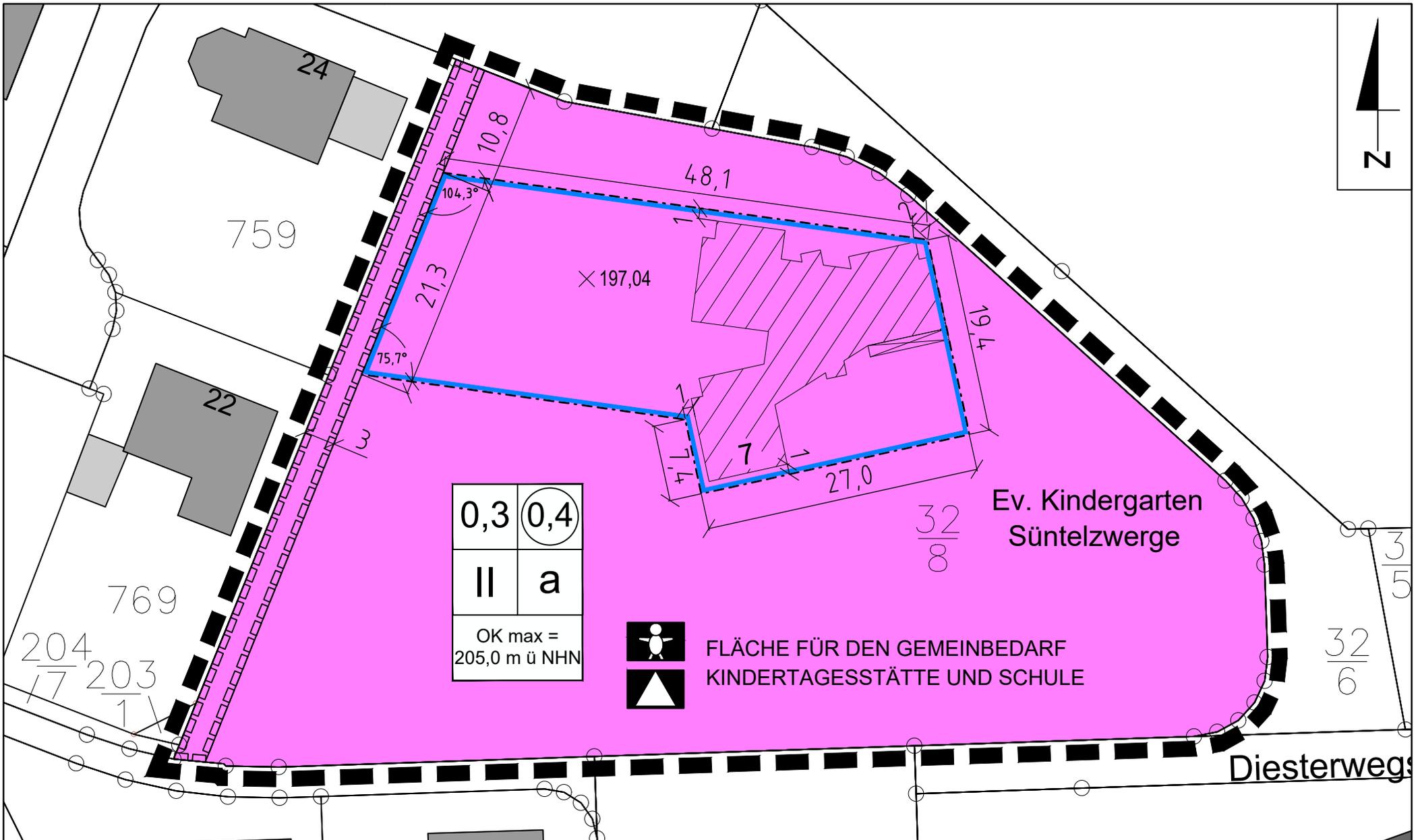
Übersichtsplan ohne Maßstab

Zeichnerische Festsetzungen

Stand: März 2023
 Fassung: Satzungsbeschluss
 § 10 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

Textliche Festsetzungen

Hinweise



Alle Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 497 "Beekebreite" werden durch den hier vorliegenden Änderungsplan ersetzt.

Planzeichenerklärung

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Nutzungsschablone:

0,3	0,4
II	a
OK max = 205,0 m ü NHN	

Grundflächenzahl, Höchstmaß

Geschoßflächenzahl, Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

abweichende Bauweise

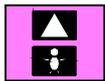
Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Metern über NHN (Normalhöhennull)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



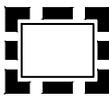
Baugrenze

3. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)

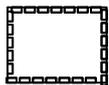


Flächen für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte und Schule

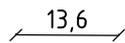
4. Sonstige Planzeichen



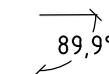
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Maßangaben in Meter



Winkelbemaßung

5. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



196,62

Geländehöhen in Meter ü NHN (Normalhöhennull) | Stand 08.02.2021



Bestandsgebäude

Textliche Festsetzungen

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. I S. 1802).

Fläche für den Gemeinbedarf

1. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die Länge und Tiefe der Gebäude ist nicht begrenzt. Die Grenzabstände sind wie in der offenen Bauweise einzuhalten.

2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß in m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante (OK) der baulichen Anlagen. Der untere Bezugspunkt ist auf Normalhöhennull (NHN) bezogen. Die eingemessenen Höhenpunkte in der Planzeichnung sind maßgeblich.

Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern (bis 20° Neigung) bestimmt der Attika bzw. das Dachrandgesims die Oberkante der baulichen Anlage.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche und untergeordnete Bauteile (Schornsteine, Abluftrohre, Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten) sowie Anlagen für die Nutzung von Solarenergie sind um bis zu 1,5 m zulässig.

3. Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Im Geltungsbereich sind Garagen unzulässig.

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

Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zu Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hierfür beanspruchte Fläche auf die realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

5. Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die auf dem Grundstück befindlichen Bäume zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang bzw. bei notwendiger Entfernung durch einen Hochstamm-Laubbaum gleicher Art oder durch Bäume der nachstehenden Gehölzliste zu ersetzen. Die Qualität des Ersatzbaumes muss mind. Hochstamm, 3-mal verpflanzt, 18 - 20 cm Stammumfang, betragen.

Die auf dem Grundstück befindlichen Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang bzw. bei notwendiger Entfernung sind in gleicher Art oder durch einen Strauch der nachstehenden Gehölzliste zu ersetzen. Qualität: Sträucher verpflanzt, 1,00m – 1,50 m.

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

Gehölzliste

Heimische, standortgerechte Gehölze

Große Bäume (> 15m):

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche*

Große Sträucher:

Corylus avellana	- Haselnuss
Cornus mas	- Kornelkirsche
Crataegus monogyna	- Eingriffel. Weißdorn*

Quercus robur	- Stieleiche	Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche	Salix caprea	- Salweide
Salix alba	- Silberweide	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Tilia cordata	- Winterlinde		

Mittelgroße Bäume (10 – 20m):

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

Mittelgroße und kleine Sträucher:

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

Obstbäume alter und regionaler Sorten als Hochstamm

Malus sylvestris	- Wildapfel
Pyrus pyraeaster	- Wildbirne

* für Schnitthecken geeignete Gehölze

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

5.2 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 30 Grad sind flächendeckend und dauerhaft mindestens extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern sie nicht mit Solarelementen belegt sind. Es sind heimische und sich nicht expansiv in der Landschaft ausbreitende Pflanzen zu verwenden.

5.3 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.

6. Maßnahmen zur Begrenzung des Regenwasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser ist zu versickern. Sofern die Wasserdurchlässigkeit nicht gegeben ist, ist das Regenwasser auf den Grundstücken zurückzuhalten. Das Rückhaltevolumen muss mind. 2m³/100m² angeschlossener Fläche betragen. Die Rückhaltungsmengen sind zeitverzögert gedrosselt abzuleiten.

7. Maßnahmen zur Minimierung von Bodenversiegelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Befestigungen von Stellplatzanlagen, deren Zufahrten und Fußgängerbereiche sind so anzulegen, dass eine Versickerung des Regenwassers überwiegend gewährleistet ist. Der Abflussbeiwert der Deckschichten soll 0,6 nicht überschreiten.

Deckschicht/Belag	Abflussbeiwert
Pflasterflächen mit Fugenanteil (> 15 %)	0,6
Verbundsteine mit Sickerfugen, Sicker- / Drainsteine	0,25
Wassergebundene Decke	0,7
Rasengittersteine	0,1
Pflaster mit breiten Fugen	0,6

Maßnahmen i. S. der Barrierefreiheit sind hiervon ausgenommen, wenn das Regenwasser in einer angrenzenden Fläche versickert wird.

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

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

Hinweise

Löschwasserversorgung

Gemäß dem Technischen Regelwerk des DVGW (Arbeitsblatt W 405) ist für die hier vorgesehene Planung eine Löschwassermenge von 96 m³/h über den Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen. Für das Plangebiet beträgt die maximale Fördermenge 48 m³/h, sodass die Löschwassermenge über den Objektschutz zu kompensieren ist.

Überflutungsnachweis

Für das Grundstück ist ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 erforderlich.

Archäologische Denkmalpflege

Werden bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (wie bspw.: Keramikscheiben, Steingeräte, Ton und Metallfunde, auffallende Bodenverfärbungen) gefunden, sind diese gem. § 14 Denkmalschutzgesetz Niedersachsen unverzüglich anzuzeigen.

Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Hameln (Rathausplatz 1, 31785 Hameln, Tel 05151/202-1443) oder an die zuständige Kommunalarchäologie (Schaumburger Landschaft, Schloßplatz 5, 31675 Bückeburg, Tel. 05722/9566-15 / Email: archaeologie@SchaumburgerLandschaft.de) zu richten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen. Seitens des Bauherren/Genehmigungsinhabers ist bei den Planun-

gen 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 wildlebender Tier- und Pflanzenarten). Die geplanten Baumaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Hameln abzustimmen.

Gehölzbeseitigung

Gehölzbeseitigungen sind im Winterhalbjahr im Zeitraum vom 1.10. bis 28.02. zum Schutz von Brutvögeln durchzuführen.

Bodenschutz

Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) aktiv Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu vermeiden bzw. zu vermindern.

Baugrund

Es wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen. Für geotechnische Erkundungen gelten die einschlägigen DIN-Normen und ergänzenden Regelungen, Vorabinformationen können dem Internet-Kartenserver des LBEG entnommen werden. Das Plangebiet wird formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet. Bei Bauvorhaben im Plangebiet kann – sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Altlasten und Altablagerungen

Ergeben sich bei Erdarbeiten auf dem Gelände Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Kontaminationen, so ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont unverzüglich zu informieren.

Kampfmittel

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.