

## 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:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

Im WA-Gebiet darf die Größe der Baugrundstücke 600 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten und 1.200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

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

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Anlagen i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 1 um maximal 30 % überschritten werden.

### 5 Grundstückszufahrten gem. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Je Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt zulässig. Die Breite der Grundstückszufahrt von der öffentlichen Straße darf je Baugrundstück 5 m nicht überschreiten.

### 6 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken und Obstwiese gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken und Obstwiese festgesetzte Fläche ist naturnah zu gestalten:

- Das Regenrückhaltebecken ist als organisch geformte Mulde mit unterschiedlich flachen Böschungsneigungen von max. 30 % zu gestalten und mit Regiosaatgut UG 6 „Weser- und Leinebergland mit Harz“ Grundmischung oder Feuchtwiese anzusäen. Bauliche Befestigungen der Sohle sind unzulässig.
- Die Abgabe aus dem Regenrückhaltebecken an den Halvestorfer Bach darf die natürlichen Abflussverhältnisse von 3 l/s\*ha angeschlossene Gesamtfläche nicht überschreiten.
- Der bestehende Streuobstbestand ist zu erhalten. Er ist zu pflegen, abgängige Obstbäume sind als Habitatbäume zu erhalten und durch Neupflanzungen zu ergänzen, Gehölzqualität siehe textliche Festsetzung Nr. 12 (5).
- Außerhalb der Regenrückhaltebeckenmulde sind weitere Hochstammobstbäume in einem Abstand von 10 m untereinander zu pflanzen, Gehölzqualität siehe textliche Festsetzung Nr. 12 (5).

**7 Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**

Zusätzlich zum öffentlichen Rückhaltebecken sind auf den privaten Grundstücken Rückhalteinrichtungen mit 2 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen pro angefangene 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche anzulegen. Die Ausgestaltung und ausreichende Dimensionierung der Rückhalteinrichtungen ist im Entwässerungsantrag nachzuweisen. Maßgeblich ist die jeweils erforderliche Entwässerungsgenehmigung.

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

**(1) 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 m<sup>2</sup> anzulegen und mit jeweils 2 Pflanzen zu bepflanzen. 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*)

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

**(2) Nisthilfen**

Pro Grundstück sind 2 Fledermausquartiere und 3 Nisthilfen für Vögel (Gebäude-, Höhlen- und Halbhöhlenbrüter) 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 sind aus dem Fachhandel zu beziehen und dauerhaft funktionsfähig zu halten.

**(3) 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.

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

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind wie folgt festgesetzt:

**GFL1:** Zugunsten des Abwasserbetriebs der Stadt Hameln. Innerhalb dieser Fläche ist ein Graben einschließlich des Unterhaltungstreifens zur Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers in das festgesetzte Regenrückhaltebecken sowie der Kanal zur Schmutzwasserentwässerung des Plangebiets zulässig.

**GFL2:** Zugunsten des Hausgrundstücks Hoper Straße 10.

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

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

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von fossilen Heizstoffen unzulässig. Dieser Ausschluss gilt nicht für Blockheizkraftwerke. Bei möglichen gewerblichen Produktionsprozessen kann aus wirtschaftlichen oder technischen Gründen ausnahmsweise abgewichen werden.
- (2) Die Verwendung von Holz oder Holzprodukten ist für die Heizung und die Warmwasserbereitung von Gebäuden mit einem Jahresheizenergiebedarf von weniger als 15 kWh/m<sup>2</sup> ausnahmsweise zulässig.
- (3) Öfen zur Holzverbrennung sind nur zulässig, wenn diese mit aktivem Feinstaubfilter ausgestattet sind und dem aktuellen Stand der Technik entsprechen.

**11 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.

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

- (1) Innerhalb der im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (1)** ist eine zweireihige Hecke aus heimischen Sträuchern gemäß der Gehölzliste zu pflanzen. 30% der Sträucher müssen dornentragend sein (Vogelschutz). In die Hecke sind Hochstammlaubbäume der Gehölzliste im Abstand von ca. 10 m zu integrieren. Abstand der Sträucher untereinander und in der Reihe 1,50 m. Die Sträucher können in Gruppen bis zu max. 5 Stück pro Art gepflanzt werden.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (1) sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

- (2) Innerhalb der im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (2)** sind standortgerechte Laub- oder Obstbäume gem. der Gehölzliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Anzahl der Bäume: ein Baum je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Zusätzlich sind als Grundstückseinfriedung zur offenen Landschaft hin Schnitthecken oder frei wachsende Hecken aus heimischen Sträuchern gemäß der Gehölzliste zu pflanzen.

- (3) **Innerhalb der Straßenverkehrsfläche** sind insgesamt 6 Hochstammlaubbäume gem. der Gehölzliste in den Straßenraum zu integrieren. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> vorzusehen, die Baumscheibe ist mit Bodendeckern/Stauden dauerhaft zu begrünen. Die Festlegung der Baumstandorte erfolgt in der Ausbauplanung.

- (4) Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Gehölze regional gesicherter Herkunft zu verwenden.

- (5) Qualität der Gehölze mindestens:

- für Bäume als Hochstamm, dreimal verpflanzt, 14 - 16 cm Stammumfang;
- für Sträucher zweimal verpflanzt, mind. 60 – 100 cm hoch.

Die Bäume müssen für die Dauer der Anwuchsphase mit einem stabilen Dreibock aus Rundhölzern mit Querlatten und einer geeigneten Bindung (z. B. Kokosstrick) gesichert werden.

- (6) Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf den Beginn der Baumaßnahmen folgenden Pflanzzeit für Gehölze (Herbst/Winter bzw. Frühjahr vor der Vegetationsperiode) durchzuführen und fertig zu stellen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

### 13 Gehölzliste

#### Große Bäume (> 15 m):

<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>	- Eingriffl. Weißdorn*
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder

#### Mittelgroße Bäume (10 – 20 m):

<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).

### 14 Externer Ausgleich und artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen/CEF-Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Auf den Flurstücken 107/4 und 107/5, Flur 1, Gemarkung Halvestorf sind auf 5.000 m<sup>2</sup> Blüh- und Brachstreifen anzulegen. Die Breite eines Blüh-/Brachstreifens darf 10 m nicht unterschreiten. Die Blühstreifen sollten keine langen „Handtuchflächen“ bilden, sondern quer zur Flächenlängsseite angeordnet werden.

Pflegehinweis: Die Blüh- bzw. Bracheflächen sind regelmäßig einmal im Jahr ab September zu einem Drittel bis zu einer Hälfte zu mähen, zwei Drittel bzw. die Hälfte der Fläche bleiben als Blühstreifen und damit Nahrungsfläche und als Deckungsfläche stehen. Auch hier sind zur Vermeidung langer „Handtuchflächen“ die zu mähende und unbearbeitete Fläche quer zur Flächenlängsseite anzuordnen.

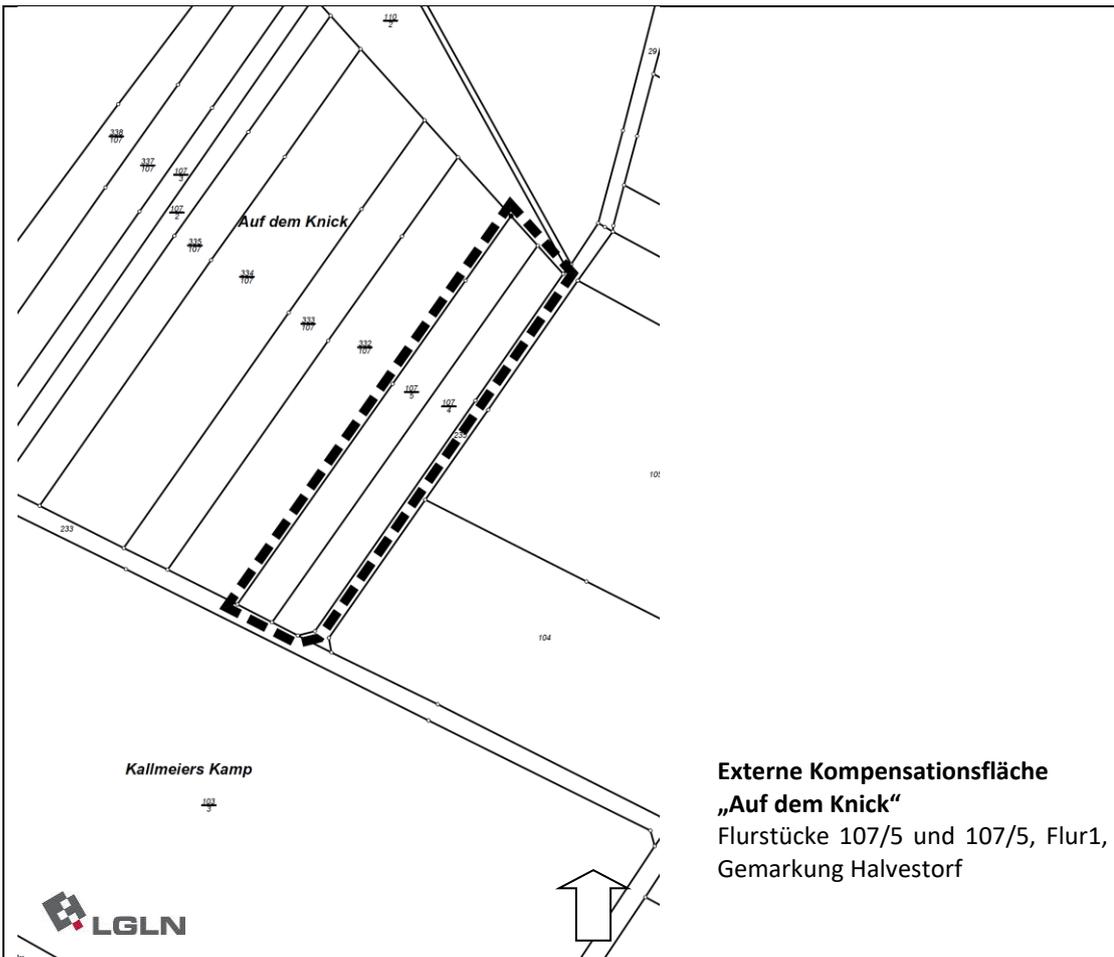
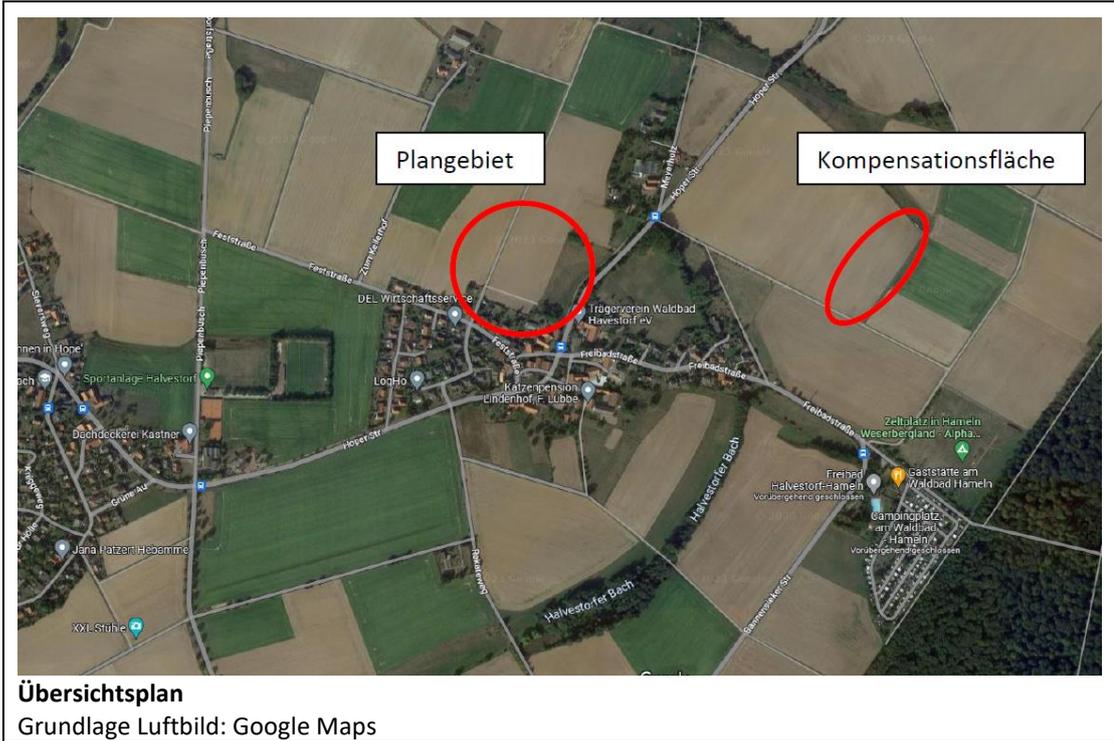
Alle 3 bis 5 Jahre ist die Fläche nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu grubbern oder zu fräsen und neu anzusäen bzw. sich der Selbstaussaat zu überlassen.

Ansaat der Fläche mit der im „Leitfaden Rebhuhnschutz“ entwickelten Wild-Arten-Mischung mit Saatgut regionaler Herkunft (autochthonem Saatgut) des UG 6, Weser- und Leinebergland mit Harz. Der Saatgutbedarf liegt bei 3 – 5 kg /ha.

**Saatgutliste für Blühstreifen für eine Wild-Arten-Mischung (aus: Leitfaden Rebhuhnschutz, 2021)**

Gewicht %	Arten	botanischer Name	Legu- minose	Zwei-oder mehrjährig
15,0	Kornblume	<i>Centaurea cyanus</i>		
8,0	Natternkopf	<i>Echium vulgare</i>		x
5,0	Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>		x
5,0	Färbekamille	<i>Anthemis tinctoria</i>		x
5,0	Wegwarte	<i>Cichorium intybus</i>		x
5,0	Wilde Möhre	<i>Daucus carota</i>		x
5,0	Wiesen-Flockenblume	<i>Centaurea jacea</i>		x
5,0	Wiesen-Margerite	<i>Leucanthemum ircutianum</i>		x
5,0	Hornklee	<i>Lotus corniculatus</i>	L	x
5,0	Klatschmohn	<i>Papaver rhoeas</i>		
5,0	Färber-Resede	<i>Reseda luteola</i>		x
5,0	Waldstaudenroggen	<i>Secale multicaule</i>		x
5,0	Rote Lichtnelke	<i>Silene dioica</i>		x
5,0	Weißer Lichtnelke	<i>Silene latifolia</i>		x
2,0	Johanniskraut	<i>Hypericum perforatum</i>		x
2,0	Wiesenlabkraut	<i>Galium album</i>		x
2,0	Färber-Waid	<i>Isatis tinctoria</i>		x
2,0	Moschus-Malve	<i>Malva moschata</i>		x
2,0	Pastinak	<i>Pastinaca sativa</i>		x
2,0	Großblütige Königskerze	<i>Verbascum densiflorum</i>		x
2,0	Rotklee	<i>Trifolium pratense</i>	L	x
1,0	Echtes Barbarakraut	<i>Barbarea vulgaris</i>		x
1,0	Gelber Steinklee	<i>Melilotus officinalis</i>	L	x
0,5	Weißer Steinklee	<i>Melilotus albus</i>	L	x
0,5	Rainfarn	<i>Tanacetum vulgare</i>		x
<b>100,0</b>				

Die Absicherung dieser Ausgleichsfläche/CEF-Maßnahmen erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag. Die CEF-Maßnahme muss vor der Baufeldfreimachung umgesetzt werden und bereits wirksam sein.



## 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. 516 „Im Meierholze“.

### § 2 Anzahl der notwendigen Einstellplätze

Auf den Baugrundstücken sind für Wohngebäude je Wohnung mindestens 2 notwendige Einstellplätze herzustellen.

### § 3 Dächer

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

- Symmetrisch geneigte Satteldächer, auch mit Krüppelwalm und versetzte Pultdächer mit 22° 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 Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:

2001 Rotorange	3013 Tomatenrot	8012 Rotbraun
2002 Blutorange	3016 Korallenrot	8014 Sepiabraun
3003 Kaminrot	8008 Olivbraun	8028 Terrabraun
3011 Braunrot	8011 Nussbraun	7013 Braungrau

(4) Grasdächer, extensiv begrünte Dächer und Solarelemente (auch als Dacheindeckung) sind allgemein zulässig.

(5) Flachdächer von Garagen i. S. d. § 12 BauNVO mit mehr als 20 m<sup>2</sup> Grundfläche sind dauerhaft zu begrünen.

(6) 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.

Kombinationen sind innerhalb der Fassade zulässig.

(2) Ziegelmauerwerk und Ziegelbehang (Dachziegel, Biberschwanz) ist zulässig in den Farben Rot bis Rotbraun, die weitestgehend den in § 3 (3) 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 § 3 (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 (z. B. Lärche, Kiefer; Fichte etc.).

Für Holzfassaden sind naturbelassen, holzfarbig lasiert oder in den in § 3 (3) und § 4 (3) aufgeführten Farbtönen zulässig.

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

## § 5 Einfriedungen

(1) Straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind nur zulässig als:

- a) Schnitthecken oder frei wachsende Hecken aus heimischen Laubgehölzen,
- b) Ziegelmauerwerk in den Farbtönen gem. § 3 (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 Geländeneiveau nicht überschreiten.

(3) 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. Ansonsten müssen Maschendraht- und Stahlmattenzäune offene Felder aufweisen, Kunststoffgeflecht etc. ist ausgeschlossen.

(4) Die Verwendung von *Thuja* (Lebensbaum)- oder *Chamaecyparis* (Scheinzypressen)-Hecken sowie *Prunus laurocerasus* (Kirschlorbeer) ist unzulässig.

## § 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 Feldrain 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 und Stützmauern ist grundsätzlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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 vom 3. Juli 2023 \(BGBl. 2023 I Nr. 176\)](#).

### 2 Archäologische Hinweise

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: [archaeologie@schaumburgerlandschaft.de](mailto:archaeologie@schaumburgerlandschaft.de)) und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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.

### 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.

Im Untergrund des Standorts sind lösliche Sulfatgesteine in Tiefen  $\leq 200\text{m}$  u. GOK zu erwarten, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“, vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o. g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist ggf. anzupassen, sofern sich Hinweise auf Subrosion bei der Baugrunderkundung ergeben. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrunds bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die

Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen

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

#### **4 Hinweis zum Trinkwassergewinnungsgebiet**

Ein Teil des Plangebiets befindet sich im Trinkwassergewinnungsgebiet Halvestorf der Stadtwerke Hameln-Weserbergland GmbH.

Das Verwenden von Baustoffen, die auswaschbare wassergefährdende Stoffe oder Beimengungen enthalten oder durch Umwandlung wassergefährdend wirken können, ist bei Baumaßnahmen im Freien verboten.

Bei Neubau und Ausbau von befestigten, für Motorfahrzeuge zugelassene Wege, Straßen und Plätze sind die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten“ (RiStWag) anzuwenden. Das Errichten und/oder Ändern von genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen ist wasserrechtlich genehmigungsbedürftig.

Ebenso ist der Gebrauch von Grundwasserwärmepumpen oder Erdreich- bzw. Erdsondenwärmepumpen wasserrechtlich genehmigungsbedürftig.

#### **5 Hinweise zum Artenschutz**

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

Auf die Vorgaben des Artenschutzes ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang un bebauter Flächen begonnen werden soll. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass es im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG, z. B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten) kommt.

Baufeldfreimachungen sollten grundsätzlich außerhalb der Brutzeiten zwischen 1. September und 31. März erfolgen. Nur wenn durch einen Fachgutachter keine aktuellen Brutstätten nachgewiesen werden, kann die Baufeldfreimachung auch innerhalb der Brutzeit erfolgen, ohne dass die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Für Ansaaten und die Verwendung von Gehölzen zur freien Landschaft ist nach § 40 BNatSchG seit 1. März 2020 autochthones Pflanz- bzw. Saatmaterial zu verwenden. Für die Gehölzpflanzungen und Ansaaten im Plangebiet sind daher gebietsheimische Gehölz und zertifiziertes Saatgut der Region *Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz* (UG 6) zu verwenden.

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

## **6 CEF-Maßnahmen für Feldsperling und Star außerhalb des Plangebiets**

Im Umfeld des Plangebietes sind insgesamt 6 Nistkästen für Star und Feldsperling (je 3 Kästen pro Art) im Abstand von 50 m untereinander zu installieren.

Um die nicht vermeidbaren Beeinträchtigung durch das zukünftige Baugebiet in Form von prognostiziertem Meideverhalten zu den Brutstätten der beiden Vogelarten Feldsperling und Star zu kompensieren, sollen entsprechend artspezifische Nistkästen installiert werden. Da auch andere Höhlenbrüter (z. B. Kohlmeise) von den Nistkästen profitieren können, sollen 3 Kästen pro Brutpaar im Abstand von ca. 50 m untereinander in ausreichendem Abstand zum Baugebiet aufgehängt werden. Für den Feldsperling und den Star müssen diese bereits vor Baubeginn, z. B. an vorhandenen Bäumen in der weiteren Nachbarschaft des Plangebietes, angebracht werden.

Verwendet werden sollen Nistkästen mit Fluglochdurchmessern von 32 mm. Die Nistkästen sind höher als 2,5 m aufzuhängen und dürfen für Katzen u.a. nicht erreichbar sein. Sie sind einmal jährlich außerhalb der Brutzeit auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen und zu reinigen.

## **7 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).

## **8 Technische Regelwerke**

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

## **9 Altlasten und Kampfmittel**

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

Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

**10 Hinweis zum energetischen Gebäudestandard**

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

**11 Hinweis der Bundeswehr**

Das Plangebiet befindet am Rande eines Hubschraubertiefflugkorridors. Auf Grund dieser Lage ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Seitens der Bundeswehr wird darauf hingewiesen, dass spätere Ersatzansprüche nicht anerkannt werden können.