

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten ist ein zweites Vollgeschoss nur dann zulässig, wenn sich darüber kein weiteres Geschoss (Dachgeschoss) befindet. Flache Dachgeschosse mit einer maximalen Höhe von 2 m bleiben hierbei außer Betracht.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1: 10,0 m und in WA 2: 9,0 m. Als Fußpunkt für dieses Maß wird der Punkt definiert, an dem die bergseitige Außenwand des Gebäudes die gewachsene Geländeoberfläche schneidet (ergänzende Erläuterung: siehe Hinweise).

Als Oberkante wird der höchste Punkt des Gebäudes bezeichnet.

Das gewachsene Gelände wird mit den Höhenlinien des Geländeaufmaßes vom 01.09.2015 bestimmt.

Überschreitungen können als Ausnahme für untergeordnete Bauteile zugelassen werden.

§ 2 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das in den Allgemeinen Wohngebieten und auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Regenrückhaltebecken zurückzuhalten. Bei der Bemessung der Becken ist jeweils eine Regenspense mit einer Wiederkehrzeit von 1-mal in 20 Jahren zugrunde zu legen. Die Abflüsse sind auf eine Drosselabflussspende von 5 l/s pro ha Einzugsgebiet zu begrenzen.

Die Regenrückhaltung ist vorlaufend zum Baubeginn der verkehrlichen Erschließung herzustellen.

Die Stellplätze auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Der Abflussbeiwert der Deckschichten darf 0,5 nicht überschreiten (z.B. Splittfugen-Pflaster).



§ 3 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In den als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzten Fläche ist die Errichtung jeweils eines naturnah zu gestaltenden Regenrückhaltebeckens zulässig.

Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist die Anlage eines maximal 3,0 m breiten, wasserdurchlässig befestigten Weges sowie eines Kinderspielplatzes und die Aufstellung von Spielgeräten, Sitzbänken und Abfallbehältern zulässig.

§ 4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Maßnahmenfläche

Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche mit einer Breite von 12,0 m ist auf mindestens 50 % ihrer Länge eine mindestens dreireihige Gehölzpflanzungen aus 85% Sträuchern und 15% Heistern sowie auf ganzer Länge eine Einzelbaumreihe aus mittel- bis großkronigen, hochstämmigen Laubbäumen gemäß den Festsetzungen in § 5.6 anzulegen. Der Anteil großkroniger Einzelbäume beträgt mindestens 70 %.

Die Einzelbäume sind in einem Abstand von mind. 10,0 m bis max. 12,0 m zueinander und mit einem Abstand von 5,0 m zur nördlichen Grundstücksgrenze (ackerseitig) zu pflanzen.

Die gehölzfreien Bereiche in der Maßnahmenfläche sind der freien Vegetationsentwicklung (Sukzession) zu überlassen (keine Ansaat) und dürfen maximal 1-mal pro Jahr gemäht werden.

Die Ruderalfläche ackerseitig vor dem Gehölzstreifen ist im Abstand von mind. 2 bis 3 Jahren 1-mal zu mähen, um Gehölzaufwuchs zu unterbinden. Zur Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerfläche kann nach Bedarf max. 1-mal pro Jahr gemäht werden.

4.2 Schutz der Anpflanzungen

Die Anpflanzungen nach § 4.1 sind gegen Wildverbiss und Fegeschäden für die ersten 5 Jahre mind. 1,50 m hoch mit einem Wildschutzzaun einzuzäunen. Zur Ackerfläche im Norden ist ein Grenzabstand von 1,5 m mit dem Wildschutzzaun einzuhalten.

Die Pflanzstreifen sind mind. alle 50,0 m mit Querzäunen zu kammern. Nachdem sich ein geschlossener Gehölzbestand entwickelt hat (spätestens nach 10 Jahren) ist der Wildschutzzaun zu entfernen.

Einzelbäume können statt mit einem Wildschutzzaun durch einen Einzelstammschutz gegen Wildverbiss und Fegeschäden geschützt werden.

Zum Schutz vor Überackerung sind entlang der Grenze zur Ackerfläche und mit einem Abstand von 0,80 m zu dieser, Hartholzpfähle (Eiche, Robinie; Durchmesser mind. 0,15 m; Länge: mind. 2,30 m) bis auf 1,50 m über Gelände oder Findlinge (Durchmesser: ca. 0,8 m - 1,50 m) innerhalb der Pflanzfläche zu setzen. Abstand der Elemente zueinander: 30,0 m oder weniger.



4.3 Zeitliche Realisierung der Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Die in § 4 festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der ersten Herbstpflanzperiode nach Baubeginn der verkehrlichen Erschließung durchzuführen.

§ 5 Flächen für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Anpflanzungen öffentl. Grünfläche: Regenrückhaltebecken

In der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken 1 (RRB 1) sind 7 mittel- bis großkronige, hochstämmige Laubbäume gemäß den Festsetzungen in § 4.1 und § 5.6 als Reihe zur Kreisstraße 53 im Westen und zum Acker nach Norden zu pflanzen. Der Anteil großkroniger Einzelbäume beträgt mindestens 60 %.

Außerdem sind in der Fläche (RRB 1) mindestens 35 Sträucher in Gruppen gemäß den Festsetzungen in § 5.6 zu pflanzen.

In der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken 2 (RRB 2) sind 9 mittel- bis großkronige, hochstämmige Laubbäume gemäß den Festsetzungen in § 4.1 und § 5.6 zu pflanzen, davon 4 als Reihe zur öffentlichen Verkehrsfläche im Norden (Fußwegverbindung). Der Anteil großkroniger Einzelbäume beträgt mindestens 60 %.

Außerdem sind in der Fläche (RRB 2) mindestens 20 Sträucher in Gruppen gemäß den Festsetzungen in § 5.6 zu pflanzen.

Die Einzelbäume sind in einem Abstand von mind. 10,0 m zueinander und mit einem Abstand von mind. 5,0 m zu Wohngrundstücken zu pflanzen.

5.2 Anpflanzungen öffentl. Grünfläche: Ortsrandeingrünung

In der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung a) ist zur Kreisstraße 53 im Westen auf ganzer Länge eine Einzelbaumreihe aus großkronigen, hochstämmigen Laubbäumen gemäß den Festsetzungen in § 5.6 anzulegen. Die Baumreihe ist auf ganzer Länge mit einer Reihe Sträucher gemäß den Festsetzungen in § 5.6 zu unterpflanzen.

Die Einzelbäume sind in einem Abstand von mind. 10,0 m bis max. 12,0 m zueinander und mit einem Abstand von 3,0 m zu den Wohngrundstücken zu pflanzen.

In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung b) ist eine einreihige Gehölzpflanzung mit mehreren Unterbrechungen auf 80% der Länge aus Sträuchern und Heistern gemäß den Festsetzungen in § 5.6 anzulegen.

5.3 Anpflanzungen öffentl. Grünfläche: Parkanlage

In der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind 17 mittel- bis großkronige, hochstämmige Laubbäume und auf 30 % der Gesamtfläche Gehölzpflanzungen aus 85% Sträuchern und 15% Heistern gemäß den Festsetzungen in § 5.6 anzulegen. Der Anteil großkroniger Einzelbäume beträgt mindestens 80 %.



Die Einzelbäume sind in einem Abstand von mind. 10,0 m zueinander und mit einem Abstand von mind. 5,0 m zu Wohngrundstücken zu pflanzen.

5.4 Baumpflanzungen in öffentl. Verkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt mindestens 50 mittel- bis großkronige, hochstämmige Laubbäume (Qualität: Alleebäume/Hochstämme für Verkehrsflächen, Stammumfang: mind. 16/18 cm) gemäß den Festsetzungen in § 5.6 zu pflanzen.

Je Baum ist eine Pflanzfläche in einer Größe von mind. 10,0 m² und mit einer Mindestbreite von 2,0 m anzulegen, vollflächig zu begrünen und gegen Überfahren nachhaltig zu schützen. Die Bäume sind in einem Abstand von mind. 10,0 m zueinander zu pflanzen

5.5 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken

Auf jedem Baugrundstück innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist mindestens ein mittel- bis großkroniger, hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5.6 Pflanzqualitäten, Pflanzabstände, Gehölzarten

Alle festgesetzten Strauch- sowie Strauch- und Heisterpflanzungen sind aus standortheimischen Arten (Artenliste siehe Hinweise) im Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m (Pflanzqualität: 2 x verpflanzt) und gegeneinander versetzten Reihen anzulegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Die Strauch- und Heisterpflanzungen sind zu 85 % aus Sträuchern und zu 15 % aus Heistern herzustellen. Sträucher werden in Gruppen von 2-5 Stk. und Heister in Gruppen von 1-2 Stk. je Art angeordnet.

Als Bäume sind standortheimische Laubbäume (Pflanzqualität: Stammumfang mind. 14/16 cm, sofern nicht anders angegeben, Artenliste siehe Hinweise) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Von angrenzenden Nutzungen ist ein Pflanzabstand von mind. 1,5 m, zu unterirdischen Leitungstrassen von mind. 2,5 m einzuhalten. Strauch- und Heisterpflanzungen halten zu ackerbaulichen Nutzungen und zu Wohngrundstücken einen Pflanzabstand von mind. 3,0 m ein.

5.7 Zeitliche Realisierung der Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Die in § 5.1 festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der ersten Herbstpflanzperiode nach Fertigstellung des Regenrückhaltebeckens herzustellen.

Die in §§ 5.2 und 5.3 festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der ersten Herbstpflanzperiode nach Baubeginn der verkehrlichen Erschließung durchzuführen.

Die in § 5.4 festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der ersten Herbstpflanzperiode nach Endausbau der jeweiligen Verkehrsfläche herzustellen.

Die in § 5.5 festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der ersten Herbstpflanzperiode nach Fertigstellung des Gebäudes auf dem jeweils zugehörigen Baugrundstück durchzuführen.



§ 6 Zuordnung Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die in §§ 4 und 5 festgesetzten Flächen und Maßnahmen werden gesamtheitlich zur Vermeidung und zum Ausgleich den mit den Allgemeinen Wohngebieten und den öffentlichen Verkehrsflächen verbundenen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft zugeordnet.

Zur Kompensation der durch die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und den öffentlichen Verkehrsflächen verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Festsetzungen nach §§ 4 und 5 nicht ausgeglichen werden können, sind landschaftspflegerische Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Zur Realisierung dieses Ausgleichs sind Maßnahmen des Naturschutzes auf den Flächen 1 bis ## mit den Flurstücken ##### Flur ##, Gem. ## gemäß den nachfolgenden Festsetzungen sowie der Beschreibung und Kartendarstellung im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 57 durchzuführen.

[wird zur Entwurfsfassung ergänzt]

6.1 Externe Ausgleichsmaßnahmen

[wird zur Entwurfsfassung ergänzt]

§ 7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Passiver Lärmschutz

In den Allgemeinen Wohngebieten WA* müssen Fassaden und sonstigen Außenbauteile von Wohngebäuden ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß von $R'_{w,res} \geq 30$ dB aufweisen. Der ausreichende Schallschutz ist nach DIN 4109:1989-11 rechnerisch nachzuweisen. Eine ausreichende Lüftungsmöglichkeit der Schlafräume ist unter Einhaltung der Schallschutzanforderung zu gewährleisten.

[wird zur Entwurfsfassung ggf. angepasst / ergänzt]



Hinweise

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Für den Bebauungsplan gelten

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133) sowie
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),

jeweils in dem zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Stand.

2. Bodenschutz

Boden ist u.a. gemäß Bundesbodenschutzgesetz (§ 7 Vorsorgepflicht), Baugesetzbuch (§ 202 Mutterbodenschutz) und den DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten) sowie DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) zu schützen. Für den Umgang mit Boden gilt insbesondere:

- Oberboden muss von allen Auftrags- und Abtragsflächen sowie von zu befestigenden Flächen abgetragen werden. Der Abtrag von Oberboden ist gesondert von allen sonstigen Bodenbewegungen durchzuführen.
- Oberboden ist getrennt von sonstigem Aushub zu lagern. Bodenmieten sollen nicht befahren werden.
- Vor der Anlage von Vegetationsflächen ist eine Lockerung des Bodens vorzunehmen.

3. Gehölzpflanzungen im Plangebiet

Standortheimische Gehölzpflanzungen

Soweit in den textlichen Festsetzungen auf diese Artenliste verwiesen wird, sind folgende standortgerechte, im Naturraum heimische Gehölzarten der potenziell natürlichen Vegetation zu verwenden:



Standortheimische Gehölzarten für Anpflanzungen im B-Plan-Geltungsbereich	
Großkronige Bäume (> 15 m Höhe):	Großsträucher und Bäume 5-10 m Höhe:
Acer platanoides - Spitzahorn	Corylus avellana - Hasel
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
Prunus avium - Vogelkirsche	Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
Quercus robur - Stieleiche	Prunus padus - Traubenkirsche
Tilia cordata - Winterlinde	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Mittelkronige Bäume:	Sträucher < 5 m Höhe:
Acer campestre - Feldahorn	Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Alnus glutinosa - Schwarz-Erle	Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Carpinus betulus - Hainbuche	Rosa canina - Hundsrose
Populus tremula - Zitterpappel	Salix cinerea - Grauweide
Sorbus aucuparia - Eberesche	Salix purpurea - Purpurweide
	Viburnum opulus - Schneeball

Ergänzende Hinweise für die Ausführung:

- Es sind gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 4: „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“, entsprechend dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) 2012) zu verwenden. Wenn bestimmte Arten aus dem Vorkommensgebiet 4 nachweislich nicht lieferbar sind, können im Einzelfall Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 1 (Norddeutsches Tiefland) geliefert werden.
- Alle Hochstämme im Plangebiet sind jeweils an mindestens zwei Baumpfählen fachgerecht anzubinden und über mindestens fünf Jahre mindestens einmal jährlich zu pflegen und bei Bedarf zu wässern. Der Stamm ist mit Schilfmatten vor Sonneneinstrahlung zu schützen.
- Die Pflanzflächen müssen eine Mindeststärke des Oberbodens von 0,3 m aufweisen.

4. Definition des Fußpunktes für die Höhenbegrenzung

Als bergseitige Außenwand wird die Wand bezeichnet, die im Mittel ihrer gesamten Länge am höchsten im gewachsenen Gelände gelegen ist. Als Fußpunkt für das Maß der Höhenbegrenzung wird der Punkt dieser Wand gewählt, der am höchsten im gewachsenen Gelände gelegen ist.

5. Bauverbotszone

Innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone (hier in Abstimmung mit der NLStBV GB Hameln reduziert auf 15 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße 53) sind Hochbauten jeder Art und sonstige bauliche Anlagen (auch Garagen, Stellflächen, etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig.



6. Einsichtnahme in Vorschriften

Die mit den Festsetzungen in Bezug genommenen Vorschriften (DIN-Normen etc.) können während der Öffnungszeiten / Dienstzeiten dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

