

Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zurzeit gültigen Fassung.

- 1. Art der Nutzung (§§ 1 und 4 BauNVO)**
Im festgesetzten Wohngebiet sind die folgenden nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen

- 2. Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 4 BauNVO)**
In den allgemeinen Wohngebieten ist die Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch Garagen, Stellplätze sowie deren Zufahrten und sonstiger Nebenanlagen nicht zulässig.

- 3. Begrenzung der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
In den Bereichen der festgesetzten Einzelhausbebauung sind je Wohngebäude nur zwei Wohnungen zulässig.

- 4. Stellung der Hauptbaukörper - Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Soweit in den Baugebieten eine bestimmte Hauptfirstrichtung festgesetzt ist, müssen die Dächer der Hauptbaukörper eine erkennbare Hauptfirstrichtung aufweisen, die der im Plan festgesetzten Richtung entspricht. Abweichungen bis zu 15° sind zulässig.

- 5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

- 5.1 Bäume in öffentlichen Verkehrsflächen**
Innerhalb der Straßenverkehrsflächen ist je 150 m² Verkehrsfläche mind. ein großkroniger, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Baumarten: siehe Gehölzswahlhilfe Nr. 1
Pflanzgröße: Stammumfang 18 / 20 cm (in 1 m Höhe)

- 5.2 Bäume auf Privatgrundstücken**
Je angefangene 150 m² überbauter oder vollversiegelter Fläche ist ein Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Baumarten: siehe Gehölzswahlhilfe Nr. 3
Pflanzgröße: Stammumfang 12 / 14 cm (in 1 m Höhe)

- 5.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen**
Fläche a
Innerhalb der Fläche a sind Sträucher anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Sträucher: siehe Gehölzswahlhilfe Nr. 2
Pflanzabstand: ca. 1,25 m x 1,25 m,
Pflanzgröße: 100 - 150 cm
Fläche b
Innerhalb der Fläche b sind Bäume II. Ordnung und Sträucher anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Bäume als Heister: siehe Gehölzswahlhilfe Nr. 1 und Nr. 3
Pflanzabstand: ca. 20 m, 150 - 200 cm
Sträucher: siehe Gehölzswahlhilfe Nr. 2
Pflanzabstand: ca. 1,25 m x 1,25 m,
Pflanzgröße: 100 - 150 cm

- 6. Begrenzung der Regenwasserableitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
6.1 Mulden in den Straßen und Begrenzung der Zufahrten
Entlang der Erschließungsstraßen sind einseitig Mulden zur Regenrückhaltung und Versickerung anzulegen. Die Zufahrten sind im Bereich der geplanten Mulden je Grundstück auf eine Breite von 3 Meter begrenzt und muldenangepasst zu gestalten, so dass das Regenwasser übergeleitet werden kann.
6.2 Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken
Im Plangebiet ist das auf den Baufflächen anfallende Regenwasser auf den Grundstücken zurückzuhalten. Das Rückhaltevolumen muss mind. 2,0 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche betragen. Die Rückhaltedosen sind zeitverzögert gedrosselt in den Regenwasserkanal abzuleiten.

- 7. Gehölzswahlhilfen**

Table with 2 columns: deutscher Name, Wissenschaftl. Name

Gehölzswahlhilfe 2

Table with 2 columns: deutscher Name, Wissenschaftl. Name

Gehölzswahlhilfe 3

Table with 2 columns: deutscher Name, Wissenschaftl. Name

Auswahlhilfe: Obstbäume alter Sorten

mittelkronige Obstbäume:

Table with 2 columns: Art, Sorten

kleinkronige Obstbäume:

Table with 2 columns: Art, Sorten

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geo- und Katasterverzeichnissen des Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltungs-



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ: L4-159/2018, Stand vom 23.07.2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hameln, den 28.06.2019
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover
Katastramt Hameln
gez. M. Feldmann VnrR
Feldmann
Vermessungsrat

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

- § 1 Dachneigungen und Höhenentwicklung der Gebäude**
Für die Hauptbaukörper sind alternativ folgende Regelungen zulässig:
(1) Dachneigungen zwischen 30° und 42°
Für die Hauptbaukörper sind Satteldächer zulässig. Drempeel sind hierbei bis max. 0,75 m zulässig. (Höhenentwicklung der Außenwand zwischen der Oberkante Decke Erdgeschoss bzw. Oberkante Decke des Vollgeschosses bis zum Schnittpunkt mit der Dachfläche).
(2) Dachneigungen zwischen 20° und 30°
Auf den Hauptbaukörpern sind zulässig:
• Satteldächer
• Zwei versetzte Pultdächer soweit deren Firstlinien mindestens einen Abstand von 3 m von den Schnittlinien der Außenwandflächen mit den Dachflächen einhalten. Für begrünte Dächer sind geringere Dachneigungen bis maximal 15° zulässig.

- § 2 Höhenentwicklung der Gebäude**
Dachneigungen zwischen 30° und 42°
Die Firsthöhe wird talseitig auf max. 8,0 m über dem unmittelbar an das Gebäude angrenzenden maßgeblichen Gelände begrenzt (gemessen in der Gebäudemitte), s. § 2 (1).
Dachneigungen zwischen 20° und 30°
Die Firsthöhe wird talseitig auf max. 7,0 m über dem unmittelbar an das Gebäude angrenzenden maßgeblichen Gelände begrenzt (gemessen in der Gebäudemitte), s. § 2 (2).

- § 3 Maßgebliche Gelände und Abragungen**
Das maßgebliche Gelände ist die gewachsene Geländeoberfläche gemäß §. 16 Abs. 1 NBauO. Abragungen sind nicht zulässig.

- § 4 Dachaufbauten**
Dachaufbauten sind nur bis zu Höhe der Hauptfirstrlinie auf einer Länge von 2/5 der Gesamtlänge der Gebäude begrenzt. Der Abstand von der seitlichen Giebelwand muss jeweils mindestens 1,25 m betragen.

- § 5 Dacheindeckungen**
Als Dacheindeckungen der Hauptbaukörper sind nur
• Ziegel als schuppige, in der Oberfläche nicht glänzende Dacheindeckungen der Farbregister „orange“ und „rot“, die den RAL Farbnummern 2001, 2002, 3022 sowie 3016 weitestgehend entsprechen (Übersichtskarte RAL - F 2 zum Farbregister RAL 840 HR).
• Gras oder Gründächer zulässig. Maßnahmen zur Sonneneinstrahlung sind hiervon ausgenommen.

- § 6 Garagen**
Garagen sind mit Flachdächern oder geneigten Dächern zulässig. Garagen mit geneigten Dächern sind der Dachneigung und dem Material des Hauptbaukörpers anzupassen. Flachdächer von Garagen sind zu begrünen.

- § 7 Einfriedungen**
Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m
• Hecken aus Laubgehölzen (auch in Verbindung mit Drahtzäunen)
• Mauern
• Nicht farbig beschichtete Holzzäune mit senkrechter Lattung zulässig. Bezugspunkt ist das Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche.
Zu den öffentlichen Grünzügen sind Einfriedungen nur zulässig als Laubgehölzhecken (auch in Verbindung mit Drahtzäunen) und Holzzäune ohne farblichen Anstrich.

- § 8 Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer im Geltungsbereich der Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die den Anforderungen der §§ 1 bis 8 dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht.

Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)**
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) s. textil. Fests. Nr. 1

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
0,3 Geschosflächenzahl - als Höchstmaß (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,3 Grundflächenzahl (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) s. textil. Fests. Nr. 2

- I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
E nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
Haupfirstrichtung s. textil. Fests. Nr. 4

- 4. Verkehrsflächen**
M Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
F+R Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

- 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
a a a a a a Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (a und b) s. textil. Fests. Nr. 5

- b Bäume zu pflanzen und deren Erhaltung

- 6. Sonstige Planzeichen**
D Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

- Maßzahl

- Zusätzliche Kennzeichnung der überbaubaren Fläche



Hinweise

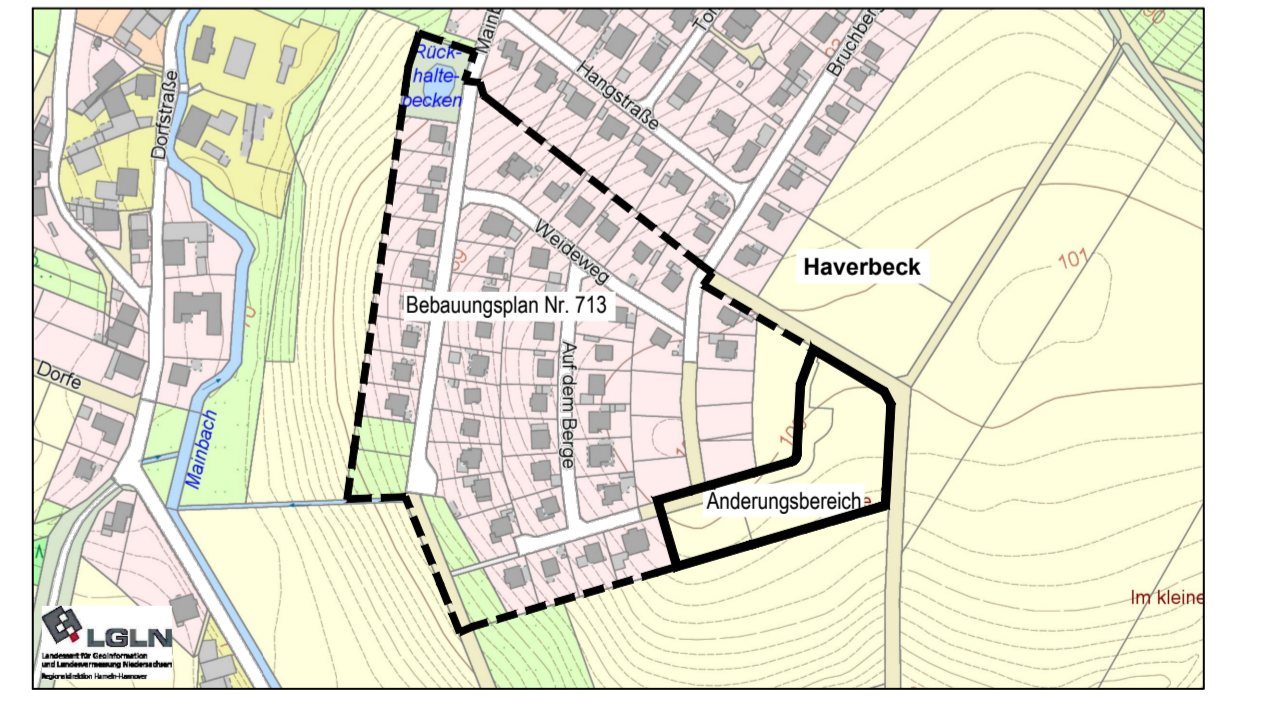
Bodendenkmalepflege
Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohlenansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt unverzüglich gemeldet werden. 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.

Entgegenstehende Festsetzungen
Die dieser Änderung entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 713 sind aufgehoben.

Bebauungsplan Nr. 713 Änderung 1

"Auf dem Berge"

Geltungsbereich: für das Flurstück: 97/72 tlw., Flur 5, Gemarkung Haverbeck



Übersichtsplan ohne Maßstab

Maßstab 1:1.000

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hameln hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der Bebauungspläne (Änderungsbeschlüsse) beschlossen. Der Beschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hameln hat in seiner Sitzung am 24.10.2018 dem Entwurf der Bebauungspläne (Änderungsbeschlüsse) beschlossen. Der Beschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 16.11.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Entwurf der Bebauungspläne (Änderungsbeschlüsse) hat mit Beschluss vom 27.11.2018 bis 02.01.2019 öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Hameln hat in seiner Sitzung am 09.05.2019 nach der Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB die Bebauungspläne (Änderungsbeschlüsse) beschlossen. Der Beschluss ist gemäß § 10 (1) BauGB am 13.05.2019 im Internet unter https://www.hameln.de/de/buerger-service-verwaltung/buergeranfragen/bekanntmachungen/aktuell/bekanntgemacht worden. Die Bebauungspläne (Änderungsbeschlüsse) sind am 14.05.2019 in der Tageszeitung "Deister- und Weserzeitung" hingewiesen worden.

Hameln, den 05.08.2018
Stadt Hameln
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage
gez. Klank
Bauberrätin

Hameln, den 09.01.2019
Stadt Hameln
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage
L.S.
Bauberrätin

Hameln, den 10.05.2019
Stadt Hameln
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage
L.S.
Bauberrätin

Hameln, den 14.05.2019
Stadt Hameln
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage
L.S.
Bauberrätin

Hameln, den
Stadt Hameln
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage
L.S.
Bauberrätin

Hameln, den 10.05.2019
gez. C. Griese
Oberbürgermeister