



### Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

<p><b>Präambel und Ausfertigung</b></p> <p>Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) und auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i. d. F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244), hat der Rat der Stadt Hameln in seiner Sitzung am 28.09.2022 die Innenbereichssatzung "Halvestorf/ Hope", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen.</p> <p>Hameln, den 15.12.2022</p> <p>gez. Griese Oberbürgermeister</p>	<p><b>Planunterlagen</b> Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1.000 Gemarkung: Hameln; Flur: 3 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung</p> <p>© 2022 LGLN Landschaft für Gestaltung und Entwicklung Regionaldirektion Hameln-Hannover</p> <p>Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: L4-113/2022, Stand vom 29.06.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. <b>Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.</b></p> <p>Hameln, den 24.11.2022 LGLN RD Hameln-Hannover - Katasteramt Hameln -</p> <p>gez. Feldmann Vermessungsrat</p>	<p><b>Entwurfsbearbeitung</b></p> <p>Abteilung Stadtentwicklung und Planung der Stadt Hameln.</p> <p>Hameln, den 13.12.2022 Stadt Hameln Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>gez. Bendel</p>	<p><b>Aufstellungsbeschluss</b></p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hameln hat in seiner Sitzung am 29.09.2021 die Aufstellung der Innenbereichssatzung (Aufstellungsbeschluss) beschlossen. Der Beschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 11.06.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Hameln, den 13.12.2022 Stadt Hameln Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>gez. Bendel</p>
--	--	---	--

### 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 von 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**

<b>Große Bäume (&gt; 15m):</b>	<b>Große Sträucher:</b>
<i>Acer platanoides</i> - Spitzahorn	<i>Corylus avellana</i> - Haselnuss
<i>Acer pseudoplatanus</i> - Bergahorn	<i>Cornus mas</i> - Kornelkirsche
<i>Fagus sylvatica</i> - Rotbuche*	<i>Crataegus monogyna</i> - Eingriffl. Weißdorn*
<i>Quercus robur</i> - Steieleiche	<i>Prunus padus</i> - Traubenkirsche
<i>Quercus petraea</i> - Traubeneiche	<i>Salix caprea</i> - Salweide
<i>Salix alba</i> - Silberweide	<i>Sambucus nigra</i> - Schwarzer Holunder
<i>Tilia cordata</i> - Winterlinde	

**Mittelgroße Bäume (10 - 20m):**

<i>Acer campestre</i> - Feldahorn*	<i>Cornus sanguinea</i> - Roter Hartriegel
<i>Betula pendula</i> - Sandbirke	<i>Euonymus europaeus</i> - Pfaffenhütchen
<i>Carpinus betulus</i> - Hainbuche*	<i>Ligustrum vulgare</i> - Gem. Liguster*
<i>Populus tremula</i> - Zitterpappel	<i>Lonicera xylosteum</i> - Heckenkirsche
<i>Prunus avium</i> - Vogelkirsche	<i>Prunus spinosa</i> - Schlehe
<i>Sorbus aucuparia</i> - Eberesche	<i>Rosa canina</i> - Hundstrose
	<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> - Wildpfefel
<i>Pyrus pyrastrer</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 stadt-eigenen 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, mesophiltem 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 Gesamfläche ist. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 2,0 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche betragen.

**2. Ver- und Entsorgung**

Im Falle einer Grundstückserschließung ist bei den weiteren Planungen zu beachten, dass im Bereich der Straße kein öffentlicher Schmutzwasserkanal liegt. Aufgrund der Höhenlage ist im Falle einer Grundstückserschließung eine Abwasserbeanlage 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 Baupflanzungen 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 >= 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 Schliaken sowie Holzkohlenasammungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 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 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.

**4. Luftbildauswertung**

Eine Luftbildauswertung hat im Planareal nicht stattgefunden. Eine Luftbildauswertung ist bei Bauantrag vorzulegen. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerflüster, 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, Abs. 1, Satz 1) in einer Tiefe von 20m vom bestfestigen Fahrbahnrand sowie das bestehende Erschließungsverbot (§ 24, Abs. 1, Satz 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.

### 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 Klarstellungsatzung von der Einbeziehungssatzung (§ 34 (4) S. 2 BauGB)  
 Klarstellungsatzung (§ 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 bestfestigen Fahrbahnrand (§ 24, (1), S. 1 NStRG)  
 Erschließungsverbot zur Kreisstraße hin (§ 24, (1), S. 2 NStRG)

**Stadt Hameln**

**Innenbereichssatzung nach §34 BauGB  
in Halvestorf/ Hope**

Zeichnerische Festsetzungen  
Textliche Festsetzungen

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

Übersichtsplan ohne Maßstab

**ABSCHRIFT**

<p><b>Bekanntmachung</b></p> <p>Die Innenbereichssatzung sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind gemäß § 10 (3) BauGB zusammen mit Hinweisen auf §§ 44 (3) und (4) sowie 215 (1) BauGB am 16.12.2022 im Internet unter <a href="https://www.hameln.de/de/buergerservice-verwaltung/buergeranliegen/bekanntmachungen/aktuell/">https://www.hameln.de/de/buergerservice-verwaltung/buergeranliegen/bekanntmachungen/aktuell/</a> bekanntgemacht worden.</p> <p>Der Bebauungsplan ist damit am 16.12.2022 in Kraft getreten.</p> <p>Auf die amtliche Bekanntmachung ist am 17.12.2022 in der Tageszeitung "Deister- und Weserzeitung" hingewiesen worden.</p> <p>Hameln, den 19.12.2022 Stadt Hameln Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>gez. Bendel</p>	<p><b>Verletzung der Vorschriften</b></p> <p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Hameln, den ..... Stadt Hameln Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>.....</p> <p>L.S.</p>
--	--