

Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung (nach §§ 4, 6, 11 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5 u. 6)

Allgemeine Wohngebiete

- 1.1. Bei der nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässigen Nutzung – der Versorgung des Gebietes dienende Läden – ist die Verkaufsfläche auf 400 m² beschränkt.
- 1.2. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen Nutzungen - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - sind nur ausnahmsweise zulässig. Sportaußenanlagen sind unzulässig.
- 1.3. Die folgenden nach § 4 Abs.3 vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
 - ◆ Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - ◆ Nr. 4 Gartenbaubetriebe
 - ◆ Nr. 5 Tankstellen.

Mischgebiet

- 1.4. Die folgenden nach § 6 Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen sind unzulässig:
 - ◆ Nr. 6 Gartenbaubetriebe
 - ◆ Nr. 7 Tankstellen
 - ◆ Nr. 8 Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr.2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- 1.5. Bei der nach § 6 Abs. 2 Nr.3 allgemein zulässigen Nutzung – Einzelhandelsbetriebe - ist die Zulässigkeit auf Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen mit einer Verkaufsfläche bis max. 400 m², beschränkt.
- 1.6. Die nach § 6 Abs. 2 Nr.5 allgemein zulässigen Nutzungen - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - sind nur ausnahmsweise zulässig. Sportaußenanlagen sind unzulässig.
- 1.7. Die nach § 6 Abs. 3 vorgesehene Ausnahme - Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr.2 außerhalb der unter Nr.1.4 (Nr. 8) genannten Bereiche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Sondergebiete

- 1.8. In dem „Dienstleistungs- und Wohnpark“ sind folgende Nutzungen, die sich hinsichtlich ihres Störungsgrades in ein Mischgebiet einfügen, zulässig u.a.:
 - ◆ Wohngebäude und Wohnnutzungen
 - ◆ Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude
 - ◆ Schank- und Speisewirtschaften
 - ◆ Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - ◆ Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - ◆ Anlagen für sportliche Zwecke ohne Außennutzungen
 - ◆ Praxis- und Therapieeinrichtungen
 - ◆ Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen
 - ◆ Service- und Dienstleistungseinrichtungen
 - ◆ Schulungs- und Tagungsräume sowie hieran angeschlossene Unterbringungseinrichtungen
 - ◆ Gewerbe- und Handwerksbetriebe ohne Außennutzungen
 - ◆ Produktionsanlagen ohne Außennutzungen
 - ◆ Einzelhandelseinrichtungen bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m².

2. Gemeinschaftsstellplätze/Gemeinschaftsgaragen (nach § 21a BauNVO)

Die in den Sondergebieten festgesetzten Gemeinschaftsgaragen- und stellplätze sind den Nutzungen in den Sondergebieten zugeordnet. Die Flächen sind den Grundstücksflächen hinzu zu rechnen.

3. Maß der baulichen Nutzung

(nach § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

In den Gebieten, in denen eine abweichende Bauweise festgesetzt wurde, gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind. Die Grenzabstände gemäß der Niedersächsischen Bauordnung sind einzuhalten.

4. Immissionsschutzfestsetzungen

(nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1. Bauliche Anforderungen an Gebäude

Im gesamten Plangebiet ist für Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich über die der Bahnlinie zugewandten Gebäudeseiten belüftet werden, der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen vorzusehen, deren Schalldämmmaße die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen.

Diese Festsetzung gilt nicht für die Normalgeschosse des denkmalgeschützten Gebäudebestandes, in den Dachgeschossen ist auch hier ein entsprechender Einbau vorzusehen.

4.2. Pflanzstreifen s. Nr. 5.5 dieser Festsetzungen

5. Grünfestsetzungen

(nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Nr. 25 a und b BauGB)

5.1. Baumpflanzungen an den Erschließungsstraßen

Die innerhalb der Straßenverkehrsflächen festgesetzten Laubbäume sind zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die genauen Pflanzstandorte können je nach Lage der späteren Zufahrten von den zeichnerischen Festsetzungen abweichend festgelegt werden. Artenliste und Größe s. Nr. 5.4.

5.2. Bäume auf privaten Grundstücken

Die im Plangebiet festgesetzten vorhandenen Laubbäume auf privaten Grundstücken sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im dargestellten Kronendurchmesserbereich sind Baumaßnahmen nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Hameln zulässig.

Die neu festgesetzten mittelkronigen Laubbäume auf den privaten Grundstücken sind zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Artenliste und Größe für Pflanzung/Ersatz s. Nr. 5.4.

Für die Ersatzpflanzungen entlang der Scharnhorststraße wurde ein verbindliches Konzept entwickelt, das Bestandteil der Begründung ist.

5.3. Gliederung ebenerdiger Stellplätze, Garagenanlagen und der mit dem besonderen Nutzungszweck: Parkplatz belegten Fläche

Für jeweils 6 Stellplätze/Garagen bzw. für jeweils 8 Parkplätze ist ein mittelkroniger Laubbaum auf einer mind. 8 m² großen Pflanzfläche zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, Artenliste und Größe s. Nr. 5.4. Die unter Nr. 5.2 genannten Bäume sind hierauf anzurechnen, sofern sie im Bereich von Stellplatz- oder Garagenanlagen liegen.

5.4. Artenliste und Pflanzgröße zu Nrn. 5.1 bis 5.3

Bäume:	Acer campestre 'Elsrijk'	Kegel-Feldahorn
	Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn 'Cleveland'
	Acer platanoides 'Emerald Queen'	Spitz-Ahorn 'Emerald Queen'
	Aesculus carnea 'Briotii'	Scharlach-Roßkastanie
	Carpinus betulus	Hagbuche, Hainbuche, Weißbuche
	Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
	Corylus colurna	Baum-Hasel
	Fraxinus excelsior 'Diversifolia'	Einblättrige Esche
	Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Säulen-Gleditschie
	Robinia pseudoacacia 'Monophylla'	Robinie 'Unifolia'
	Tilia cordata 'Greenspire'	Stadt-Linde
	Tilia cordata 'Rancho'	Kleinkronige Winter-Linde

Größe: Stammumfang mindestens 18 cm in ein Meter Höhe.

5.5. Pflanzstreifen auf privaten Grundstücken im Mischgebiet(Immissionsschutzpflanzung)

Die gewerblichen Nutzungen im Mischgebiet sind gegen wohnbauliche Nutzungen und die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete durch einen 2,00 Meter breiten Pflanzstreifen abzugrenzen. Die Pflanzstreifen sind mit laubabwerfenden Gehölzen zweireihig auf Lücke zu bepflanzen: Abstand der Reihen 1,00 m, Abstand in den Reihen 1,50 m. Die Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Eine Auswahlliste geeigneter Pflanzen ist im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

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

6.1. Regenwasserrückhaltung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten. Das Rückhaltewolumen muss mindestens 2,0 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche betragen. Die Rückhaltungsmengen sind zeitverzögert abzuleiten, die Drosselungsöffnung darf 15 mm nicht überschreiten.

Diese Regelung gilt nicht für bereits bestehende Gebäude. Soweit Gebäude in räumlicher Nähe zur Hamel liegen, ist in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde der Stadt Hameln eine direkte Ableitung des Regenwassers vorzusehen.

6.2. Bodenbeläge

Die Befestigungen von privaten Stellplatzanlagen und deren Zufahrten, sowie nicht öffentlicher Gehwege und Parkplätze sind so anzulegen, dass die Regenwasserversickerung gewährleistet ist.

<u>Deckschicht / Belag</u>	<u>Abflussbeiwert</u>
Schotterrasen	0,2 – 0,3
Wassergebundene Decke	0,5 – 0,6
Rasengittersteine	0,2 – 0,4
Pflaster mit breiten Fugen	0,5 - 0,6

Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

1. Lärmpegelbereiche

Das gesamte Plangebiet liegt in den Lärmpegelbereichen I-III. Aus diesem Grund ist eine besondere schallminimierende Bauweise der Außenbauteile erforderlich. Diese wird jedoch in Folge der gesetzlich vorgeschriebenen Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz bereits eingehalten, s. auch Nr. 4.1. dieser textlichen Festsetzungen.

2. Bodenverhältnisse

Im gesamten Plangebiet besteht der Boden bzw. Baugrund aus einer ca. 2,10 m tiefen Löß-Lehmschicht, die bei der Berührung mit Wasser an Festigkeit und Tragfähigkeit verliert. Daher ist bei Gründungsmaßnahmen ein geeigneter Niederschlagswasserschutz vorzusehen. Im Falle einer Durchnässung des Planums/der Gründungssohle ist mit den weiteren Baumaßnahmen bis zu einer ausreichenden Abtrocknung zu warten. Weitere Angaben können dem vorliegenden Bodengutachten (Stadt Hameln, Fachbereich Umwelt) entnommen werden.