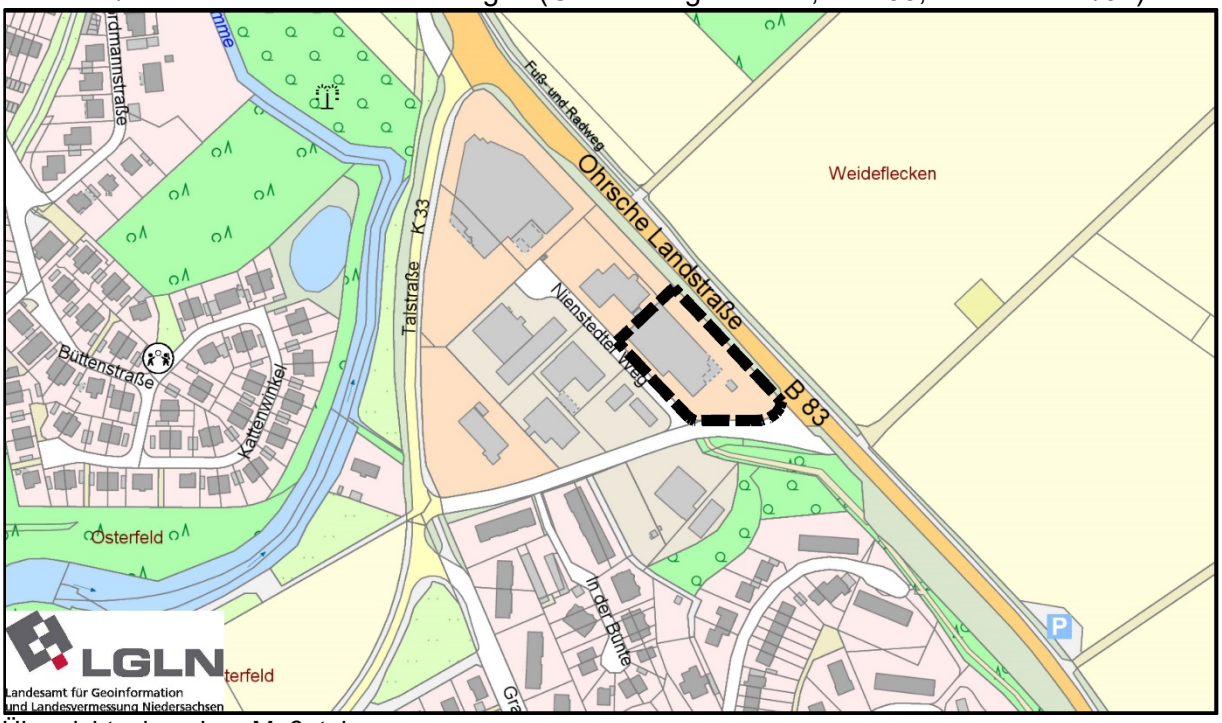
STADT HAMELN

Entwurf und Auslegung

Bebauungsplan Nr. 739 Änderung 1 „Nienstedter Weg / TÜV-Dreieck“

Geltungsbereich für einen Teilbereich westlich der Ohrschen Landstraße / nördlich der Ottostraße / östlich des Nienstedter Weges (Gemarkung Hameln, Flur 33, Flurstück 77/32)



Übersichtsplan ohne Maßstab

Grundlage des Übersichtsplanes: Amtliche Karte (AK5), Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) - Katasteramt Hameln, 2020

Zeichnerische Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

Hinweise

April 2020

Örtliche Bauvorschriften

Zeichnerische Festsetzungen
100
4
77
25
77
21
77
20
77
32
Nienstedter Weg
SO a
0,8 II
GH 10,00
2
5
5
5
4
Maßstab 1:500
Es gilt die Baunutzungsverordnung
in der Fassung vom 21. November 2017
(BGBl. I S. 3786 (BauNVO))

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1-11 BauNVO)

SO — Sonstiges Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

II — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

GH 10,00 — maximale Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§22 und 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

zusätzliche Kennzeichnung der max. überbaubaren Grundstücksfläche

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

Anbaufreie Zone nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz FStrG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

5 — Maßzahl in Meter

Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (B GBI. I S. 3786) in der zuzeit gültigen Fassung.

1. Art der baulichen Nutzung
(§§ 1 und 11 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebeit -SO- gem. § 11 BauNVO
Zweckbestimmung:
"Großflächiger Einzelhandel Lebensmitteldiscounter" (4.543 m² Fläche-Sondergebiet)

1.2 Zulässig sind:
Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment als Kernsortiment mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.250 m² (Verkaufsflächenzahl:0,275*)
Zulässige Sortimente als Kernsortiment sind:

- Lebensmittel (inkl. Getränke)
- Reformwaren
- Drogerieartikel / Parfümerieartikel
- Schnittblumen
- Zeitschriften

Der Verkauf von Waren / Sortiment im Sinne von Randsortimenten / Aktionsware als zentrenrelevantes Sortiment ergänzend zu den o.g. zulässigen Sortimenten ist in branchenüblichem Umfang in der Summe auf einer Fläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.
Die Einschränkung gilt nicht für nicht- zentrenrelevante Sortimente.

Als zentrenrelevantes Sortiment gilt:

- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe
- Lederwaren
- Sportartikel
- Bücher
- Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren
- Musikinstrumente, Haushaltswaren
- Optik, Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren
- Kunstgegenstände, Antiquitäten
- Sanitätswaren

1.3 Hinweise:

1) Die Einordnung der Sortimente erfolgt auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hameln aus 2014.

2) Die Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der der Verkauf abgewickelt wird. Dazu zählen die Standflächen für Waren, Warenträger, Konsumbereiche und dem Kunden zugängliche sonstige Verkaufs- und Serviceflächen. Dies gilt auch für Kassenbereiche, vom Kunden begehbare Schaufensterflächen sowie Freiflächen, auch wenn diese nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden.Dazu zählt auch die Fläche des Vertragspartners eines Marktes / Handelsunternehmens, der einen Teil der Gesamtverkaufsfläche anmietet und dort selbstständig sein Geschäft betreibt (Konzessionärsfläche).

3) Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen.

4) * = Die Verkaufsflächenzahl - VK gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstück maximal zulässig sind.
Als Grundstück im Sinne der Festsetzung gilt nur diejenige Fläche, welche im Sondergebiet liegt.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§§ 16 - 21 BauNVO)

2.1 Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen (GH) gem. § 18 (1) BauNVO gilt die Oberkante der ausgebauten öffentlichen Erschließungsstraße "Nienstedter Weg" an ihrem nächsten Punkt, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie des Grundstückes.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.1 Für das SO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Baukörperlängen / bauliche Anlagen von über 50 m zulässig. Eine einseitige grenzständige Bebauung ist zulässig.

Hinweise

Entgegenstehende Festsetzungen

Entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplanes 739 werden durch diese Bebauungsplanänderung aufgehoben.

Artenschutz

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) bzgl. potenziell vorkommender Fledermausarten ist die Beseitigung relevanter baulicher Anlagen außerhalb der Zeit vom Anfang März bis Ende September d.h. innerhalb der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.
Abweichungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont.
Vor der Beseitigung relevanter baulicher Anlagen ist zu prüfen, ob eine Quartiernutzung durch planungsrelevante Fledermausarten erfolgt. Falls eine Quartiernutzung bestätigt werden kann, sind die Abrissarbeiten bis zur Aufgabe der Quartiernutzung zu verschieben oder die Tiere sind fachkundig zu bergen und in Ersatzquartiere umzusiedeln.
Dies bedarf der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont.

Bodendenkmale

Im Bereich des Plangebeites ist mit dem Vorkommen archäologischer Funde zu rechnen. Daher ist der Beginn von Erdarbeien für Erschließungs- und Baumaßnahmen sechs Wochen vorher der Stadt Hameln, Untere Denkmalschutzbehörde, schriftlich anzuzeigen. Bodenfunde wie Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen sind gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz grundsätzlich meldepflichtig.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO)

§ 1 Farbgestaltung der Außenwände

Für die Farbgestaltung der Außenwände sind nur Farbtöne zu verwenden, die den RAL-Farbtönen (Farbregister RAL 850 HR):

- der Farbreihe gelb mit den Nm. 1012 (perlweiß), 1014 (elfenbein), 1015 (hellelfenbein),
- der Farbreihe grau mit den Nm. 7032 (kieselgrau), 7035 (lichtgrau),
- der Farbreihe weiß / aluminium / schwarz mit der Nm. 9002 (grauweiß),

weitestgehend entsprechen.
Eine andere Farbe kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn sie sich in die Umgebung einfügt oder ein besonderer gestalterischer Ausdruck damit verbunden ist.

§ 2 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen
Werbeanlagen (z.B. Werbeschilder, Werbefahnen und -banner, Werbepylone, Leuchtwerbungen) sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Ausnahmsweise ist/sind an der/den Zufahrt/Zufahrten zum Plangebiet eine/je eine gemeinsame Werbeanlage als Firmenwegweiser mit einer Höhe von max. 8 Meter und max. 2 Meter Breite zulässig.

(2) Werbeanlagen an Gebäuden
Je Gebäudeseite (Vor- und Rücksprünge bleiben unberücksichtigt) sind auf maximal 10 % der Gebäudefrontfläche Werbeanlagen zulässig.

(3) Werbeanlagen auf dem Grundstück
Je Betriebsgrundstück sind außer an Gebäuden angebrachten Werbeanlagenzusätzlich maximal 3 freistehende Werbeanlagen zulässig.
Der höchste Punkt dieser Werbeanlagen darf eine Höhe von 10 Meter über gewachsenem Gelände nicht überschreiten. Die Breite ist auf 2 Meter beschränkt.
Hiervon abweichend ist die Anzahl der Werbepylone auf einen begrenzt. Er ist ausnahmsweise bis zu eiiner Höhe von max. 15 Metern und einer Breite von 3 Metern zulässig.

(4) Leuchtwerbeanlagen
Leuchtwerbeanlagen müssen blendfrei sein. Sie dürfen nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht betrieben werden. Laserlicht oder andere Lichtquellen als sogenannte Himmelsstrahler (z.B. Sky-Beamer) sind ausgeschlossen.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, in der zur Zeit gültigen Fassung, wer im Geltungsbereich der Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der § 1 und 2 dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht.