

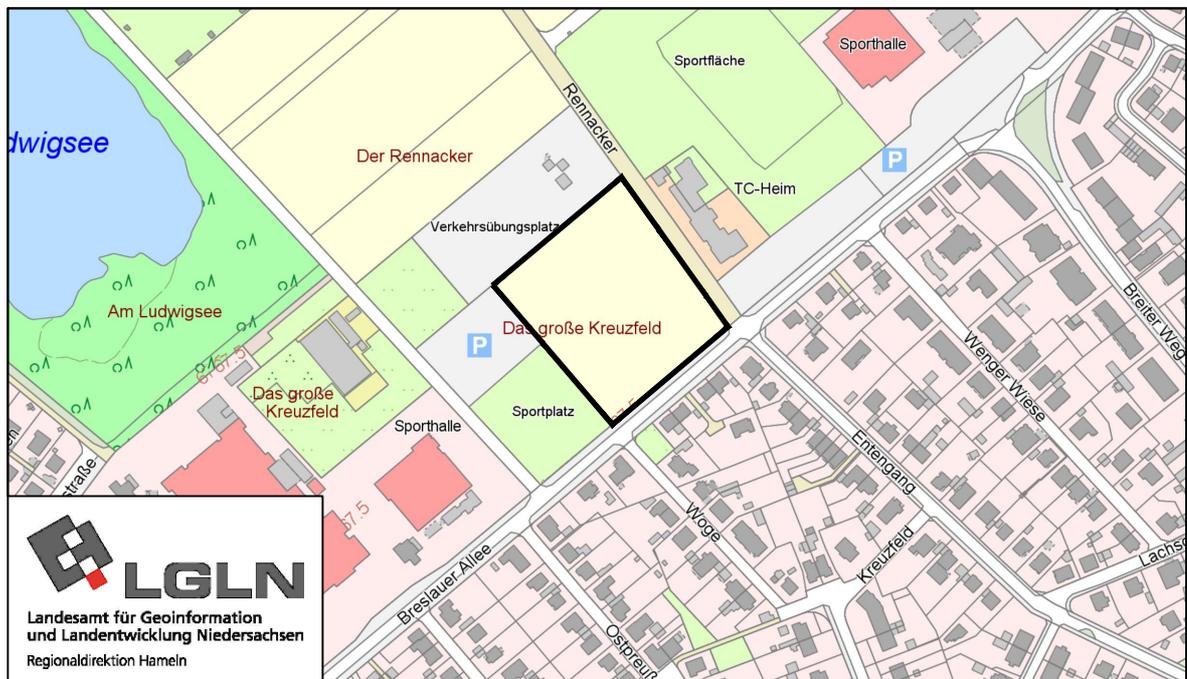
# Satzungsbeschluss

## Bebauungsplan Nr. 487

### "Am Rennacker"

Geltungsbereich:

Flurstück 115/5, Flur 45, Gemarkung Hameln

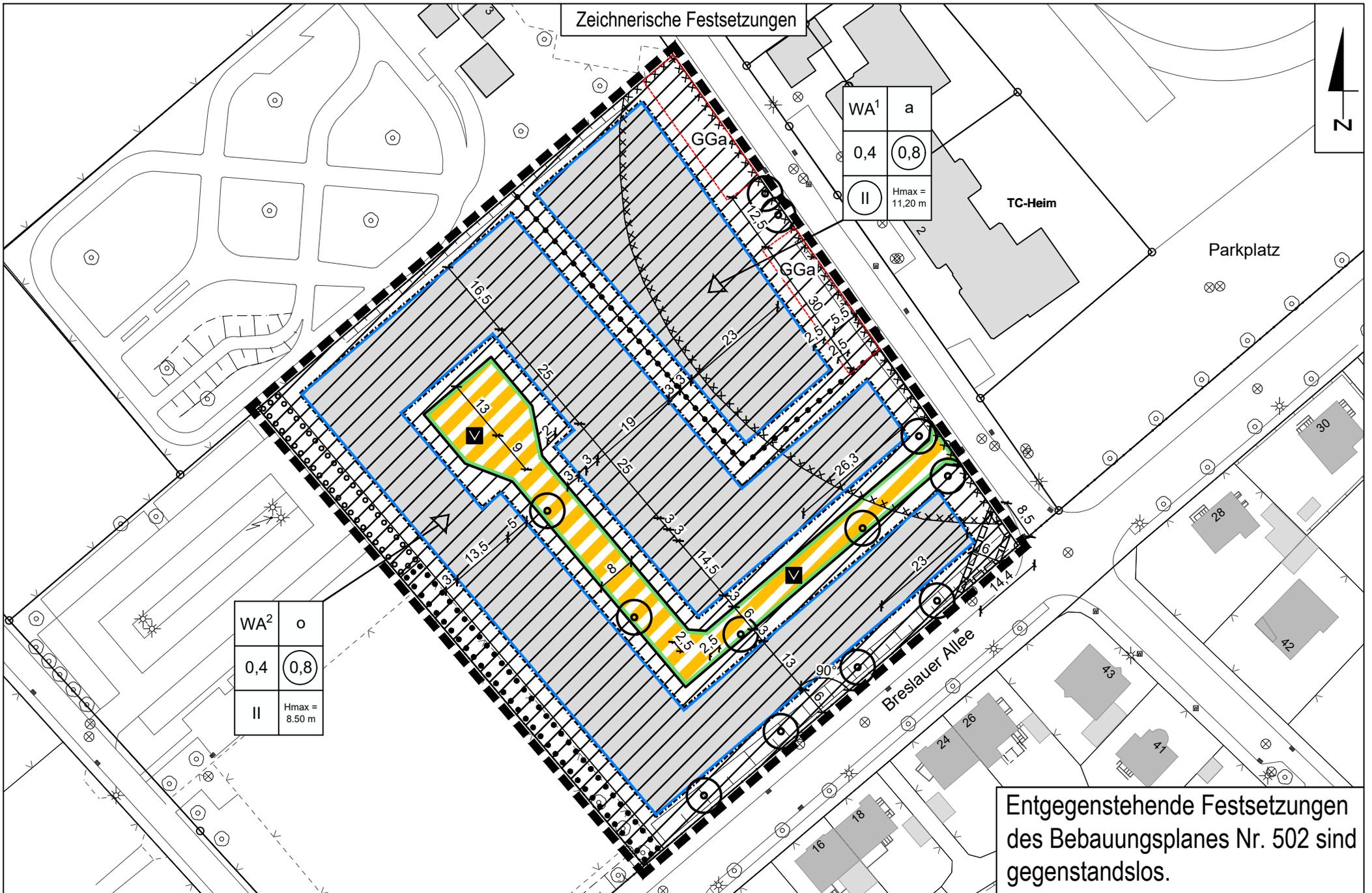


Übersichtsplan ohne Maßstab

**Zeichnerische Festsetzungen**

**Textliche Festsetzungen**

**Örtliche Bauvorschriften**



# Planzeichenerklärung

## 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 4 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

0,4

Grundflächenzahl



Geschossflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



Zahl der Vollgeschosse zwingend

H<sub>max</sub> =  
8.20 m

Höhe baulicher Anlagen

siehe textl. Festsetzungen zu Nr. 4

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

a

abweichende Bauweise

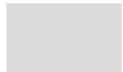
siehe textl. Festsetzungen zu Nr. 2

o

offene Bauweise



Baugrenze



überbaubare Fläche

## 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



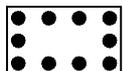
Verkehrsberuhigter Bereich

## 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und b) sowie Abs. 6 BauGB)

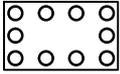


Bäume anpflanzen



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

siehe textl. Festsetzungen zu Nr. 7.3



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
siehe textl. Festsetzungen zu Nr. 7.3

## 6. Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind  
siehe textl. Festsetzungen zu Nr. 5



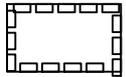
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



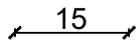
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen  
hier: Gemeinschaftsgaragen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Abwasserbetriebe Weserbergland



Bemaßung

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Wohngebiete sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur **ausnahmsweise zulässig**.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind **ausgeschlossen**.

### 2. Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 22 BauNVO)

In dem festgesetzten Wohngebiet **WA<sup>1</sup>** gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind. Die Grenzabstände sind gemäß der Niedersächsischen Bauordnung einzuhalten.

### 3. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem festgesetzten Wohngebiet **WA<sup>2</sup>** sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

### 4. Maßgebliches Gelände (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 18 BauNVO)

Das maßgebliche Gelände für die maximale Höhe baulicher Anlagen und die Oberkante des Erdgeschossfußbodens ist das gewachsene Gelände, gemessen auf der Höhe der Gebäudemitte; für die Straße Rennacker ist das Straßenniveau auf der Höhe der Gebäudemitte maßgeblich.

### 5. Umgrenzung von Flächen mit schalltechnischer Vorbelastung (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs mit schalltechnischer Vorbelastung ist für Wohnbaumaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Richtwerte gem. TA-Lärm für Schlafräume und Kinderzimmer nachzuweisen.

Architektonische Maßnahmen sind u.a.

- Errichtung von Carportanlagen entlang der Straße Rennacker,
- Abrücken der Wohngebäude in Richtung Westen,
- Anordnung der Schlaf- und Kinderzimmer in den Gebäuden zu den Lärmemissionen abgewandten Seiten,
- Für das **WA<sup>1</sup>**: Bau eines Staffelgeschosses

### 6. Maßnahmen zum Hochwasserschutz (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens muss mindestens 30 cm über dem maßgeblichen Gelände liegen.

Kellergeschosse sind unzulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn dem Stand der Technik ein Nachweis erfolgt, dass diese baukonstruktiv hochwasserangepasst sind.

Aufschüttungen des maßgeblichen Geländes / der Baugrundstücke sind außer zur Erreichung des Erdgeschossfußbodens unzulässig.

### 7. Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

#### 7.1 Bäume an der Erschließungsstraße

Die vier an den Erschließungsstraßen festgesetzten Laubbäume sind zu pflanzen, zu erhalten (Schutz und Pflege) und bei Abgang zu ersetzen. Je Baum ist eine offene begrünte Vegetationsfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> vorzusehen. Die genauen Pflanzen-

standorte können je nach Lage der späteren Grundstückszufahrten von den zeichnerischen Festsetzungen abweichend festgelegt werden.

Artenliste:	
Carpinus betulus (Hainbuche)	Acer platanoides `Cleveland` (Spitzahorn)
Sorbus intermedia (Mehlbeere)	Acer campestre `Elsrijk` (Feldahorn)

Pflanzgrößen als Hochstamm: Stammumfang min. 18 cm in einem Meter Höhe.

## 7.2 Bäume auf privaten Grundstücken

Auf den Grundstücken, auf denen kein zeichnerischer Pflanzstreifen festgesetzt ist, ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortheimischer Laub- oder alte, regionaltypische Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten (Schutz und Pflege) und bei Abgang zu ersetzen. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind hierauf anzurechnen.

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume auf den privaten Grundstücken sind als Hainbuchen (Carpinus betulus) mit Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen, zu erhalten (Schutz und Pflege) und bei Abgang zu ersetzen.

Siehe Artenliste Nr. 7.4

## 7.3 Pflanzstreifen auf privaten Grundstücken

Innerhalb der festgesetzten Pflanzstreifen sind die Gehölze und Bäume zu pflanzen oder zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Siehe Artenliste Nr. 7.4

## 7.4 Artenliste und Pflanzgrößen zu Nr. 7.2 und Nr. 7.3

Acer campestre – Feldahorn	Carpinus betulus – Hainbuche
Alnus glutinosa - Schwarzerle	Betula pendula - Sandbirke
Cornus sanguinea - Hartriegel	Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hundsrose	Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball
Corylus avellana – Hasel	Ligustrum vulgare – Liguster
Salix-Arten	Prunus padus – Echte Traubenkirsche
Prunus avium – Vogelkirsche	Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Frangula alnus - Faulbaum	Populus tremula - Zitterpappel
Rosa canina – Hundsrose	Sambucus racemosa - Traubenholunder
Sorbus aucuparia – Eberesche	Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Cornus mas - Kornelkirsche	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Crataegus monogyna – Eingriffeliger Weißdorn	
Crataegus laevigata – Zweigriffeliger Weißdorn	

Pflanzgrößen: Bäume als Hochstamm mind. 12-14 cm Stammumfang, Pflanzabstand 10 m,  
Sträucher: min. 100 cm, Pflanzabstand: ca. 1,5 m

## 8. Maßnahmen zur Begrenzung des Regenwasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten oder in einem Mulden-Rigolen-System über die belebte Bodenzone zu versickern. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 2,0 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche betragen. Die Rückhaltungsmengen sind zeitverzögert abzuleiten.

## 9. Maßnahmen zur Minimierung von Bodenversiegelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Befestigungen von privaten Stellplatzanlagen und deren Zufahrten, sowie nicht öffentlicher Gehwege und Parkplätze sind so anzulegen, dass eine Regenwasserversickerung gewährleistet ist. Der Abflussbeiwert der Deckschichten für dieses Baugebiet soll 0,5 nicht überschreiten.

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

## **Hinweise**

### **Archäologische Denkmalpflege:**

Im Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Der Beginn der Bau- und Erdarbeiten (Erschließungsarbeiten) ist der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hameln anzuzeigen. Sie entscheidet in Zusammenarbeit mit der Kommunalarchäologie, ob eine systematische Untersuchung, eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. konkrete Baumaßnahmen Auflagen erforderlich sind.

### **Hochwasserschutz:**

Das Gebiet befindet sich in einem Risikogebiet nach § 78b WHG. Im Plangebiet ist die Neuerrichtung von Heizölverbraucheranlagen gemäß § 78c WHG verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

### **Baugrund:**

Es wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen. Für geotechnische Erkundungen gelten die einschlägigen DIN-Normen und ergänzenden Regelungen, Vorabinformationen können dem Internet-Kartenserver des LBEG entnommen werden.

### **Bodenschutz**

Um negative Bodenbeeinträchtigungen zu vermeiden bzw. zu vermindern, sind im Rahmen der Bautätigkeiten die gültigen DIN-Normen zu berücksichtigen. Die Arbeitsflächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Zudem ist der Boden im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufzutragen. Die Lagerung von Boden soll ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt erfolgen (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem ist das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft zu vermeiden. Da die Böden im Plangebiet mäßig verdichtungsgefährdet sind, sind Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen auszulegen. Besonders bei diesen Böden ist auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden zu achten, um Strukturschäden zu vermeiden.

### **Arbeiten im Bereich von Kanälen**

Bei geplanten Baumpflanzungen im Bereich von vorhandenen oder geplanten Entsorgungsleitungen ist das Merkblatt DWA-M 162 zu berücksichtigen. Als aktive Schutzmaßnahme sollte ein Abstand vom Außendurchmesser der Leitung bis zur Stammachse der Bäume von > 2,50 m eingehalten werden. Ggf. könnten passive Schutzmaßnahmen wie der Einbau von Mantelrohren, Platten oder Folien erforderlich werden.

## Örtliche Bauvorschriften

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

### § 1 Dachformen und Dachneigungen

In den allgemeinen Wohngebieten sind folgende Dachformen und –neigungen zulässig:

	Max. Dachneigung	WA <sup>1</sup>	WA <sup>2</sup>	Garagen / Carports
Flach- und leichtgeneigte Dächer (nur als Gründächer zulässig)	10°	X	X	X
Einfache Pultdächer	15°	-	X	X
Versetzte Pultdächer (Versatz max. 3m)	25°	-	X	-
Tonnendächer		-	X	X
Zeltdächer	28°	-	X	X
Satteldächer ohne Abwalmungen	20°-28°	-	X	X
	28°-38°	X	-	X

### § 2 Dachfarben

Für Hauptbaukörper sind nur nicht glänzende Dacheindeckungen zulässig. Für die Farbgestaltung der Dacheindeckung sind nur Farbtöne zu verwenden, die den nachfolgenden RAL-Farbtönen [Farbregister RAL 840 HR] weitestgehend entsprechen:

Farbreihe	Nummer (Name)	
Grau:	7021 (Schwarzgrau)	7024 (Graphitgrau)
Braun:	8004 (Kupferbraun)	8011 (Nußbraun)
	8014 (Sepiabraun)	8017 (Schokoladenbraun)

Anlagen und Maßnahmen zur Nutzung von Sonnenenergie sind hiervon ausgenommen.

### § 3 Höhe des Erdgeschossfußbodens

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss ist auf max. 50 cm über dem maßgeblichen Gelände begrenzt, siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 4 und 6.

### § 4 Dachaufbauten

Dachaufbauten, die aus der Außenwand aufsteigen, sowie Dachgauben, dürfen die Firstlinie nicht überschreiten.

### § 5 Einfriedungen

Einfriedungen zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche sind nur

- als Hecken aus heimischen Laubgehölzen auch in Verbindung mit grünen Drahtzäunen,
- Mauern entsprechend der Materialität und der Farbgestaltung der Hauptbaukörper,
- Gabionen

bis zu einer Höhe von max. 0,80 m, gemessen an der angrenzenden Straßenverkehrsfläche zulässig.

### § 6 Nicht überbaute Flächen

Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Flächendeckende Steingärten mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag sind unzulässig.

### § 7 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 §§ 1-6 dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht.