

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
© (2022)



Gemeinde Hohenhameln
Ortschaft Hohenhameln

Hohe Straße 11

zugl. Teilaufhebung Hinter den Höfen

Bebauungsplan

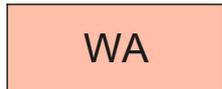
Stand: § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2, 3 und 4

Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

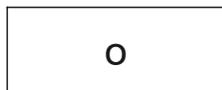


Traufhöhe als Höchstmaß über NHN, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1



Firshöhe als Höchstmaß über NHN, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Offene Bauweise



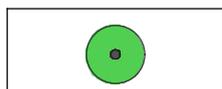
Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

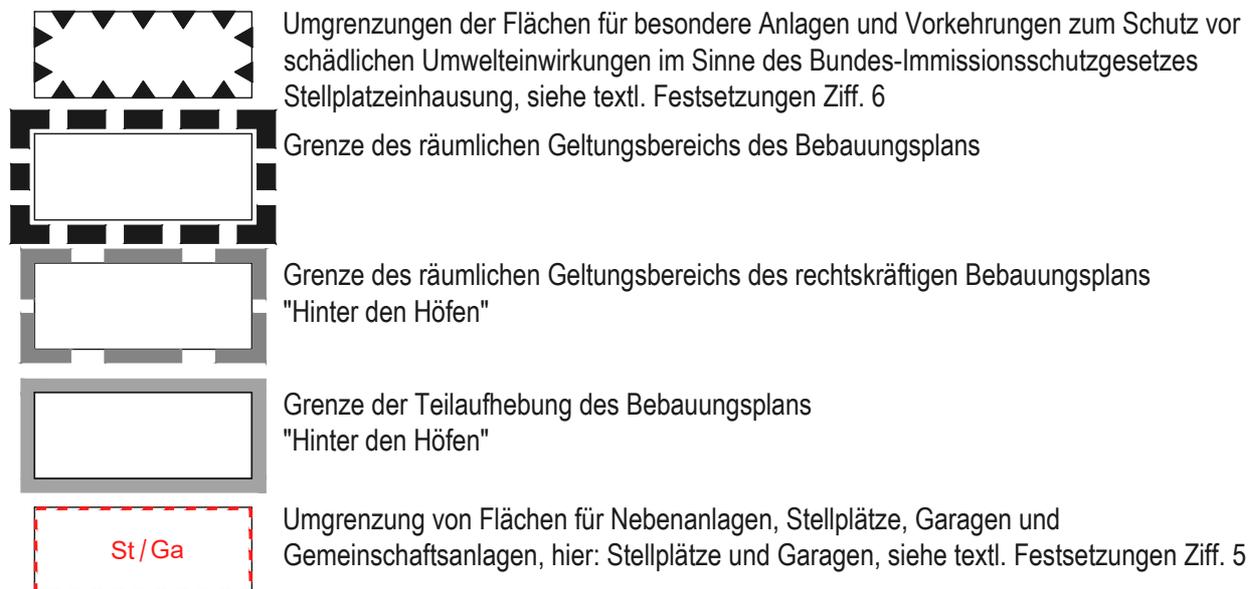
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



zu erhaltender Baum, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3

Gemeinde Hohenhameln
Ortschaft Hohenhameln
Hohe Straße 11
zugl. Teilaufhebung Hinter den Höfen
Bebauungsplan

Sonstige Planzeichen



Textliche Festsetzungen

1. Höhe baulicher Anlagen

gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

- Die Firsthöhe (FH) im Sinne der Festsetzung definiert sich über den höchsten äußeren Punkt des Gebäudes (First bei geneigten Dächern, Attika bei Flachdächern).
- Die Traufhöhe (TH) im Sinne dieser Festsetzung ist bei geneigten Dächern die Schnittlinie der Außenfläche der Dachhaut mit der Außenseite der Außenwand. Bei Flachdächern entspricht die Traufhöhe der Oberkante der Attika.

Untergeordnete Gebäudeelemente (Dachgauben, Zwerchhäuser und Risalite), die 1/3 der Traufbreite nicht überschreiten und nicht mehr als 1,5 m aus der Gebäudefront hervorspringen sind hiervon ausgenommen.

Überschreitungen der Traufhöhe auf bis zu 112 m ü.NHN durch Nicht-Vollgeschosse (Staffelgeschoss) sind zulässig, sofern diese mit ihren nach Süden ausgerichteten Außenwandflächen auf gesamter Länge einen Rücksprung von mindestens 2,0 m von den davorliegenden Außenwandflächen des darunter befindlichen Geschosses aufweisen (§ 23 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO).

- Die Höhenbegrenzungen und Einschränkungen gelten nicht für untergeordnete Bauteile wie bspw. Erker, Treppenträume, Fahrstuhlschächte sowie für technische Aufbauten wie bspw. Abgasschornsteine, Lüftungsanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Maschinenräume von Aufzügen.

2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

- In dem allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 7 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Vorhandene Bäume - mit Ausnahme des zu erhaltenden Wallnussbaumes - sind hierauf anzurechnen.
- Nicht überdachte Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind je angefangener 5 Stellplätze mit mindestens 1 standortheimischen Laubbaum gem. der Pflanzenliste 1 oder 2 zu begrünen. Die Bäume sind in die Stellplatzanlagen zu integrieren.
- Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Gemeinde Hohenhameln
Ortschaft Hohenhameln

Hohe Straße 11

zugl. Teilaufhebung Hinter den Höfen

Bebauungsplan

3. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Der Wallnussbaum ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig durch zwei neue Bäume zu ersetzen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Notwendige Baumfällungen sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Die Bäume sind vor der Fällung auf Baumhöhlen zu kontrollieren.

- Werden bei der Kontrolle Fledermäuse angetroffen, ist vor weiteren Maßnahmen eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Für jedes tatsächliche Fledermausquartier, das beseitigt wird, sind jeweils fünf Fledermauskästen im Umfeld aufzuhängen und auf Dauer zu erhalten.
- Weisen zu beseitigende Bäume für Vögel geeignete Bruthöhlen auf, sind als Ersatz jeder Bruthöhle bis zum 28./29.02. jeweils drei Nistkästen für höhlenbrütende Vögel im Umfeld aufzuhängen und auf Dauer zu erhalten.

5. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Die Anlage von Stellplätzen und Garagen ist auch außerhalb der festgesetzten zentralen Stellplatzanlage zulässig.

6. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor Lärm ist der westliche Teil der Stellplatzanlage einzuhausen.

Die Einhausung ist als nach Westen und Norden durch Wände geschlossene Überdachung (Carport) der westlichen Stellplatzreihe mit einer maßgeblichen Schirmkantenhöhe (H_w) $\geq 2,0$ m über Geländeoberkante Stellplatz herzustellen. Die Übergänge - „Wand-Boden“ bzw. „Wand-Dachfläche“ - sind fugendicht zu schließen. Die Außenbauteile der Einhausung müssen ein Flächengewicht von ≥ 25 kg/m² aufweisen.

Hinweise

Baugrundstück/Gärten

Bezüglich der Gartengestaltung wird auf die gesetzlichen Regelungen gem. § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) hingewiesen, wonach die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Grünflächen sind durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene Flächen geprägt. Dem zufolge ist eine Gestaltung der anderweitig nicht genutzten Flächen mit Schotter oder Kies - umgangssprachlich auch als „Steingarten“ bezeichnet - gesetzlich verboten (siehe auch Urteil des OVG Niedersachsen vom 17.01.2023).

Gemeinde Hohenhameln
Ortschaft Hohenhameln
Hohe Straße 11
zugl. Teilaufhebung Hinter den Höfen
Bebauungsplan

Pflanzlisten

Pflanzenliste 1 - Großbäume

Spitzahorn *	Acer platanoides
Bergahorn *+	Acer pseudoplatanus
Schwarzerle *	Alnus glutinosa
Sandbirke *	Betula pendula
Rotbuche *+	Fagus silvatica
Esche *+	Fraxinus excelsior
Walnuss *	Juglans regia
Zitterpappel *	Populus tremula
Traubeneiche *+	Quercus petraea
Stieleiche *+	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Winterlinde *+	Tilia cordata
Feldulme *	Ulmus carpinifolia

Pflanzenliste 2 - Mittelgroße und kleine Laubbäume:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche (Vogelbeere)	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
hochstämmige heimische Obstbäume	

Gemeinde Hohenhameln
Ortschaft Hohenhameln
Hohe Straße 11
zugl. Teilaufhebung Hinter den Höfen
Bebauungsplan

Systemskizze zur textlichen Festsetzung Ziff. 1 b)

Firsthöhe max. 114,5 m ü. NHN

Traufhöhe max. 109 m ü. NHN

mind. 2 m Rücksprung

„Staffelgeschoss“

III

II

I

Geländeoberfläche
rd. 98 m ü. NHN

Straßenseitenbereich
Hohe Straße
Geländeoberfläche
rd. 102,5 m ü. NHN

Süden

Norden

Gemeinde Hohenhameln
Ortschaft Hohenhameln
Hohe Straße 11
zugl. Teilaufhebung Hinter den Höfen
Bebauungsplan

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB