



AUSSCHNITT M 1:500

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



Gemeinde Hohenhameln
Ortschaft Hohenhameln
Wohnquartier Am Schulzentrum

Bebauungsplan

Stand: § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

im beschleunigten Verfahren gem § 13a BauGB

Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete, s. textl. Festsetzung Ziff. 2

Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl

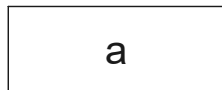


Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



Oberkante als Höchstmaß, s. textl. Festsetzung Ziff. 1

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

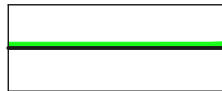


Abweichende Bauweise, s. textl. Festsetzung Ziff. 3



Baugrenze

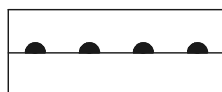
Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Privatstraße,
Begünstigte: Eigentümer, Anlieger, Ver- und Entsorgungsträger



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen



Private Grünfläche

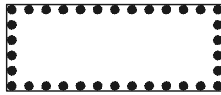
Gemeinde Hohenhameln
Ortschaft Hohenhameln
Wohnquartier Am Schulzentrum
Bebauungsplan

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

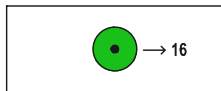


Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: Retentionsfläche

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



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textl. Festsetzung Ziff. 6

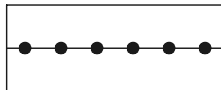


Baumreihe erhalten und ergänzen, s. textl. Festsetzung Ziff. 5

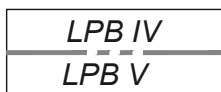
Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets



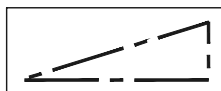
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche, s. textl. Festsetzung Ziff. 2



Standort für Wertstoff- und Abfallbehälter



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, s. textl. Festsetzung Ziff. 8



Sichtfeld

Gemeinde Hohenhameln
Ortschaft Hohenhameln
Wohnquartier Am Schulzentrum
Bebauungsplan

Textliche Festsetzungen

1. Höhe baulicher Anlagen

gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

- a) Die Oberkante (OK) im Sinne der Festsetzung definiert sich über den höchsten äußeren Punkt des Gebäudes (First bei geneigten Dächern, Attika bei Flachdächern).
- b) Die Oberkante (OK) darf durch untergeordnete Bauteile wie bspw. Austritte von Treppenräumen, Fahrstuhlschächte sowie durch technische Aufbauten wie bspw. Abgasschornsteine, Lüftungsanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Maschinenräume von Aufzügen überschritten werden.
Eine Überschreitung der Oberkante (OK) durch Schein- oder Blendgiebel um bis zu 1,20 m ist zulässig, sofern das Summenmaß der Länge aller Schein- oder Blendgiebel einer Fassade weniger als die Hälfte der Fassadenlänge beträgt.
- c) Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der Clauener Straße an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

2. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- a) Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, und DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, auszubilden. Grundlage hierzu sind die im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche.
Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.
- b) Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.
- c) Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.
- d) Unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung können die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche tags und nachts fassaden- und geschossweise der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Projekt-Nr. 6992, goritzka akustik - Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, 04319 Leipzig).

3. Bauweise

gem. § 22 BauNVO

Abweichend von der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO dürfen Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten.

Gemeinde Hohenhameln
Ortschaft Hohenhameln
Wohnquartier Am Schulzentrum
Bebauungsplan

Stand: § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

im beschleunigten Verfahren gem § 13a BauGB

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

- a) In den allgemeinen Wohngebieten sind je angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens 2 Laubbäume gem. der Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind hierauf anzurechnen.
- b) Bäume sind als Hochstamm in einer Qualität von mindestens STU 18 - 20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen, auf Dauer zu unterhalten und im Falle ihres Abgangs gleichartig zu ersetzen.

5. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) u. b) BauGB

Die Laubbäume sind auf Dauer zu erhalten bzw. gem. Planzeichnung durch Neupflanzungen mit Bäumen der Pflanzenliste 1 zu ergänzen. Für Neupflanzungen und den Ersatz abgängiger Bäume gelten die Pflanzqualitäten gem. Ziff. 4. b).

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

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Die innerhalb der Fläche vorhandenen Baum-Strauchhecken sind auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang durch Bäume und Sträucher gem. der Pflanzenliste 1, 2 und 3 zu ersetzen.

7. 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 Planbereich aufzuhängen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

8. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

Innerhalb der Fläche sind ständige Sichthindernisse wie bspw. Einfriedungen, Aufschüttungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkrone und parkende Kraftfahrzeuge unzulässig. Ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.

Hinweise

1. 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
Wohnquartier Am Schulzentrum**

Bebauungsplan

Stand: § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

im beschleunigten Verfahren gem § 13a BauGB

2. Einsichtnahme

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen wird auf Normen und Gesetze, beispielsweise zum Schallschutz Bezug genommen, die als Grundlage für Untersuchungen, getroffene Festsetzungen und sonstige Regelungen dienen. Alle diese technischen Regelwerke - DIN-Normen, Gutachten, VDI-Richtlinien anderer Art - soweit sie zur Anwendung kommen, können bei der Gemeinde nach vorheriger Abstimmung, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Pflanzenlisten

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 carpiniifolia

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	

Pflanzenliste 3 - Sträucher:

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Rote Johannisbeere	Ribes spicatum
Hundsrose	Rosa canina
Brombeere	Rubus fruticosus
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Flieder	Syringa vulgaris
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Quitte	Cydonia oblonga

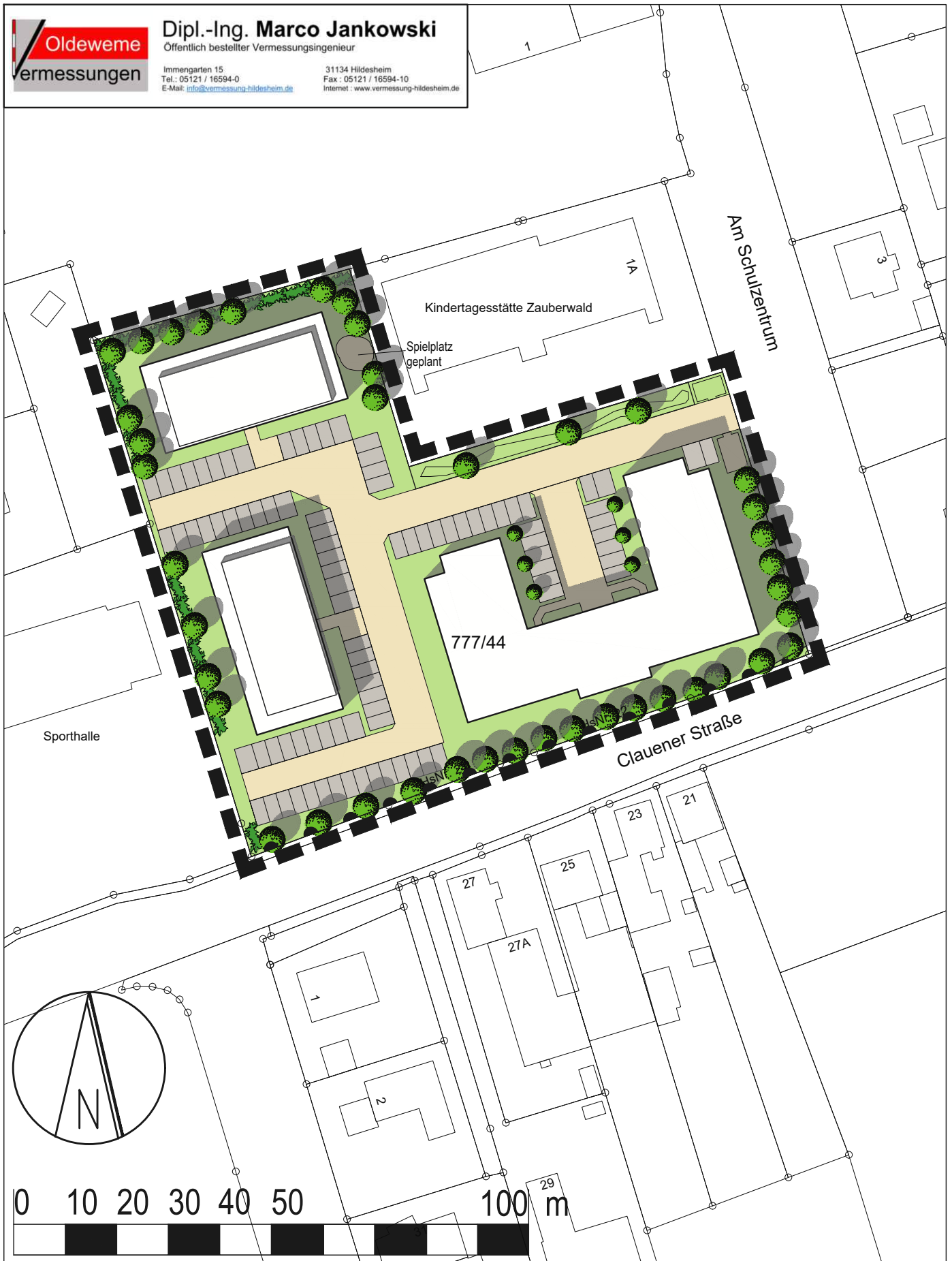
Gemeinde Hohenhameln
Ortschaft Hohenhameln
Wohnquartier Am Schulzentrum

Bebauungsplan

Stand: § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

im beschleunigten Verfahren gem § 13a BauGB

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



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



Gemeinde Hohenhameln
Ortschaft Hohenhameln
Wohnquartier Am Schulzentrum

Bebauungsentwurf

Stand: § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

im beschleunigten Verfahren gem § 13a BauGB

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