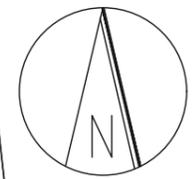




BPlan: Pflingstanger

BPlan: Hoher Weg II

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen



Gemeinde Hohenhameln  
Ortschaft Hohenhameln  
Gewerbegebiet Ost

zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplans Hoher Weg II

Bebauungsplan

Stand: § 10 (1) BauGB

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

# Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

## Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiete, s. textliche Festsetzung Ziff. 1 und 2

## Maß der baulichen Nutzung



Geschosflächenzahl, als Höchstmaß



Grundflächenzahl



Oberkante als Höchstmaß, s. textliche Festsetzung Ziff. 4

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

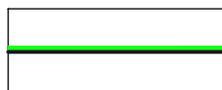


Baugrenze

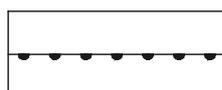
## Verkehrsflächen



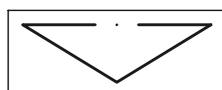
Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

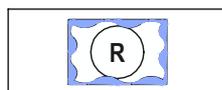


Sichtdreieck

## Grünflächen



Private Grünfläche



Regenwasserrückhaltung, s. textliche Festsetzung Ziff. 9

**Gemeinde Hohenhameln  
Ortschaft Hohenhameln  
Gewerbegebiet Ost**

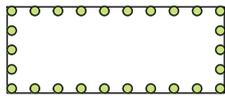
**zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplans Hoher Weg II**

Stand: § 10 (1) BauGB

**Bebauungsplan**

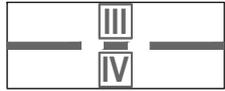
Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzung Ziff. 6, 7 und 8

## Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche, s. textliche Festsetzung Ziff. 2 und 3



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, s. textliche Festsetzung Ziff. 5



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Hoher Weg II"



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Pfingstanger"

**Gemeinde Hohenhameln  
Ortschaft Hohenhameln  
Gewerbegebiet Ost**

**zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplans Hoher Weg II**

Stand: § 10 (1) BauGB

**Bebauungsplan**

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

## Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
  - a) Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
    - Vergnügungsstättensind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - b) Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
    - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO in dem 80 m-Bereich nördlich der Fahrbahnmitte der B 494 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - c) Die Gewerbegebiete sind gem. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6: BauNVO wie folgt eingeschränkt:
    - Störfallbetriebe i.S.v. § 50 BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV und der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sind im Gewerbegebiet und den eingeschränkten Gewerbegebieten ausgeschlossen.
  - d) In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Warensortimenten des Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) für den Großraum Braunschweig, Fortschreibung 2018, Tabellen 20 und 21, s. Anhang zur Begründung, nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
  - e) In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Warensortimenten des Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) für den Großraum Braunschweig, Fortschreibung 2018, Tabelle 22, s. Anhang zur Begründung, allgemein zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
  - f) In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 können an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Die Verkaufsstätten müssen in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe - und Handwerksbetrieb stehen, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert sein und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbes - oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
2. Die Gewerbegebiete sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert und gem. § 1 Abs. 5 BauNVO hinsichtlich der Emissionen teilweise eingeschränkt.
  - a) In den Gebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. (siehe auch: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ost" in Hohenhameln, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Nr. 18119, Garbsen, den 22.08.2018).

Teilfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
	6 - 22 Uhr	22 - 6 Uhr
GE 1	63 dB(A)	48 dB(A)
GE 2	63 dB(A)	48 dB(A)
GE 3	65 dB(A)	50 dB(A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12.

**Gemeinde Hohenhameln**  
**Ortschaft Hohenhameln**  
**Gewerbegebiet Ost**

**zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplans Hoher Weg II**

Stand: § 10 (1) BauGB

**Bebauungsplan**

- b) Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.
  - c) Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 ("Geräuschkontingentierung", Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen. Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert  $L_{GI}$  nicht überschritten wird.
  - d) Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.
3. Lärmschutz- Passiver Lärmschutz für die Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109, Bemessung zur Tagzeit gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Gebieten (GE)
- a) In Abhängigkeit der Lage der Gebäudeteile innerhalb der Lärmpegelbereiche sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen so auszubilden, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) gemäß dem jeweiligen Lärmpegelbereich erfüllt werden (siehe auch: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ost", Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Nr. 18119, Garbsen, den 22.08.2018).
  - b) Für die straßennahen Baugrundstücke ist gemäß Planzeichendarstellung der Lärmpegelbereich IV zu beachten. Lärm abgewandt kann bei Gebäuden parallel zur Straßenachse der Lärmpegelbereich III vorausgesetzt werden. Für die übrigen Bauflächen ist ebenfalls der Lärmpegelbereich III maßgeblich.
  - c) Zum Nachweis, dass die tatsächlichen Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Einzelfall durch geringere passive Schallschutzmaßnahmen erfüllt werden, ist ein schalltechnischer Einzelnachweis zulässig.
  - d) Für Schlafräume und Kinderzimmer ist im gesamten Plangebiet der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen erforderlich, sofern nicht sichergestellt ist, dass vor den für die Raumlüftung maßgeblichen Fenstern ein Immissionswert von 45 dB(A) in der Nachtzeit (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) unterschritten wird. Das Einfügungs-Dämpfungsmaß der Lüftungsöffnungen hat dem Schalldämmmaß der Fenster für den entsprechenden Lärmpegelbereich zu entsprechen.
4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB):
- a) Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet 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.
  - b) Die baulichen Anlagen im Gewerbegebiet dürfen eine maximale Höhe (H) von 15,00 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.
  - c) Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise von technischen Anlagen, wie z. B. Schornsteinen, Fahrstuhlbauten, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 3,00 m beträgt und sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränkt.

**Gemeinde Hohenhameln  
Ortschaft Hohenhameln  
Gewerbegebiet Ost**

**zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplans Hoher Weg II**

Stand: § 10 (1) BauGB

**Bebauungsplan**

5. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10
- Entlang der Bundesstraße 494 sowie des Kreisverkehrs wird eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche von 20 m Breite festgesetzt. Diese wird von dem äußeren, dem Baugrundstück zugekehrten zukünftigen Fahrbahnrand der befestigten Fahrbahn festgesetzt.
  - In diesem Bereich dürfen bauliche Anlagen und Gebäude sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges, auch solche, die nach der NBauO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen.
  - Im gesamten Bereich gilt gleichzeitig ein Zu- und Abfahrtsverbot.
  - Ausnahmsweise dürfen innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen, soweit sie nicht von Anpflanzfestsetzungen gem. Ziffer 9 überlagert sind, bauordnungsrechtlich nicht notwendige Stellplätze errichtet werden. Diese sind bei Bedarf auf Kosten des Investors zurück zu bauen.

6. Als Ausgleich für 19 entfallene Bäume innerhalb der Straßenverkehrsfläche der B 494 sind im Plangebiet in einem Verhältnis von 1:2 insgesamt 38 großkronige Laubbäume (Pflanzenliste 1, s. Begründung) als Solitärbäume mit einem Stammumfang nicht unter 25 cm zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).

Davon sind 23 Bäume innerhalb der Grünflächen mit der Kennzeichnung **B** in einem Abstand von mindestens 7,5 m und höchstens 10 m vom befestigten Fahrbahnrand der B 494 und 15 Bäume und innerhalb des straßenbegleitenden PKW-Parkstreifens der Ziegeleistraße zu pflanzen.

Es sind mindestens 5 Fledermauskästen als Tief- oder Rundkästen und mindestens 5 Nistkästen für Höhlenbrüter anzubringen und dauerhaft zu warten.

Die Bäume sind zu unterhalten und im Falle ihres Abgangs durch gleichartige zu ersetzen.

7. Innerhalb der Grünflächen mit der Kennzeichnung **A** gilt gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB Folgendes:

Innerhalb der festgesetzten Flächen **A** zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 80% der Fläche in einem Pflanzabstand von max. 1,5 m mit standortheimischen Laubgehölzen (Pflanzenlisten 1 und 2, s. Begründung) zu bepflanzen. Dabei ist pro 20 m Baugrundstücklänge mindestens 1 mittelkroniger Baum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu verwenden.

Die Bäume und Gehölze sind auf Dauer zu unterhalten bei Abgang zu ersetzen.

In diesem Bereich dürfen bauliche Anlagen und Gebäude sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges, auch solche, die nach der NBauO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen.

8. Innerhalb der Grünflächen mit der Kennzeichnung **B** sind die nicht mit Straßenbäumen (gem. Ziffer 6) bepflanzen Flächen mit einer artenreichen Wiesen-Mischung einzusäen, als Extensivgrünland zu entwickeln und ein- bis zweimal jährlich zu mähen.

9. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltung sind mindestens 10% der Fläche in einem Pflanzabstand von max. 1,5 m mit standortheimischen Laubgehölzen (Pflanzenlisten 1 und 2, s. Begründung) zu bepflanzen. Dabei sind mindestens 6 Bäume mit einem Stammumfang von mind. 18 cm in einem Mindestabstand von 7 m voneinander zu pflanzen.

Die Bäume und Gehölze sind auf Dauer zu unterhalten bei Abgang zu ersetzen.

**Gemeinde Hohenhameln**  
**Ortschaft Hohenhameln**  
**Gewerbegebiet Ost**

**zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplans Hoher Weg II**

Stand: § 10 (1) BauGB

**Bebauungsplan**

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

## Hinweise:

1. Gem. § 9 (2) NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Schottergärten sind demnach unzulässig.
2. Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außer-staatlichen Regelwerke werden bei der Gemeinde Hohenhameln, Marktstraße 13, 31249 Hohenhameln zur Einsicht bereitgehalten."
3. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG gelten unmittelbar. Angrenzend an Gehölzbestände dürfen Gebäude nur außerhalb der Brut- und Setzzeit errichtet werden.
4. Die nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags für den Ausgleich der Eingriffe des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ost" ermittelten 29.780 Werteeinheiten, werden auf einer Ackerfläche in Mehrum, Flurstück 165/3, Flur 4, durch die Anpflanzung von naturnahen Feldgehölzen und/ oder Extensivgrünland und/ oder Streuobstwiesen ausgeglichen.

**Gemeinde Hohenhameln  
Ortschaft Hohenhameln  
Gewerbegebiet Ost**

**zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplans Hoher Weg II**

Stand: § 10 (1) BauGB

**Bebauungsplan**

**Dr.-Ing. W. Schwerdt** Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig