

Planzeichnung (M 1:1000)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013 LGLN

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I Nr. 53 S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39 S. 1509)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds.GVBl. Nr. 5 vom 12.04.2012, S. 46)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Einzelhandel“ (L-EH) ist ausschließlich die Unterbringung eines Verbrauchermarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.600 m² und dem Hauptsortiment Lebensmittel (einschl. Getränke) zulässig. Im Einzelnen sind insbesondere die folgenden Anlagen und Einrichtungen allgemein zulässig:

- Ein Marktgebäude, einschließlich betriebsbezogener Büro- und Lagerflächen innerhalb der überbaubaren Fläche,
- Stellplätze, einschließlich deren Zufahrten sowie private Verkehrsflächen, jedoch nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf,
- Begrünungen, Bepflanzungen,
- Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung.

1.2 Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Sie entspricht der offenen Bauweise mit der Ausnahme, dass auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind.

1.3 Flächen für Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)

Im festgesetzten Sondergebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Fläche und der Fläche für Stellplätze zulässig.

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

1.4.1 Begründung der Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Für jeweils 10 Stellplätze auf dem Baugrundstück ist ein hochstämmiger Laubbaum innerhalb der Stellplatzfläche zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzflächen sind ausreichend groß zu bemessen (mindestens 10 m² am Baumstandort sind durchlässig zu halten) und mit Bodendeckern zu bepflanzen. Die Baumpflanzungen sind innerhalb der Stellplatzfläche zu verteilen.

Die Gesamtzahl der zu pflanzenden Hochstämme hat mindestens 16 Stück zu betragen. Die Bäume, die nicht innerhalb der Stellplatzanlage untergebracht werden, sind zu gleichen Teilen nördlich und südlich des Marktgebäudes anzupflanzen.

Die Pflanzungen haben als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit mindestens 14-16 cm Stammumfang zu erfolgen. Geeignet sind folgende Arten (Auswahlhilfen):

Bäume	
Acer platanoides „Cleveland“	(Spitz-Ahorn)
oder „Emerald Queen“	
Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Bodendecker	
Lonicera pileata	(Heckenkirsche)
Potentilla fruticosa var. Mandshurica	(Fingerstrauch)
Stephanandra incisa „crispa“	(Kranzspiere)

Es sind jeweils 3,5 Stück/m² vorzusehen, die Arten sind gruppenweise zusammen zu pflanzen.

1.4.2 Durchführung der Maßnahmen

Die unter 1.4.1 festgesetzte Maßnahme ist durch den Bauherrn spätestens 1 Jahr nach Beginn der Baumaßnahme auf gleichem Grundstück durchzuführen.

1.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

1.5.1 Die festgesetzte Fläche „GFL“ ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger (Erschließung der rückwärtigen Flurstücke) und der Ver- und Entsorgungsträger (Wartung und Betrieb von Ver- und Entsorgungsleitungen) zu belasten.

1.5.2 Die festgesetzten Flächen „L“ sind mit Leitungsrechten zugunsten der Anlieger (Erschließung der rückwärtigen Flurstücke) sowie der Ver- und Entsorgungsträger (Wartung und Betrieb von Ver- und Entsorgungsleitungen) zu belasten. Die Abgrenzung der östlichen mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche ist nicht lagegenau.

1.6 Flächen, auf denen lediglich Bebauungen zulässig sind, die einen Hochwasserdurchfluss nicht behindern

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind Bebauungen hochwasserneutral, d.h. aufgeständert oder ebenerdig, auszubilden.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Nieders. Bauordnung (NBauO))

2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 750 „Nahversorgungszentrum Afferde“, Stadt Hameln, ST Afferde.

2.2 Dächer

2.2.1 Auf dem Marktgebäude sind nur flach geneigte Dächer - mit einer Neigung bis zu 5°- und Flachdächer zulässig.

2.2.2 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind von der Vorschrift 2.2.1 ausgenommen und allgemein zulässig.

2.3 Außenwände

2.3.1 Für die Außenwände des Marktgebäudes sind als Materialien Sichtmauerwerk (auch Klinker), Putz und Verkleidungen aus Aluminiumpaneelen zulässig. Der Anteil an Aluminiumpaneelen darf 40 % je Gebäudeseite nicht überschreiten.

2.3.2 Für Sichtmauerwerk ist der Grundton „rot“ zulässig.

Putz ist in der Farbgebung „weiß“ oder „hell getönt“ zulässig. Weiterhin ist ein Sockel mit der Farbgebung mittelgrau vorzusehen.

Für Aluminiumpaneele ist die Farbgebung „silbergrau“ zulässig.

2.3.3 Für Fensterrahmen ist die Farbgebung „mittelgrau“ zulässig.

2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur zulässig, soweit sie der im Gebiet ausgeübten Nutzung dienen. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

III. Hinweise

3.1 Kompensation

Die Stadt Hameln verfügt über den stadteigenen Ausgleichsflächenpool „Im goldenen Winkel“ (Bebauungsplan Nr. 540, Gemarkung Rohrsen, Flur 4, Flurstücke 20/1, 21, 24/1 th., 25, 26, 50 th., 52 th., 35, 36, 37, 38 und 17). Auf diesen Flächen ist bereits ein Mosaik landschaftspflegerischer Maßnahmen, bestehend aus einem Waldsaum mit naturnahen Bäumen und Sträuchern, Kalkmagerrasen, mesophiltem Grünland und gruppenartigen Gehölzpflanzungen umgesetzt worden.

Die Kompensation für die durch Bauvorhaben in diesem Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht im Plangebiet ausgeglichen werden, erfolgt als monetäre Ablösung in den o.g. Ausgleichsflächenpool und ist durch den Bauherrn spätestens 1 Jahr nach Beginn der Baumaßnahme zu leisten.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

Aus der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes liegen archäologische Oberflächen- und Grabungsfunde sowie historische Quellen vor. Diese Fundstellen sind Kulturdenkmale i.S.v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist daher zu rechnen. Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen sind diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

3.3 Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hannover - zu benachrichtigen.

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- SO L-EH** sonstiges Sondergebiete
Zweckbestimmung: Lebensmittel-Einzelhandel
siehe textliche Festsetzung 1.1 § 11 BauNVO
- VK max** Verkaufsfäche als Höchstmaß § 18 BauNVO
- OK max** Oberkante Gebäude als Höchstmaß in m über NN § 18 BauNVO
- 0,6** Grundflächenzahl als Höchstmaß § 19 BauNVO

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze** § 23 BauNVO
- a** abweichende Bauweise
siehe textliche Festsetzung 1.2 § 22 (4) BauNVO

3. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche** § 4 BauNVO
- ▲** Grundstückszufahrt

4. Flächen für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz

- Ü** Überschwemmungsgebiet
(vorläufig gesichert) § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans** § 9 Abs. 7 BauGB
- GFL** mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
siehe textliche Festsetzungen 1.5 § 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB
- L** Kennzeichnung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen
- St** Kennzeichnung der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen
- St** Fläche für Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
- 20,0** Maßlinie
- Umgrenzung von Flächen, in denen lediglich Bebauungen zulässig sind, die einen Hochwasserdurchfluss nicht behindern**
siehe textliche Festsetzung 1.6 § 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes



Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BauBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I Nr. 53 S. 1748) und der §§ 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds.GVBl. Nr. 5, S. 46) i.V.m. §§ 10, 11 und 51 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NikomVG) vom 23.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Hameln diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Hameln, den 23.07.2015
gez. Claudio Griese
Oberbürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hameln hat in seiner Sitzung am **05.06.2013** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **14.06.2013** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hameln, den 23.07.2015
Stadt Hameln
Der Oberbürgermeister
im Auftrage
gez. Klank
Bauberrätin

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **24.07.2015** im Internet unter www.hameln.de verkündet worden. Der Bebauungsplan ist damit am **24.07.2015** in Kraft getreten. Auf die amtliche Bekanntmachung ist am **25.07.2015** in der Tageszeitung "Deister- und Weserzeitung" hingewiesen worden.

Hameln, den 27.07.2015
Stadt Hameln
Der Oberbürgermeister
im Auftrage
gez. Klank
Bauberrätin

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Afferde
Maßstab: 1:1000
Flur: 2

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013 LGLN



Herausgeber: LGLN Hameln

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.11.2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Springe, den 23.07.2015



Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Bahnhofstr. 30 Tel. 05041-94420
31814 Springe

gez. Flebbe, ÖbVI
Öffentlich best. Vermessungsingenieur

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hameln hat in seiner Sitzung am **26.11.2014** dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am **03.12.2014** ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **05.12.2014** bis **16.01.2015** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hameln, den 23.07.2015
Stadt Hameln
Der Oberbürgermeister
im Auftrage
gez. Klank
Bauberrätin

Satzungsbeschluss

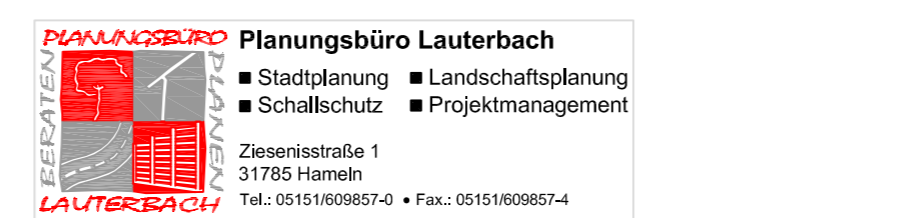
Der Rat der Stadt Hameln hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **22.07.2015** als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hameln, den 23.07.2015
Stadt Hameln
Der Oberbürgermeister
im Auftrage

gez. Klank
Bauberrätin

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:



Hameln, den 23.07.2015
gez. Lauterbach
Planverfasser

Stadt Hameln

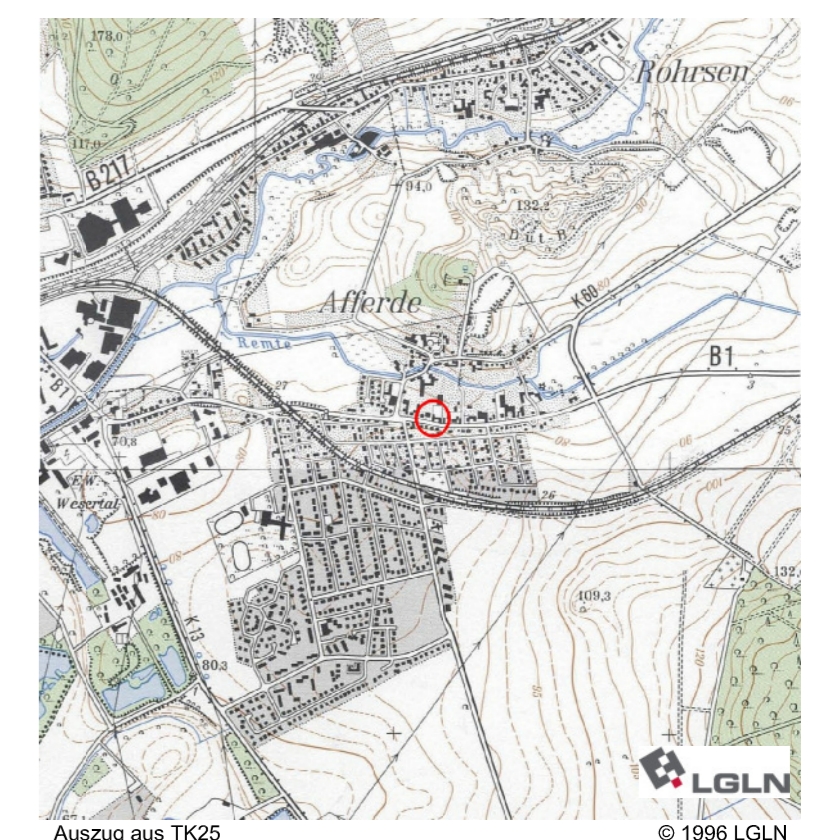


BEBAUUNGSPLAN NR. 750

- mit Örtlichen Bauvorschriften -

"Nahversorgungszentrum Afferde"

ST Afferde



Auszug aus TK25

© 1996 LGLN

URSCHRIFT