

Bauleitplanung des Flecken Salzhemmendorf
Regierungsbezirk Hannover - Landkreis Hameln-Pyrmont

B-Planes Nr. 168

"In der Stockbreite"

OT Salzhemmendorf u. Lauenstein

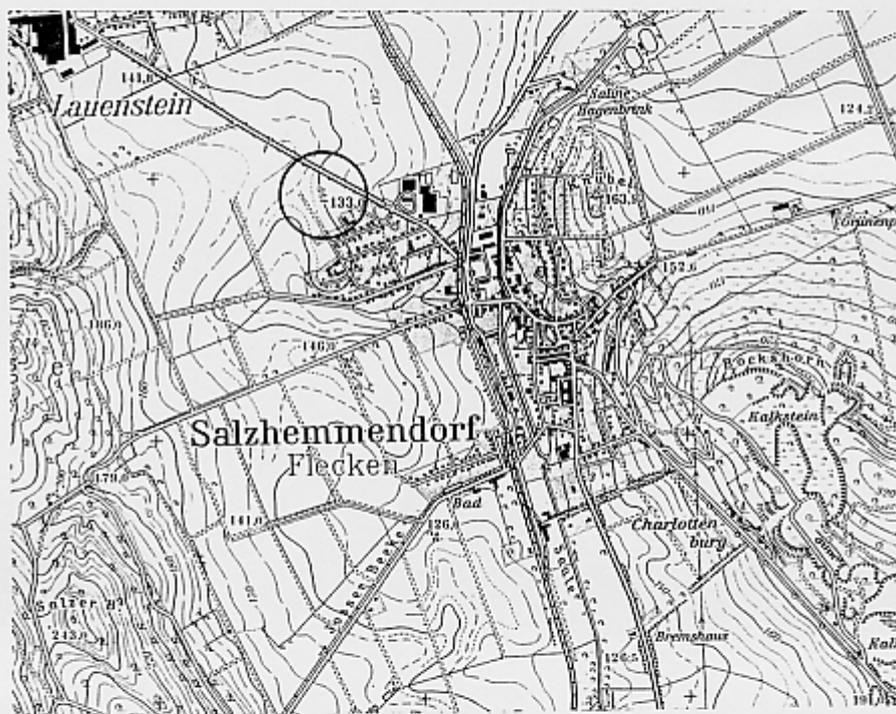
einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung

- 2. Änderung -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 168 "Stockbreite", OT Salzhemmendorf und Lauenstein, einschließlich örtlicher Bauvorschriften, werden für die 2. Änderung des o.g. B-Planes unverändert übernommen.

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25000

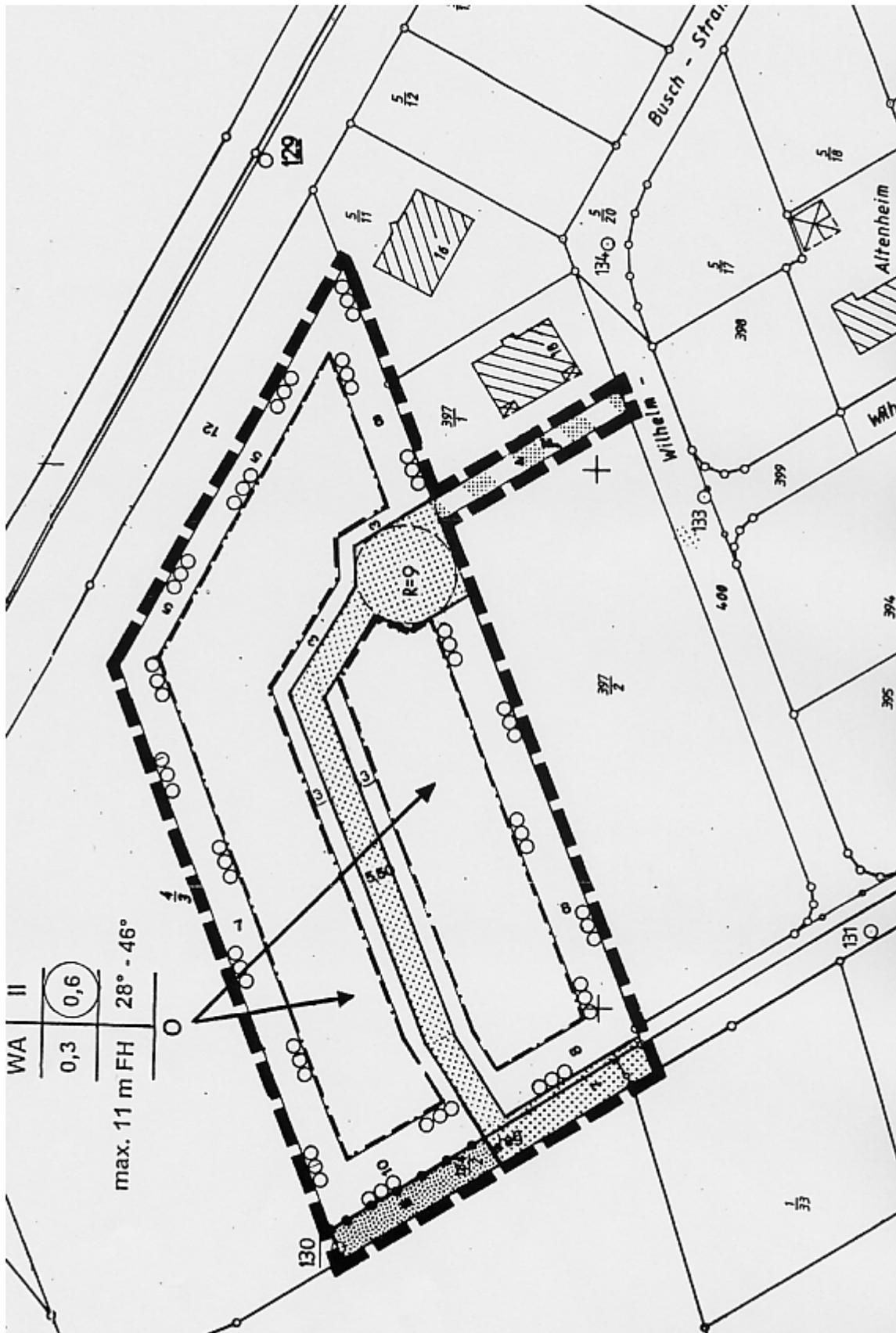


TOPOGRAPHISCHE KARTE 1 : 25000

Blatt-Nr. 3923 Ausgabe 1996

Herausgegeben vom Nieders. Landesverwaltungsamt -Landesvermessung-

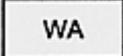
Vervielfältigungserlaubnis erteilt am 25.03.1996 Az.:VI 1219/96
durch das Katasteramt Hameln



Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

 WA Allgemeines Wohngebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

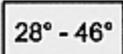
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

 0,3 Grundflächenzahl

 0,6 Geschoßflächenzahl

 II Zahl der Vollgeschosse

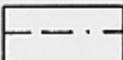
 max. 11 m FH Maximale Firsthöhe

 28° - 46° Dachneigung

BAUWEISE; BAUGRENZE

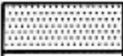
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

 O offene Bauweise

 Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

 F Straßenverkehrsfläche Zweckbestimmung: Fußweg

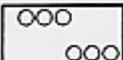
GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 15 und (6) Bau

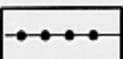
 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Grünzone

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

§ 9 (1) Nr. 25a und (6) Ba

 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

SONSTIGE PLANZEICHEN

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND BAUVORSCHRIFTEN

1. Nutzungszulässigkeiten

1.1.

Im Plangebiet sind Gartenbaubetriebe gemäß § 4 (3) Nr. 4 und Tankstellen gem. Nr. 5 BauNVO unzulässig

1.2.

Die zu einem privaten Grundstück gehörenden Anpflanzflächen gem. § 9 (1) 25 a BauGB und Grünflächen mit der zusätzlichen Zweckbestimmung Hausgärten-Wiesen-Anpflanzung werden zur Ermittlung der höchst zulässigen GRZ-GFZ herangezogen.

1.3.

Der in der Gliederung der WA-Gebiete definierte Höchstwert des Zuschlages zur GRZ gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO mit + 0,1 bezieht sich ausschließlich auf Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

1.4.

Gem. § 20 (3) Satz 2 BauNVO werden Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich dazu gehörenden Treppenräume und Umfassungswände bei der Ermittlung der GFZ nicht mitgerechnet.

1.5.

In den Gebietstypen C, D und E sind gem. § 21 a (2) BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes zu errichtenden Gemeinschaftsanlagen zur Grundstücksfläche hinzuzurechnen.

1.6.

Bei Garagenanlagen unter der Geländeoberfläche darf die zulässige Geschoßfläche um diese Flächen gem. § 21 a (5) BauNVO erhöht werden.

2. Gestaltungen

2.1.

Die Festsetzung der Bandbreite der Dachneigungen nach der Gliederung der WA-Gebiete bezieht sich auf Hauptbaukörper.

2.2.

Die Dacheindeckung ist in den handelsüblichen Farben rot bis braun herzustellen.

2.3.

Die max. Firsthöhe von Hauptbaukörpern - Festsetzung nach Gebietsgliederung - bezieht sich auf die Oberkante der dem Hauptgebäude zugeordneten fertigen Erschließungsanlage.

2.4.

Einzelgaragen und Garagenanlagen sind mit Ausnahme der Gebiete C, D und E nur innerhalb der durch Baugrenzen begrenzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.5.

Massive Grundstückseinfriedungen als Mauern oder Zäune sind entlang aller privaten Grundstücksgrenzen unzulässig. Maschendrahtzäune gegen Viehverbiß sind nur in Verbindung mit Heckenpflanzungen zulässig.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1.

Entlang der K 54 sind in den Anpflanzflächen der verkehrsbegleitenden Grünfläche aktive Immissionsschutzmaßnahmen als Wall mit einer Kronenhöhe von mindestens 2 m herzurichten und dauerhaft zu erhalten. Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von mindestens 1 : 1,5 anzulegen.

Um die Lärmschutzentwicklung zu erhöhen, ist eine landschaftsgerechte Bepflanzung mit naturraumtypischen Arten durchzuführen. Geeignete Arten sind : Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Eunonymus europaeus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Stieleiche (*Quercus robur*), Kreuzdorn (*Rhamnus cartharticus*), Hundrose (*Rosa canina*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

3.2.

Die Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1) 25a BauGB sind standortgerecht mit naturraumtypischen Bäumen und Sträuchern (geeignete Pflanzen siehe Pflanzenliste) zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil der Bäume an den Pflanzarten muß mindestens 20 % betragen. Die Anpflanzungen sind so zu gestalten, daß sich freiwachsende Gehölzstrukturen entwickeln können. Die Grünflächen sind gleichzeitig mit Beendigung der Baumaßnahme, spätestens aber eine Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers anzulegen.

3.3.

Die Grünflächen im öffentlichen Bereich sind beidseitig mit großkronigen, hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen. Pro lfd. 15 m ist ein Laubbaum zu setzen. Geeignete Arten sind Winterlinde (*Tilia cordata*), Stieleiche (*Quercus robur*) und Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*). Die verbleibenden Flächen sind mit standortgerechten Stauden und Sträuchern zu bepflanzen oder als extensive Mähweide anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

3.4.

Je 100 qm mit Hauptbaukörper bebauter oder sonst vollversiegelter Flächen ist auf dem Grundstück mindestens ein großkroniger, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum einer naturraumtypischen Art zu pflanzen und zu erhalten. Mindestens 50 % dieser zu pflanzenden Bäume müssen ihren Standort außerhalb von festgelegten Flächen für das Anpflanzen haben.

3.5.

Neuzuschaffende Kfz-Bewegungs- und Standflächen sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen und pro Grundstück zu gliedern und randlich zu bepflanzen. Zwischen zwei Stellplatzreihen ist ein mindestens 2 m breiter Pflanzstreifen zu schaffen. In einer Stellplatzreihe ist nach höchstens fünf Stellplätzen ein mindestens 2 m breiter Pflanzstreifen zu schaffen.

3.6.

Innerhalb der besonders gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen : private Grünflächen- Hausgärten und Anpflanzungen gem. § 9(1) 25a BauGB sind Garagen und andere Kfz-Anlagen , Nebenanlagen (mit Ausnahme von Anlagen für Kleintierhaltung) und sonstige Versiegelungen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig.

In diesen Pflanzstreifen ist je angefangene 5 Stellplätze mindestens ein großkroniger, hochstämmiger Laubbaum (naturraumtypische Art) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden Pflanzflächen sind mit standortgerechten Sträuchern und Stauden zu begrünen.

3.7.

Die im verkehrsberuhigtem Straßenraum anzulegenden Pflanzbeete sind mit einheimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen.

3.8.

Bei Aufschüttungen oder Abgrabungen (mit Ausnahme der Wälle gem. Nr. 3.1.) sind Böschungen mit einem Neigungsverhältnis von mindestens 1 : 2,5 anzulegen.

3.9.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll hauptsächlich durch Bodenversickerung entsorgt werden. Zur Sicherung der Vorflut und der Bodenwasseranreicherung darf das von Baugrundstücken an das öffentliche Regenwasserkanalssystem abzugebende Oberflächenwasser einen Wert von 4,3 l/m² nicht überschreiten. Grundlage dazu ist ein Bemessungsregen von 120 l / s / ha und 15 min. Dauer = 9 l / m². Die Bezugsfläche pro Grundstück ist 50 m² der befestigten Kfz-Fläche. Die Regenrückhaltungen und die Randbereiche einer zentralen Regenrückhaltung auf dem Flurstück 4/3 sind mit standortgerechten Gehölzen naturnah zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Als anzupflanzende Arten eignen sich Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Salweide (*Salix caprea*) und Ohrweide (*Salix aurita*).

3.10.

Die entlang der K 54 wachsenden Alleebäume sind zu erhalten und in die durchzuführenden Maßnahmen zu integrieren.

3.11.

In den öffentlichen Grün- und Freiflächen ist auf den Einsatz von Pestiziden weitgehend zu verzichten.

3.12.

Die im Geltungsbereich festgesetzte Kompensationsfläche ist gem. § 9(1) 20 BauGB dauerhaft zu erhalten und durch die nachfolgenden Maßnahmen mit Hinweis auf die Pflanzliste zu entwickeln:

A.

Anlage naturraumtypischer Hainbuchen-Schlehen-Gebüsch (Arten: *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Prunus spinosa* (Schlehe); *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Rosa canina* (Hundsrose)).

B.

Anlage, Entwicklung und dauerhafter Erhalt einer naturnahen waldartigen Gehölzstruktur in Anlehnung an die heutige potentiell natürliche Vegetation mit Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus Betulus*) und Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und strukturreichem Saumbüsch mit folgenden möglichen Arten: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*). Die naturnahe Entwicklung der Gesamtfläche ist durch Sukzession zu erreichen.

C.

Gewährleistung einer ungestörten Sukzession auf der übrigen Kompensationsfläche.

Die Maßnahmen zur Kompensation sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Beendigung der Maßnahmen durchzuführen