

- ENTWURF -



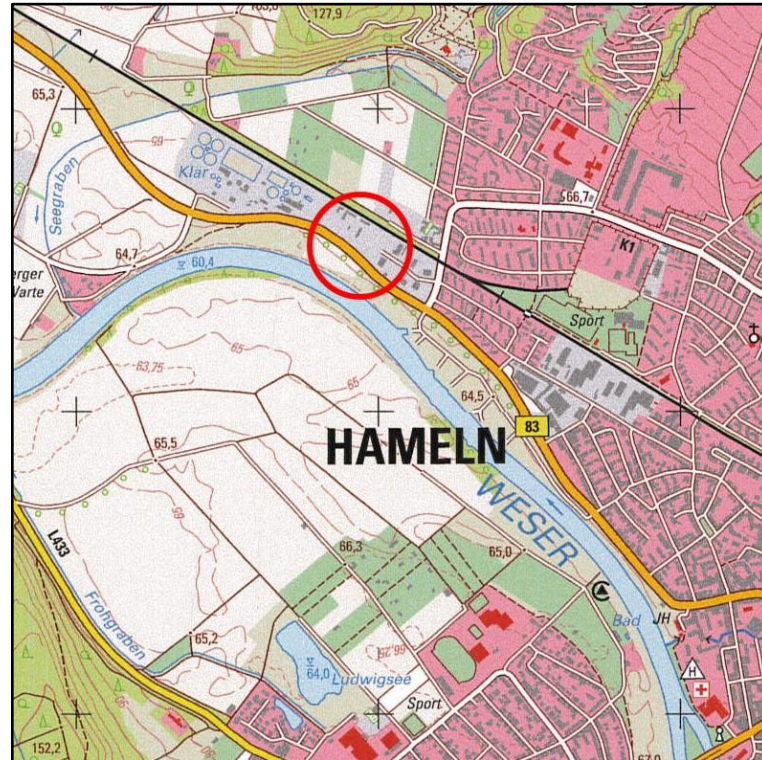
**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 755
„ERWEITERUNG DES GEWERBEGEBIETES
WILHELM-LAMPE-STRASSE“
- MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN -**

STADT HAMELN

OT HAMELN



LANDKREIS HAMELN-PYRMONT



TK 1:25.000 i.O.

© 2016 LGLN

Stand: 12.04.2019

Fassung: Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden
(§§ 3 (2) und 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB))

0. Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5 vom 12.04.2012, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253)

Dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Vorschriften, Normen bzw. Regelwerke

Folgende Vorschriften, Normen bzw. Regelwerke werden bei der Stadt Hameln, Abt. 41, Stadtentwicklung und Planung, zur Einsichtnahme während der Dienststunden bereitgehalten.

- DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07, Normenausschuss Bauwesen (NABau) im DIN Deutsches Institut für Normung e. V.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 8 und 11 BauNVO)

1.1.1 In den Gewerbegebieten 1 und 2 sind in Anwendung des § 1 (5) BauNVO die folgende, nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzung ausgeschlossen:

- Tankstellen

1.1.2 Im Gewerbegebiet 2 ist in Anwendung des § 1 (5) BauNVO die folgende, nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO zulässige Nutzung ausgeschlossen:

- Lagerplätze

1.1.3 In den Gewerbegebieten 1 und 2 sind in Anwendung des § 1 (6) BauNVO die folgende, nach § 8 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ausgeschlossen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke

1.1.4 Im Gewerbegebiet 2 ist die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung

- Vergnügungsstätten

in Anwendung des § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

1.1.5 Im Gewerbegebiet 1 sind folgende Betriebsarten der gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung Vergnügungsstätten allgemein zulässig:

- Spiel- und Automatenhallen

Folgende Betriebsarten von Vergnügungsstätten sind in Anwendung des § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind im Gewerbegebiet 1 ausgeschlossen:

- Diskotheken
- Nachtlokale jeglicher Art, Varietés
- Tanzbars, Bordelle
- Sex- und Erotikshops mit oder ohne Videokabinen oder mit Livedarbietungen
- Wettbüros und Wettanahmestellen mit mehr als 5 % der Nutzfläche

1.1.6 Einzelhandelsbetriebe sind in Anwendung des § 1 (5) BauNVO in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 nicht zulässig. Ausnahmsweise können Betriebe, die auch einem Verkauf an Endverbraucher dienen, zugelassen werden, wenn dieser nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Be- und Verarbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und sich der Hauptnutzung eindeutig unterordnet..

1.1.7 Das Sonstige Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Tankstelle“ dient ausschließlich der Unterbringung einer Tankstelle und der für deren Betrieb notwendigen Nebenanlagen. Im Bereich des SO „Tankstelle“ sind alle einer Tankstelle zugeordneten Nutzungen, wie z.B. Treibstoffverkauf, kleinere Fahrzeugreparaturen (im Sinne von Wartungen), Autowaschanlage, Autopflege, Verkauf von Reisebedarf sowie die diesem Betrieb zugeordneten Stellplätze und Zufahrten entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

1.2.1 Gebäudehöhen

Trauflinie ist der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

Traufhöhen i.S. dieser Festsetzung sind bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern (Dachneigung $\leq 5^\circ$) identisch mit der Gebäudeoberkante.

Bezugsebene i.S. dieser Festsetzungen ist die Oberkante der zur Erschließung des jeweiligen Grundstückes notwendigen Verkehrsfläche auf Höhe der Gebäudemitte.

Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen sind gem. § 16 (6) BauNVO möglich, wenn diese aus betriebstechnischen Notwendigkeiten erfolgen und die Summe solcher baulicher Anlagen in ihrem Flächenverhältnis zu den Baukörpern maximal 10 % beträgt.

1.3 Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge und Tiefe der Gebäude ist nicht begrenzt. Die Grenzabstände sind wie in der offenen Bauweise einzuhalten.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Einrichtungen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1 Im Bereich der Gewerbegebiete sind in Richtung Norden (zur Bahnlinie) und in Richtung Nordwesten (zum Erhaltungsgebiet) außerhalb der Baugrenzen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen. Stellplätze und Einfriedungen sind hiervon ausgenommen.

1.4.2 Auf der Fläche „A“ sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauGB gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Das gilt auch für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind.

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

1.5.1 Anpflanzen von Bäumen entlang der Fischbecker Landstraße und nördlich der Fläche mit Nutzungsbeschränkung (Fläche „A“)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind entlang der Fischbecker Landstraße vier Bäume und nördlich der Fläche mit Nutzungsbeschränkung (Fläche „A“) ein Baum gemäß Planzeichnung zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Bäume: Winterlinde (*Tilia cordata*)

Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 18- 20cm

Die zu pflanzenden Bäume an der Fischbecker Landstraße müssen einen Mindestabstand von 4,5 m zum befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße 83 einhalten. An den jeweiligen Baumstandorten ist eine Fläche von mindestens 3,5 x 3,5 m Boden offen zu halten.

Des Weiteren ist im Bereich der Baumpflanzungen an der Fischbecker Landstraße in 5 m Breite ein Scherrasen anzulegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Pflanzgebot "b").

1.5.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot "a")

(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot "a") sind standortheimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzabstand zwischen den Reihen: 1,0 m

Pflanzabstand in den Reihen: 1,5 m

Gehölzqualität der Bäume:

Großkronige Laubbäume:

Heister/Hochstamm, Höhe: 200-250, 3-4 x verpflanzt

Mittelkronige Laubbäume:

Heister/Solitär, 3-3 x verpflanzt, Höhe: 150 - 175

Gehölzqualität der Sträucher: 90 - 150 cm Höhe, 2 x verpflanzt, ohne Ballen

Großkronige Laubbäume

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Tilia cordata	(Winter-Linde)

Mittelkronige Laubbäume:

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Prunus padus	(Traubenkirsche)
Malus sylvestris	(Holzapfel)

Sträucher

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Hasel)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum	(Gew. Heckenkirsche)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)
Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Rosa canina	(Hundsrose)

Als Pflegemaßnahme sind die ausschlagfähigen Sträucher abschnittsweise im Abstand von ca. 8 – 12 Jahren auf den Stock zu setzen.

1.5.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Erhaltungsgebot)

(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche vorhandene Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dabei sind die Arten und Gehölzqualitäten der Festsetzung 1.5.2 zu verwenden.

1.5.4 Erhalt von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind in ihrem Habitus zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Wenn erforderlich, sind die Bäume einschließlich des Wurzelraums (= Kronentaufe zuzüglich 1,50 Meter) während der Bau-

zeit durch geeignete Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ (Ausgabe 2014-07) vor Beeinträchtigungen zu schützen und ausreichend zu bewässern.

1.5.5 Gliederung der Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Stellplatzanlagen sind durch ein Baumraster zu gliedern. Hierzu ist je 8 Stellplätze ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und eine Pflanzfläche mit mindestens 2 m Breite und mindestens 10 m² Größe anzulegen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Gehölzarten sind der folgenden Artenliste zu entnehmen:

Artenliste und Pflanzgröße

Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Acer platanoides ‚Cleveland‘	(Spitz-Ahorn ‚Cleveland‘)
Acer campestre	(Feldahorn)

Größe: Stammumfang mindestens 18 cm in einem Meter Höhe.

1.5.6 Durchführung und Zuordnung der Maßnahmen

Die unter 1.5.1 und 1.5.2 festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft sind Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 1 a Abs. 3 BauGB.

Sie sind durch die jeweiligen Eigentümer spätestens in der auf die Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Pflegemaßnahmen gemäß Festsetzung sind ebenfalls durch die jeweiligen Eigentümer durchzuführen.

1.5.7 Beleuchtungskonzept

Für Außenbeleuchtungen sind folgende Bedingungen verbindlich:

- Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln mit einem eingeschränkten Spektralbereich (Spektralbereich 570 bis 630 nm), wie z.B. warmweiße LED (3000-2700 K). Sofern diese in bestimmten Bereichen aufgrund der Anforderungen an die Arbeitssicherheit nicht verwendet werden können, sind andere insek-

tenverträgliche Leuchtmittel nach dem Stand der Technik ausnahmsweise zulässig.

- Verwendung geschlossener, nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben und zur Seite.
- Begrenzung der Leuchtpunkthöhen gemäß den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen.
- Bei Anstrahlung von Reklametafeln, Gebäuden und anderen Objekten ist der Lichtkegel auf das anzustrahlende Objekt zu begrenzen (Beleuchtung vorzugsweise von oben, Beleuchtung unter Vermeidung der Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale).
- Im Bereich des Gewerbegebietes ist eine dauerhafte Bestrahlung der nördlich und nordwestlich festgesetzten Gehölzbestände aus Gründen des Artenschutzes (Nutzung durch lichtempfindliche Fledermäuse) grundsätzlich unzulässig.

1.5.8 Externe Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB)

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

1.5.9 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die unter Punkt 3.5 aufgeführten externen Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im B-Plan 755 sind Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB.

Sie sind den Baugebieten und den öffentlichen Verkehrsflächen als Sammelausgleichsmaßnahme zugeordnet:

GE 1	50,43 %
GE 2	14,63%
SO	34,16 %
Straßenverkehrsfläche	0,78 %

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

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- 1.6.1 Die festgesetzte Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger des Gewerbegebietes (Erschließung der entstehenden Baugrundstücke) und des Sondergebiets "Tankstelle" sowie der Ver- und Entsorgungsträger (Wartung und Betrieb von Ver- und Entsorgungsleitungen) zu belasten.
- 1.6.2 Die festgesetzte Fläche ist mit Leitungsrechten zugunsten der Anlieger des Gewerbegebietes (private Hausanschlussleitungen) zu belasten.

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. 755 „Erweiterung des Gewerbegebietes Wilhelm-Lampe-Straße“, Stadt Hameln

2.2 Werbeanlagen auf dem Grundstück

Je Betriebsgrundstück ist zusätzlich zu den an Gebäuden angebrachte Werbeanlagen maximal 1 Werbeschild (Pylon) mit einer Höhe von 10 m - jedoch nicht höher als die Traufhöhe des höchsten Gebäudes - und mit einer Breite von maximal 2 m zulässig.

2.3 Leuchtwerbung

Leuchtwerbeanlagen im Geltungsbereich müssen blendfrei sein. Sie dürfen nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht betrieben werden.

2.4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO in der zur Zeit gültigen Fassung, wer im Geltungsbereich der Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 1 dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht.

III. HINWEISE

3.1 Archäologische Denkmalpflege

Aus tiefreichenden Bodeneingriffen im Umfeld des Plangebietes stammen Funde mit Geweihgeräten und bearbeiteten Hölzern (Hameln, FStNr. 56). Diese Fundstellen sind Kulturdenkmale i.S.v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist daher durchaus zu rechnen. Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten können archäologische Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört werden. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichende 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.

3.2 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.

3.3 Altlasten

Innerhalb des Planbereiches ist das Flurstück 317/62 im Altstandortkataster des Landkreises Hameln-Pyrmont erfasst und wird dort unter der Nummer 252.006.5.601.0110 geführt. Zwischen 1960 und 2013 war in diesem Bereich der Gartenbaubetrieb Rosenbusch ansässig. Ein branchentypischer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Herbiziden, Insektiziden, Fungiziden und Düngemitteln) ist nicht auszuschließen.

Im Rahmen der Umnutzung / des Rückbaus der Gebäude sind die drei gekennzeichneten kontaminationsverdächtigen Flächen (KVF) genauer zu untersuchen bzw. gutachterlich zu begleiten.

Ergeben sich bei Erdarbeiten auf dem Gelände Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Kontaminationen, so ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont unverzüglich zu informieren.

3.4 Bauverbotszone

Innerhalb der gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) festgesetzten Bauverbotszone sind Hochbauten jeder Art und sonstige bauliche Anlagen (auch Garagen, Stellflächen etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig. Für die Errichtung von Werbeanlagen und Teile von Überdachungen der Tankstelle ist die Zustimmung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hameln einzuholen.

3.5 Hochwasserrisikogebiet

Das Plangebiet liegt in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Es sind Vorkehrungen zu treffen und bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um erhebliche Sachschäden - insbesondere durch die Freisetzung von wassergefährdeten Stoffen - zu vermeiden.

Auf § 78b Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist, wird hingewiesen.

3.6 Artenschutz

(Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG § 44 (1))

Die Regelungen zum § 44 BNatSchG sind beachtlich.

3.7 Städtebaulicher Vertrag

Zur Realisierung des Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Hameln und den Grundstückseigentümern abgeschlossen (Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB).

3.8 Außerkrafttreten von Bereichen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 755 „Erweiterung des Gewerbegebietes Wilhelm-Lampe-Straße“ tritt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 567 „Gewerbegebiet Fischbecker Landstraße/Reherweg“ sowie dessen 1. Änderung in dem hier überplanten Bereich außer Kraft. Hier erhalten die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Rechtskraft.