



Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 575), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48), hat der Rat der Stadt Hameln in seiner Sitzung am 26.09.2018 den Bebauungsplan Nr. 535/2 Änderung 4, bestehend aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen einschließlich örtlicher Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Hameln, den 27.09.2018
L.S.
gez. C. Gliese
Oberbürgermeister

Planzeichenerklärung

	Eingeschränktes Industriegebiet	s. textliche Festsetzungen Nr. 1, 2 und 3
	Geschöfllanzahl	1,2
	Grundflächenzahl	0,6
	Zahl der Vollgeschosse	III
	Bauweise, Bauformen, Baugrenzen	a
	Baugrenze	- - - - -
	Zusätzliche Kennzeichnung der max. überbaubaren Flächen	■
	Verkehrsflächen	■
	Straßenverkehrsflächen	■
	Straßenbegrenzungslinie	—
	Grünflächen	■
	Öffentliche Grünfläche	■
	Planungen, Nutzungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	■
	sonstige Planzeichen	■
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	■
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	■
	Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen	■
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung	■
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z. B. § 16 Abs. 5 BauNVO)	■
	Maßzahl	20,0
	H max. 116 m über NN	Höhe baulicher Anlagen über NN, als Höchstmaß
	70/55	Flächenbezogener Schalleistungspegel Tag-/Nachtwerte in db(A)/m ²

Hinweise

Entgegenstehende Festsetzungen
Entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 535/2 werden durch diese Bebauungsplanänderung aufgehoben.

Archäologische Denkmalpflege
Im Plangebiet ist mit archäologischen Befunden zu rechnen. Gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz ist daher der Beginn von Erdarbeiten (Mutterbodenabtrag für Straßen- und Kanalrassen sowie Baugrundstücke) mindestens vier Wochen vorher anzuzeigen. Die Anzeige ist an die Stadt Hameln, Untere Denkmalschutzbehörde, zu richten.

Tragfähigkeit des Bodens
Die Planungsfäche ist formal der Erdgefährdungsklasse 2 zugeordnet. Bei Bauvorhaben im Plangebiet kann sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Suberosion ergeben auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Untersuchung ist vorgegeben (siehe entsprechende gesetzliche Regelungen).

Textliche Festsetzungen

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Art der Nutzung (§§ 1, 8 und 9 BauNVO)

- Flächenbezogene Schalleistungspegel**
Im Plangebiet dürfen die zeichnerisch festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Tages- und Nachtzeiten nicht überschritten werden. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
Ausnahmen im Einzelfall:
Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes D₅₀ (berechnet z. B. gem. VDI-Richtlinie 2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden.
Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gem. VDI-Richtlinie 2714) und / oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.
- Einzelhandel**
Im Plangebiet sind Einzelhandelsnutzungen nicht zulässig.
Der Verkauf an Endverbraucher kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschl. Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes steht. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
- Industriegebiete**
In den Industriegebieten sind die allgemein zulässigen Nutzungen:
- Tankstellen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

Maß der Nutzung (§§ 12, 18, 22 und 23 BauNVO)

- Garagen**
Entlang der Erschließungsstraßen sind Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- Ausnahmen von der Höhe baulicher Anlagen**
Oberflächenausbildungen (z. B. in Form von Sheds) oder Gebäudeteile und Anlagen, die der technischen Ausstattung der Gebäude dienen (z. B. Aufzugsschächte, Entlüftungsanlagen u. ä.) können ausnahmsweise über die maximal zulässige Gebäudehöhe hinaus entwickelt werden, wenn sie nur einen untergeordneten Teil des Gebäude-Gesamtvolumens ausmachen (§ 18 BauNVO).
- Abweichende Bauweise**
In den Bereichen der abweichenden Bauweise sind die Gebäudelängen und –tiefen nicht begrenzt. Die Gebäudeabstände sind wie in der offenen Bauweise einzuhalten (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- Fläche A**
Auf der Fläche A sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Der Ausschluss gilt auch für Werbeanlagen.

Grünfestsetzungen (nach § 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25a und b BauGB)

- Durchgrünung des Baugeländes auf privaten Flächen**
Die Baugrundstücke sind jeweils entlang einer Seite mit einer durchgängigen Pflanzung aus standortheimischen, mittelkrönigen Bäumen und Sträuchern einzugrünen. Hierbei werden die Flächen der Pflanzbindung (Festsetzung Nr. 9) nicht mit angerechnet. Abweichend sind auch zwei Pflanzstreifen zulässig. Die Pflanzstreifen sind in folgenden Breiten anzulegen:
Grundstücke bis 2000 m² Größe: 2 (1)-reihige Bepflanzung auf einem 3 (1,50) m breiten Streifen, Grundstücke größer 2000 m² Größe: 3 (2)-reihige Bepflanzung auf einem 5 (2,50) m breiten Streifen.
Anteil Bäume in den Pflanzstreifen: mind. 20 %.
Die Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Eingrünung des Baugeländes auf privaten und öffentlichen Flächen**
Die 10 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern durchgängig, mehrreihig und flächendeckend zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann.
Anteil Bäume in den Pflanzstreifen: mind. 20 %.
- Bepflanzung und Gliederung von Stellplatzanlagen**
Stellplatzanlagen sind durch Bäume zu gliedern. Hierzu ist in einer Stellplatzreihe nach höchstens 5 Stellplätzen eine mindestens 2 m breite und 10 m² große Pflanzfläche herzustellen, in denen ein großkröniger, hochstämmiger Laubbau und flächendeckend Sträucher zu pflanzen sind.
Pflanzgröße Laubbäume: 18 cm Mindeststammumfang in 1 m Höhe.

Artenliste zu Nrn. 8 - 10

Großkrönige Bäume (> 15 m Höhe):	Acer platanoides	- Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
	Fagus sylvatica	- Rotbuche
	Fraxinus excelsior	- Gem. Esche
	Prunus avium	- Vogelkirsche
	Quercus palustris	- Traubeneiche
	Quercus robur	- Stieleiche
	Salix alba	- Silberweide
	Tilia cordata	- Winterlinde
	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Mittelkrönige Bäume:	Acer campestre	- Feldahorn
	Alnus glutinosa	- Schwarzerle
	Betula pendula	- Sandbirke
	Carpinus betulus	- Hainbuche
	Populus tremula	- Zitterpappel
	Salix fragilis	- Bruchweide
	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Großsträucher und Bäume 5-10 m Höhe:	Corylus avellana	- Hasel
	Crataegus laevigata	- Zweigflügel Weißdorn
	Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
	Prunus padus	- Traubenkirsche
	Salix caprea	- Salweide
	Salix viminalis	- Korweide
	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sträucher < 5m Höhe:	Cornus sanguinea *	- Hartriegel
	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
	Prunus spinosa *	- Schlehe
	Rosa canina	- Hundrose
	Salix cinerea	- Grauweide
	Salix purpurea	- Purpurweide
	Viburnum opulus	- Schneeball

Begrenzung der Regenwasserableitung (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Die privaten Kfz-Stellplatzflächen sowie Fußgängerbereiche und –wege sind so anzulegen, dass eine teilweise Versickerung des Regenwassers gewährleistet ist. Der Abflussbeiwert der Deckschichten dieser Flächen soll 0,5 nicht überschreiten.

Externe Kompensation (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Dem externen Kompensationsbedarf ist eine anteilige Fläche von 1.683 Werteinheiten dem stadteigenen Ausgleichsflächenpool „Im goldenen Winkel“ der Stadt Hameln (Bebauungsplan Nr. 540, Gemarkung Rohrsen, Flur 4, Flurstück 20/1, 21, 24/1 teilw., 25, 26, 50 teilw., 52 teilw., 35, 36, 37, 38 und 17) zugeordnet. Auf diesen Flächen ist bereits ein Mosaik landschaftspflegerischer Maßnahmen bestehend aus einem Waldsaum mit naturnahen Bäumen und Sträuchern, Kalkmagerrasen, mesophilem Grünland und gruppenartigen Gehölzpflanzungen entstanden und wird von der Stadt Hameln unterhalten.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 der Nds. Bauordnung [NBauO])

- § 1 Farbgestaltung der Außenwände**
Für die Farbgestaltung der Außenwände sind nur Farbtöne zu verwenden, die den RAL-Farbtönen [Farbregister RAL 840 HR]
- der Farbreihe gelb mit den Nrn. 1013 (perlweiß), 1014 (elfenbein), 1015 (hellelfenbein)
- der Farbreihe grau mit den Nrn. 7032 (kieselgrau), 7035 (lichtgrau)
- der Farbreihe weiß / aluminium / schwarz mit den Nrn. 9002 (grauweiß)
weitgehend entsprechen.
- Konstruktionselemente, Fenster- und Türelemente, Lisenen und Berankungshilfen sind auch in anderen Farbtönen zulässig.
- Zur Gestaltung der Außenwände ist auch Ziegelmauerwerk zulässig, das den RAL-Farbtönen [Farbregister RAL 840 HR]
- der Farbreihe orange mit den Nrn. 2001 (rot-orange), 2000 (gelb-orange)
- der Farbreihe rot mit den Nrn. 3016 (korallenrot), 3013 (tomatenrot)
weitgehend entspricht.

§ 2 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen allgemein
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig und dort nur im Bereich der Fassaden von Gebäuden sowie auf dem Grundstück.

(2) Werbeanlagen am Gebäude
Für jede Gebäudesseite (Vor- und Rücksprünge bleiben unberücksichtigt) sind maximal 5 % der Gebäudefrontfläche mit Werbung zulässig.

(3) Werbeanlagen auf dem Grundstück

Je Betriebsgrundstück sind außer an Gebäuden angebrachte Werbeanlagen zusätzlich maximal 1 Werbeschild (Pylon) oder 3 Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 10 m – jedoch nicht höher als die Traufhöhe des höchsten Gebäudes – und einer Breite von maximal 2 m zulässig.

(4) Leuchtwerbung

Leuchtwerbbeanlagen müssen blendfrei sein. Sie dürfen nicht mit wechselnden oder bewegtem Licht betrieben werden.

§ 3 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO in der zurzeit 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 der §§ 1 bis 6 dieser örtlichen Bauvorschriften entsprechen.



Satzungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 535/2 Änderung 4 "Gewerbegebiet Hottenbergfeld"

Geltungsbereich für ein Gebiet nord-westlich der Carl-Wilhelm-Niemeyer-Straße, Flurstücke 4/9 und 45/4 thw., Flur 2, Gemarkung Rohrsen.



Übersichtsplan ohne Maßstab

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Rohrsen, Flur: 2
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2017 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ: L4-137/2017, Stand vom 10.07.2017). 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.
Hameln, den 22.01.2019
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Hameln
gez. Feldmann VmR
Feldmann
Vermessungsrat

Entwurfsbearbeitung:
Abteilung Stadtentwicklung und Planung der Stadt Hameln.
Hameln, den 18.08.2017
Stadt Hameln
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage
gez. Klank
Bauberrätin

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hameln hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der Bebauungsplanänderung (Änderungsbeschluss) beschlossen. Der Beschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.
Hameln, den
Stadt Hameln
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage
L.S.
Bauberrätin

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hameln hat in seiner Sitzung am 16.08.2017 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt sowie die öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung ist gemäß § 3 (2) BauGB am 30.08.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung hat mit Begründung vom 08.09.2017 bis 13.10.2017 öffentlich ausgelegt.
Hameln, den 13.10.2017
Stadt Hameln
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage
L.S.
gez. Klank
Bauberrätin

Der Rat der Stadt Hameln hat in seiner Sitzung am 26.09.2018 nach der Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB die Bebauungsplanänderung als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB sowie die Begründung beschlossen.
Hameln, den 27.09.2018
Stadt Hameln
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage
L.S.
gez. Klank
Bauberrätin

Die Bebauungsplanänderung sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind gemäß § 10 (3) BauGB zusammen mit Hinweisen auf §§ 44 (3) und (4) sowie 215 (1) BauGB am 05.10.2018 im Internet unter <https://www.hameln.de/de/buergerservice-verwaltung/buergeranliegen/bekanntmachungen/aktuell/> bekanntgemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am 05.10.2018 in Kraft getreten. Auf die amtliche Bekanntmachung ist am 06.10.2018 in der Tageszeitung "Deister- und Weserzeitung" hingewiesen worden.
Hameln, den 08.10.2018
Stadt Hameln
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage
L.S.
gez. Klank
Bauberrätin

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung und sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Hameln, den
Stadt Hameln
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage
L.S.
Bauberrätin