

Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



Traufhöhe als Höchstmaß, s. textl. Festsetzung Ziff. 1



Firsthöhe als Höchstmaß, s. textl. Festsetzung Ziff. 1

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



nur Einzelhäuser zulässig



Offene Bauweise



Baugrenze

Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Gemeinde Hohenhameln
Ortschaft Stedum-Bekum

Feldstraße

zugl. 1. Änderung Zwischen den Dörfern
Bebauungsplan



Fußweg



Anliegerstraße



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

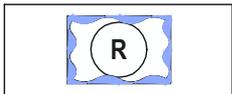


Elektrizität

Grünflächen

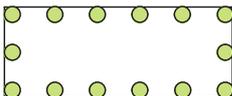


Private Grünfläche



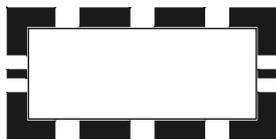
Regenwasserrückhaltung

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. textl. Festsetzung Ziff. 3

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Zwischen den Dörfern

Gemeinde Hohenhameln
Ortschaft Stedum-Bekum

Feldstraße

zugl. 1. Änderung Zwischen den Dörfern
Bebauungsplan

Textliche Festsetzungen

1. Höhenlage der baulichen Anlagen

gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

- a) Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche 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 Oberfläche des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFEG) nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen.
- c) Die Gebäudehöhe darf eine Firsthöhe von maximal 9 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. First im Sinne der Festsetzung ist die obere Begrenzung der Dachflächen.
- d) Die Traufhöhe darf eine Höhe von maximal 4,70 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut. Untergeordnete Gebäudeelemente (Dachgauben, Zwerchhäuser und Risalite) die 1/3 der Traufbreite nicht überschreiten und nicht mehr als 1,5 m aus der Gebäudefront hervorspringen sind hiervon ausgenommen.
- e) Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise von technischen Anlagen, wie z. B. Schornsteinen überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 3,00 m beträgt und sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränkt.

2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 (5) BauNVO:

Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sowie Garagen und Stellplatzüberdachungen (Carports) gem. §12 BauGB sind auf den, der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und dem Anliegerweg zugewandten nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- a) Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Sträucher gem. der Pflanzenliste 2 dreireihig und in einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen.
- b) Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind je Baugrundstück mindestens 2 Laubbäume gem. der Pflanzenliste 1 zu pflanzen.
- c) Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind angefangener 200 m² befestigter Fläche mind. 1 Laubbaum gem. der Pflanzenliste 1 zu pflanzen.
- d) Bäume sind als Hochstamm in einer Qualität von mindestens STU 18 - 20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen. Sträucher sind in einer Qualität von mindestens 2xv, 60 - 100 cm, zu pflanzen.
- e) Die zu pflanzenden Gehölze sind auf Dauer zu unterhalten und im Falle ihres Abgangs gleichartig zu ersetzen.

Gemeinde Hohenhameln
Ortschaft Stedum-Bekum

Feldstraße

zugl. 1. Änderung Zwischen den Dörfern
Bebauungsplan

Stand: § 4a (3) BauGB

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

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- a) Die Ackerflächen im Planbereich sind bis zum tatsächlichen Baubeginn vegetationslos zu halten. Sollte sich ein Anwuchs einstellen, sind die Flächen vor Baufeldfreimachung erneut fachgutachterlich auf Feldhamster zu untersuchen.
- b) Die erstmalige Baufeldfreimachung ist nur innerhalb eines Zeitraumes vom 1. August bis zum 28./29. Februar zulässig. Ausnahmen von der Zeitraumeinschränkung sind zulässig, sofern fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass keine Bruten von Vögeln betroffen sind.

Hinweise

Baugrundstück/Gärten

Bezüglich der Gartengestaltung wird auf die gesetzlichen Regelungen gem. § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) hingewiesen, wonach die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Grünflächen sind durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene Flächen geprägt. Dem zufolge ist eine Gestaltung der anderweitig nicht genutzten Flächen mit Schotter oder Kies - umgangssprachlich auch als „Steingarten“ bezeichnet - gesetzlich verboten (siehe auch Urteil des OVG Niedersachsen vom 17.01.2023).

Externe Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB

Den Eingriffen in Natur und Landschaft im Plangebiet sind Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von 7.055 Wertpunkten (WP) bezogen auf Quadratmeter auf Flächen der Gemeinde zugeordnet. Maßgeblich für die Bestimmung der Wertpunkte ist das Bilanzierungsmodell des Niedersächsischen Städtetages (Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover, 9. überarbeitete Auflage 2013).

Pflanzenliste 1 - Baumartige Laubgehölze

<u>Große Laubbäume:</u>		Höhe/Breite
Spitzahorn *	Acer platanoides	30/10
Bergahorn *+	Acer pseudoplatanus	40/15
Schwarzerle *	Alnus glutinosa	25/08
Sandbirke *	Betula pendula	25/06
Rotbuche *+	Fagus silvatica	40/25
Esche *+	Fraxinus excelsior	40/15
Walnuss *	Juglans regia	30/15
Zitterpappel *	Populus tremula	30/15
Traubeneiche *+	Quercus petraea	30/20
Stieleiche *+	Quercus robur	30/20
Silberweide	Salix alba	25/10
Winterlinde *+	Tilia cordata	25/20
Feldulme *	Ulmus carpiniifolia	30/15

Gemeinde Hohenhameln
Ortschaft Stedum-Bekum

Feldstraße

zugl. 1. Änderung Zwischen den Dörfern
Bebauungsplan

Stand: § 4a (3) BauGB

<u>Mittelgroße und kleine Laubbäume:</u>		Höhe/Breite
Feldahorn	Acer campestre	15/06
Hainbuche	Carpinus betulus	20/10
Vogelkirsche	Prunus avium	20/10
Traubenkirsche	Prunus padus	15/08
Mehlbeere	Sorbus aria	10/06
Eberesche (Vogelbeere)	Sorbus aucuparia	15/06
Elsbeere	Sorbus torminalis	15/06
hochstämmige heimische Obstbäume		

Anlage 2: Pflanzenliste 2 - Strauchartige Laubgehölze

Die Arten Pfaffenhütchen und Gemeiner Schneeball sollten nicht in der Nachbarschaft von Ackerflächen angepflanzt werden, auf denen Zuckerrüben oder Kartoffeln angebaut werden. Im anderen Falle kann es zur verstärkten Übertragung landwirtschaftlicher Schädlinge kommen.

Sträucher:

Felsenbirne	Amelanchier ovalis	2,0/1,5
Kornelkirsche	Cornus mas	8,0/5,0
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	4,0/3,0
Hasel	Corylus avellana	6,0/4,0
Weißdorn	Crataegus monogyna	7,0/4,0
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	6,0/2,0
Liguster	Ligustrum vulgare	5,0/3,0
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	5,0/3,0
Schlehe	Prunus spinosa	6,0/4,0
Faulbaum	Rhamnus frangula	5,0/3,0
Rote Johannisbeere	Ribes spicatum	2,5/2,0
Hundsrose	Rosa canina	3,0/3,0
Brombeere	Rubus fruticosus	3,0/3,0
Salweide	Salix caprea	6,0/3,0
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	7,0/5,0
Flieder	Syringa vulgaris	6,0/4,0
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	4,0/3,0
Quitte	Cydonia oblonga	3,0/3,0

Gemeinde Hohenhameln
Ortschaft Stedum-Bekum

Feldstraße

zugl. 1. Änderung Zwischen den Dörfern
Bebauungsplan

Stand: § 4a (3) BauGB



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



Gemeinde Hohenhameln
Ortschaft Stedum-Bekum

Feldstraße

zugl. 1. Änderung Zwischen den Dörfern
Bebauungsentwurf

Stand: § 4a (3) BauGB