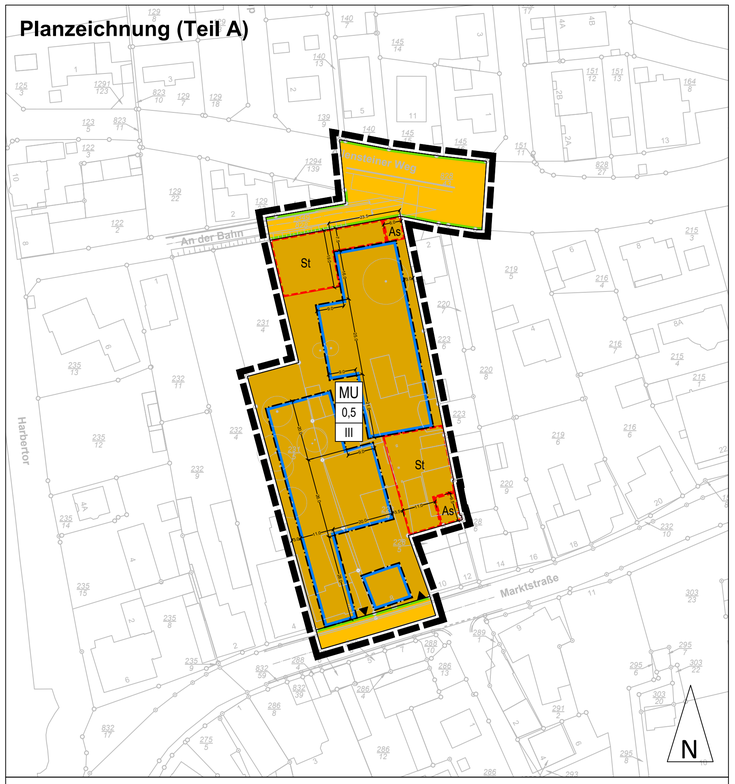
Planzeichnung (Teil A)



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

MU — Urbanes Gebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,5 — Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

III — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Baugrenzen

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Sonstige Planzeichen

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

As — Umgrenzung von Flächen für Abfallsammelplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Informative Darstellungen

Bemaßung

Nebenzeichnung: Maßgebliche Außenlärmpegel



Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Im Urbanen Gebiet sind die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO)

2. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen ist gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine lichte Höhe von 2,20 m aufweisen.
   (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

3. Je angefangene vier oberirdischen Stellplätze ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die offene, unversiegelte Bodenfläche je Baum (Baumscheibe) ist vor Überfahren zu schützen.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4. Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R'w,ges) aufweisen, das gemäß DIN 4109-1 zu ermitteln ist.
   R'w,ges = LA – Kraumart
   mit LA = maßgeblicher Außenlärmpegel
   mit KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
   mit KRaumart = 35 dB für Büroräume oder Ähnliches
   Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels LA erfolgt hierbei entsprechend DIN 4109-2.
   Es sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A) zu berücksichtigen.
   Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.
   Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (LA) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der schalltechnischen Untersuchung von HOFFMANN-LEICHTER vom Mai 2025 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist (siehe Nebenzeichnung: Maßgebliche Außenlärmpegel).
   Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5. Zum Schutz vor Lärm muss gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A) mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert sein.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6. Bei Wohnungen, die nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) in Bereichen mit tageszeitlichen Beurteilungspegeln > 60 dB(A) nur als vergleiche Vorbauten oder vergleiche Loggien zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet ist.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8. Bauliche und sonstige Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst umgesetzt werden, wenn die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz erfolgreich abgeschlossen wurden.
   (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Klarstellung

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung dieses Bebauungsplans.

Pflanzliste

Standortgerechte Laubbäume I.- II. Ordnung

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Hängebirke	(Betula pendula)
Gemeine Esche	(Fraxinus excelsior)
Nichtfruchtende Straßenesche	(Fraxinus excelsior 'Westhof´s Glorie')
Blumenesche	(Fraxinus ornus)
Gingko	(Gingko biloba)
Dornenlose Gleditschie	(Gleditsia triacanthus 'Skyline')
Europäische Hopfenbuche	(Ostrya carpinifolia)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Stieleiche	(Quercus robur)
Amerikanische Roteiche	(Quercus rubra)
Silberweide	(Salix alba)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Silberlinde	(Tilia tomentosa 'Brabant')

Standortgerechte Laubbäume II. Ordnung

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinis betulus)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Salweide	(Salix caprea)
Gemeine Eberesche	(Sorbus aucuparia)

Hinweise

Kampfmittel
Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden.

Bodenfunde
Sollten bei den Erdarbeiten archäologische Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen und besonders auffällige Erdverfärbungen gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Peine unverzüglich zu melden.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hohenhameln diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Hohenhameln, ...
(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.12.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Hohenhameln, ...
(Bürgermeister)

Planunterlage
Kartengrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom xx.xx.xxxx)

Peine, ...
(Amtl. Vermessungsstelle)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
Plan und Praxis GbR
Ingenieurbüro für Stadt- und Regionalplanung
Audre-Lorde-Straße 25
10997 Berlin

Berlin, ...
(Planverfasser)

Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hohenhameln, ...
(Bürgermeister)

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan erfolgte mit Anschreiben vom xx.xx.xxxx.

Hohenhameln, ...
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx als Satzung (§ 10 Abs.1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hohenhameln, ...
(Bürgermeister)

Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am xx.xx.xxxx im elektronischen Amtsblatt für die Gemeinde Hohenhameln Nr. xxxx bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt. Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am xx.xx.xxxx in Kraft getreten.

Hohenhameln, ...
(Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Hohenhameln, ...
(Bürgermeister)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist.



Gemeinde Hohenhameln

Bebauungsplan "Gesundes Zentrum Hohenhameln", Ortschaft Hohenhameln

Entwurf

Maßstab 1:1.000 (A1)
Juni 2025

PLAN und PRAXIS