

**TEIL A
PLANZEICHNUNG**

M 1 : 500



Kartgrundlage: © Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (2019)



**TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG**

1. Art der baulichen Nutzung

SO 1 SO 2 Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung Einzelhandel / Seniorenresidenz und betreutes Wohnen (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

z.B. 0,8 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
z.B. III max. Zahl der Vollgeschosse (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
z.B. GH max. 9 m max. Gebäudehöhe (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

BP: 9,7 m NHN Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m NHN (gem. § 18 BauNVO)

Baugrenze (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3, 5) BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. § 16 (5) BauNVO)

3. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO)

4. Grünordnerische Festsetzungen

Bäume mit Bindung zum Erhalt (gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB)

5. Sonstige Planzeichen, Nachrichtliche Darstellungen

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)

vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

abzureißendes Gebäude

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Grenze der Flur

Bemaßung in Meter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung - Sonstiges Sondergebiet (Zweckbestimmung Einzelhandel) (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

(1) Das festgesetzte Sondergebiet SO 1 "Einzelhandel" dient der Unterbringung von Lebensmittelvorsortimenten.

Innerhalb des SO 1 sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Lebensmittelvorsortimenten mit 0,1833 m² Verkaufsfläche pro m² Grundstücksfläche
- Bäckereien mit 0,0042 m² Verkaufsfläche pro m² Grundstücksfläche und Cafés

Dabei darf der Anteil von periodischen Sortimenten 90 % der Verkaufsfäche nicht unterschreiten. Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren.

§ 2 Art der baulichen Nutzung - Sonstiges Sondergebiet (Zweckbestimmung Seniorenresidenz und betreutes Wohnen) (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

Das festgesetzte Sondergebiet SO 2 "Seniorenresidenz und betreutes Wohnen" dient der Unterbringung von Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Senioren und Pflege- bzw. Betreuungsbefürhtigen.

Innerhalb des SO 2 sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Seniorenpflegeheime mit stationären Pflegeplätzen,
- Wohneinheiten für betreutes Wohnen,
- Räume für Pflegedienstleistungen und freie heilkundliche Berufe,
- Einrichtungen für soziale Zwecke,
- Cafés / Kioske,
- Apotheken.

§ 3 Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) Satz 2)

Im SO 1 darf die Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

§ 4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 (6), 14, 23 (5) BauNVO)

(1) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO allgemein zulässig.

(2) Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der "Umgrenzung von Flächen für Stellplätze" zulässig.

§ 5 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 (1) BauNVO)

(1) Innerhalb des SO 1 wird die Gebäudehöhe (GH) auf 9,00 m über dem Bezugspunkt begrenzt.

(2) Innerhalb des SO 2 wird die Gebäudehöhe (GH) auf 12,90 m über dem Bezugspunkt begrenzt.

(3) Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Anlagen für Heizungs- und Lüftungsanlagen, Aufzüge oder sonstige technische Anlagen, die für die Gebäudetechnik erforderlich sind. Die Höhe dieser Anlagen darf die Gesamthöhe um max. 1,0 m überschreiten.

§ 6 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 (1) BauNVO)

Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung - z.B. Attika) definiert. Maßgebend für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt in m NHN (m über Normalhöhennull).

§ 7 Grünordnerische Festsetzungen

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist Ersatz mit folgenden Mindestqualitäten zu pflanzen: standortheimischer Laubbaum, Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm.

§ 8 Immissionsschutz

Zur Einhaltung der Immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gemäß TA Lärm sind innerhalb des festgesetzten SO 1-Gebietes die nachfolgend aufgeführten Vorgaben zu beachten:

- Die Fahrgassen des Parkplatzes sind zu asphaltieren oder vergleichbar auszuführen (z. B. Pflaster ohne Fuge; Zuschlag für die Parkplatzart gemäß der Parkplatzärmstudie des Bayer. Landesamtes für Umwelt von KPA = 3 dB(A)). Alternativ sind lärmarme Einkaufswagen mit entsprechenden Gummirollen einzusetzen.
- Warenanlieferungen per Lkw dürfen ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr stattfinden. Im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) sind Warenanlieferungen ausschließlich per Pkw bzw. Kleintransporter (zulässiges Gesamtgewicht ≤ 2,8 t) mit Handverladung möglich.
- Warenanlieferungen mit eingeschaltetem fahrzeuggemäßem Kühlaggregat sind nur im Tageszeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr zulässig.
- Die Öffnungszeiten der Einzelhandelsnutzungen sind so einzurichten, dass nächtliche Pkw-Bewegungen von Kunden und Mitarbeitern sicher ausgeschlossen werden können.
- Der Schallleistungspegel der auf dem Dach des Anliefergebäudes berücksichtigten Kälte- und Heiztechnik ist auf einen Wert von maximal 74 dB(A) zu begrenzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 84 NBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

§ 2 Erforderliche Stellplätze

Im festgesetzten SO 2 sind pro Wohneinheit im Betreuten Wohnen 0,5 Pkw-Einstellplätze und für jeden Pflegeplatz 0,1 Pkw-Einstellplätze herzustellen. Zusätzlich zu diesen Stellplätzen ist gem. § 49 (2) Satz 2 NBauO eine dem Bedarf entsprechende Zahl von Einstellplätzen für Menschen mit Behinderungen herzustellen und zu kennzeichnen.

§ 3 Fassadengestaltung

(1) Im SO 1-Gebiet sind zur Fassadengestaltung ausschließlich zulässig: Klinker bzw. Klinkerriemchen / Putz / Backsteine in den folgenden Farbtönen angelehnt an das Farbtagebuch RAL 840 HR: Rot: RAL 2001 - 2004, 3000-3003, 3011, 3013, 3016
 Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8011, 8012, 8015

(2) Im SO 2-Gebiet sind zur Fassadengestaltung ausschließlich zulässig: Klinker bzw. Klinkerriemchen / Putz / Backsteine in den folgenden Farbtönen angelehnt an das Farbtagebuch RAL 840 HR: Weiß / Beige: RAL 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 9001, 9010, 9016, 9018
 Grau: RAL 7012, 7015, 7024, 7032, 7035, 9002

HINWEISE

Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet ist ein Bodendenkmal im Sinne des § 3 (4) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vorhanden (Hamamah, Fundstellennummer 29, bronzezeitliches Urnengraberfeld). Seitens der archäologischen Denkmalpflege wird aus diesem Grund darauf hingewiesen, dass im Plangebiet bei Erdingriffen mit großer Wahrscheinlichkeit mit dem Auftreten archäologischer Funde/Befunde gerechnet werden muss.

Das Areal wurde am 22.12.2020 sondiert. Dabei konnten keinerlei Spuren der Bodendenkmale mehr festgestellt werden. Gem. § 13 (1) NDSchG bedarf es bei Erdarbeiten auf einem Bodendenkmal einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Diese wurde dem Bauherrn bereits ohne weitere Auflagen erteilt.

Unabhängig davon kann ein Vorkommen von weiteren archäologischen Funden oder Befunden nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Stenkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 (1) des NDSchG auch in geringer Menge meldspflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Kampfmittelbeseitigung

Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel kann nicht ausgeschlossen werden. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehreinheit oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN-Regionaldirektion Haineln-Hannover zu benachrichtigen.

Lichtimmissionen

Licht gehört gemäß § 3 (2) BImSchG zu den Immissionen und gem. § 3 (3) BImSchG zu den Emissionen i. S. des Gesetzes. Lichtimmissionen gehören nach dem BImSchG zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen.

Bei der Planung und Errichtung von Beleuchtungsanlagen im Plangebiet, sind zum Schutz der Nachbarschaft vor störenden Lichtimmissionen, die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bundesländer-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), mit Beschluss der LAI vom 13.09.2012, zu beachten. Insbesondere sind z.B. bei der Planung von notwendigen Fluchtwegbeleuchtungen (z.B. außenliegende Freitreppe) geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Blendungen und Beleuchtungen benachbarter Grundstücke zu treffen.

Bauphase / Baulärm

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Baulärm ist die „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen“ vom 19. August 1970 zu beachten.

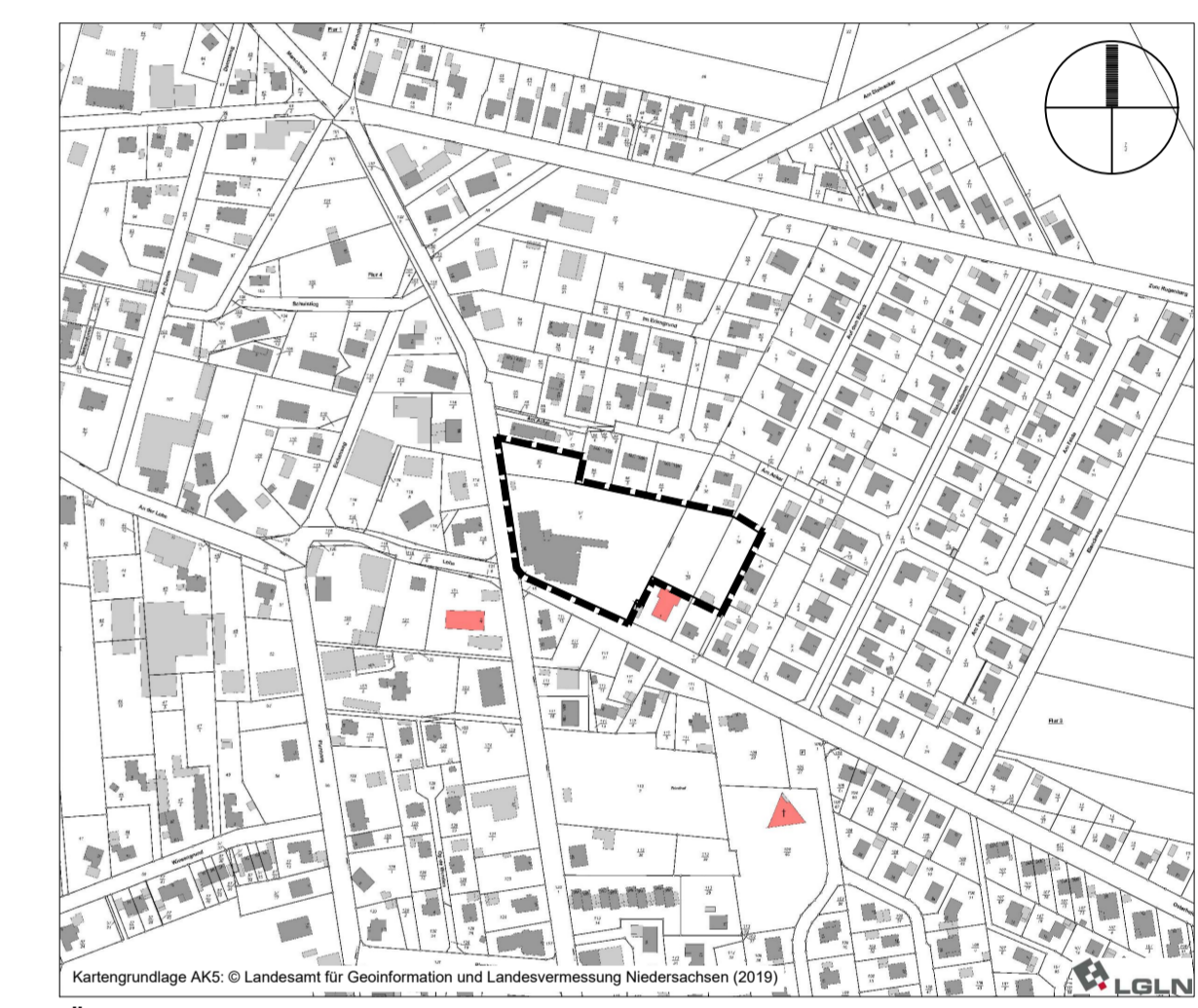
Staubentwicklung

Zum Schutz der Nachbarschaft vor erhöhter Staubbelastung durch Fahrzeugbewegungen auf den Wegen im Plangebiet während der Bauphase, sind geeignete Maßnahmen zur Staubminderungsmaßnahme zu wählen. Als eine mögliche Maßnahme sei hier, in Abhängigkeit der Witterungsverhältnisse, das regelmäßige Wässern der Fahrgasse genannt.

Die öffentlichen Verkehrswege im unmittelbaren Nahbereich des Plangebietes, die hauptsächlich für den Baustellenverkehr genutzt werden, sollen regelmäßig auf Verschmutzung geprüft und gesäubert werden.

Erschütterungen

Durch die Bauaktivitäten hervorgerufenen Erschütterungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Hierzu sind ggf. die von der Bund / Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz herausgegebenen „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Verminderung von Erschütterungsimmissionen“ vom 06.03.2018 zu beachten



Übersichtskarte M 1 : 5.000

**Gemeinde
Hamamah**



Ortsteil Hamamah

**Bebauungsplan Nr. 25 neu
"Zwischen Am Acker,
Bahnhofstraße und
Osterheide"**

VERFAHRENSVERMERKE

<p>Planunterlagen Kartengrundlage: Liegenchaftskarte, Maßstab: 1 : 1.000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung</p> <p>© 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Regionaldirektion Ottendorf</p> <p>Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenchaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.10.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p> <p>Stade, den 09.02.2022</p> <p>gez. Kruse (OBV)</p>	<p>Präambel und Ausfertigung</p> <p>Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 94 der Niedersächsischen Bauordnung i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Hamamah diesen Bebauungsplan Nr. 25 neu "Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) - einschl. örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan wurde eine Begründung (Teil C) beigelegt.</p> <p>Hamamah, den 14.02.2022</p> <p>gez. Falcke Gemeindedirektor</p>	<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde Hamamah hat in seiner Sitzung am 21.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 neu "Zwischen Am Acker, Bahnhofstraße und Osterheide" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 24.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Hamamah, den 14.02.2022</p> <p>gez. Falcke Gemeindedirektor</p>	<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Rat der Gemeinde Hamamah hat in seiner Sitzung am 18.03.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Entwurf des öffentlichen Auslegung wurden am 15.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 24.04.2021 bis einschließlich 24.05.2021 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.</p> <p>Hamamah, den 14.02.2022</p> <p>gez. Falcke Gemeindedirektor</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde Hamamah hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 19.07.2021 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Eine Begründung wurde beigelegt (§ 9 (8) BauGB).</p> <p>Hamamah, den 14.02.2022</p> <p>gez. Falcke Gemeindedirektor</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 27.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Datum der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Hamamah, den 14.02.2022</p> <p>gez. Falcke Gemeindedirektor</p>	<p>Verletzung von Vorschriften</p> <p>Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Satzung sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Hamamah, den ____</p> <p>gez. Falcke Gemeindedirektor</p>	<p>Planverfasser</p> <p>Für den Planentwurf und die Plananfertigung:</p> <p>stadtplanung DEF. STRITTT Bau- und Stadtplanung Optikerstraße 11, 32684 Minden Tel.: 0571 5729595-95 Fax: 0571 5729595-98</p> <p>Minden, den 20.07.2021</p> <p>gez. Schramme O. Schramme</p> <p>Baunutzungsverordnung</p> <p>Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung (BaUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)</p>
--	--	---	--	--	--	--	---

Abschrift

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen (Teil B). Beigelegt ist eine Begründung (Teil C).

