

# Stadt Hessisch Oldendorf

## Bebauungsplan Nr. 1 „Am Haarbach“, ST Lachem mit örtlichen Bauvorschriften

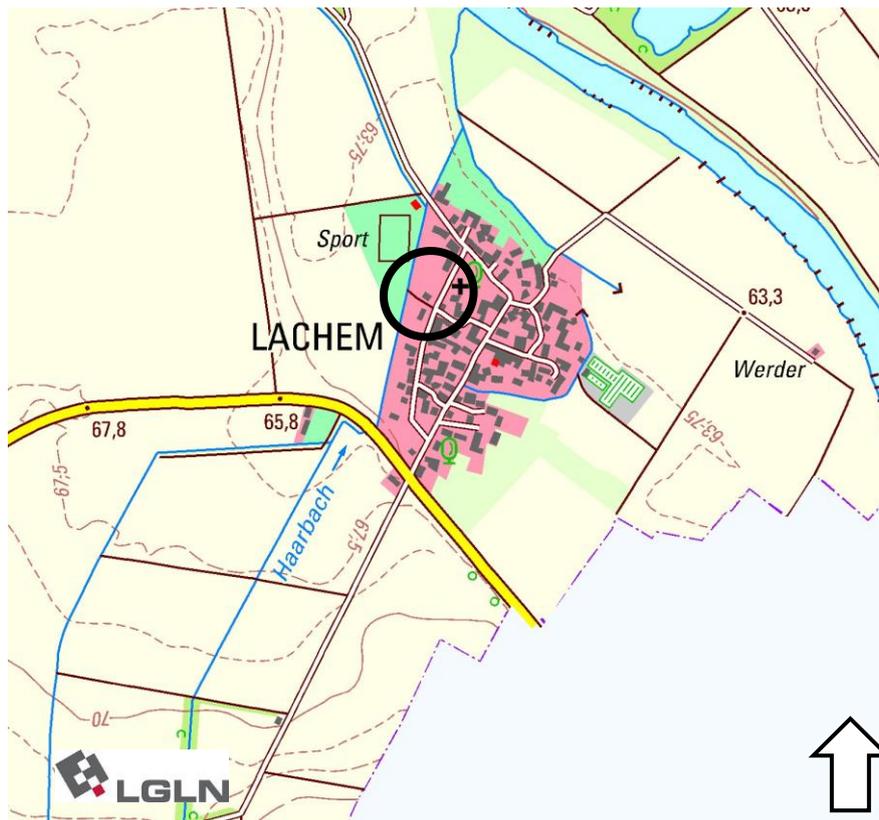
### Planzeichnung

ERGÄNZENDES VERFAHREN

gem. § 214 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 215a BauGB

SATZUNGSBESCHLUSS

06 – 2024



Übersichtsplan DGK25



PLANUNGSBÜRO  
FLASPÖHLER

**PETER FLASPÖHLER**  
DIPL.-ING.  
ARCHITEKT & STADTPLANER  
FALKENWEG 16  
31840 HESSISCH OLDENDORF  
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66  
peter.flaspoeehler@t-online.de  
www.peter-flaspoeehler.de

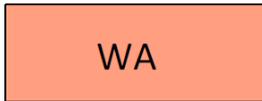


**Bebauungsplan Nr. 1 „Am Haarbach“, ST Lachem, mit örtlichen Bauvorschriften**  
**Planzeichnung**

M. 1:1000 im Original

## Planzeichenerklärung

### Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2 Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

### Maß der baulichen Nutzung

0,35

Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

TH  
69,30

Traufhöhe als Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN)  
(§ 16 BauNVO)

FH  
74,80

Firsthöhe als Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN)  
(§ 16 BauNVO)

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)



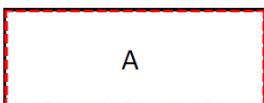
Baugrenze (§ 23 BauNVO)

### Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen  
Zweckbestimmung: Aufstellfläche für Abfallbehälter am Abfuhrtag  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

### Hinweise



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze (unverbindlich)



Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (Deckel SW-Kanal)

## **Textliche Festsetzungen**

### **§ 1 Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB und § 4 BauNVO)**

Die folgenden im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ausgeschlossen.

### **§ 2 Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)**

Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Anlagen i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 1 um maximal 30% überschritten werden.

Für die im Bebauungsplan festgesetzten mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastenden Flächen (§ 7 textliche Festsetzungen) ist darüber hinaus ein Überschreiten der GRZ bis 1,0 zulässig.

### **§ 3 Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Breite der Grundstückszufahrten von der öffentlichen Straße Am Haarbach darf je Baugrundstück in der Summe 5 m nicht überschreiten. Die an die öffentliche Straße anschließenden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind davon ausgenommen.

### **§ 4 Versickerung oder Rückhaltung von Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet unter Berücksichtigung des jeweils anzusetzenden Abflussbeiwertes zur Versickerung über eine belebte Bodenzone von  $\geq 30$  cm zu bringen. Hierzu sind nach DWA-Arbeitsblatt A 138 dimensionierte Versickerungsanlagen (Mulden/Rigolen-Systeme) anzulegen. Die Muldentiefe darf max. 50 cm betragen. Die Versickerung ist nur über die belebte Bodenzone zulässig. Die zuständige Fachbehörde fordert ein Rückhaltevolumen von 50 l/m<sup>2</sup> versiegelter Fläche mit einer gedrosselten Ableitung in die Vorflut von maximal 10 l/Sek\*ha. Entsprechende Nachweise sind im Entwässerungsantrag zu erbringen. Die Einleitung des Oberflächenwassers in ein Gewässer ist genehmigungspflichtig.

### **§ 5 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**

- (1) Die maximale Höhe baulicher Anlagen im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist als maximale Traufhöhe und maximale Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.
- (2) Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.
- (3) Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachhaut. Übertragt der höchste Punkt der Attika die Dachhaut, so ist der höchste Punkt der Attika maßgeblich.

Die maximale Firsthöhe kann ausnahmsweise durch technische Einrichtungen, wie Photovoltaikanlagen, Schornsteine, Solaranlagen, Be- und Entlüftungen, Antennen, Dachaufbauten für Aufzüge u. ä., um bis zu 1 Meter überschritten werden.

**§ 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- (1) Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein naturnaher Uferstrandstreifen entlang des Haarbachs von 5 m Breite zu entwickeln. Dabei sind 3 m zum Gewässer hin punktuell (ca. 30 % der Fläche) mit geeigneten Gehölzen der Weich- und Hartholzzone wie Weiden, Erlen oder Eichen zu bepflanzen, um einen gehölzbestandenen Uferstreifen zu entwickeln. Gehölzqualität: Sträucher 2 mal verpflanzt, 60 – 100 cm hoch, Bäume als Hochstamm, 2 mal verpflanzt, 12 -14 Stammumfang. Es sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze zu verwenden.

Die verbleibenden 2 m sind mit einer Regio-Saatgutmischung für die Region U 6: Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz für den Bereich Ufer anzusäen.

Hinweis: Der Blühstreifen ist ein- bis zweimal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist zu entsorgen. Der erste Mähtermin sollte nicht vor dem 15.7. liegen. Die Fläche zwischen den Gehölzen ist mit zu mähen, dabei sind die gepflanzten Bäume und Sträucher sowie vereinzelt neu auflaufende Gehölze zu schonen.

- (2) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.
- (3) 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 insektenverträgliche Leuchtmittel nach dem Stand der Technik ausnahmsweise zulässig.
  - Verwendung geschlossener, nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben und zur Seite.

**§ 7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind festgesetzt zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind von Bebauung frei zu halten.

Ein geringfügiges Verschieben der festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist zulässig, sofern das Erschließungsziel gewahrt bleibt.

**§ 8 Bauliche und technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB)**

Bei Hauptgebäuden sind die Dachflächen mit Solaranlagen zur Stromversorgung (Photovoltaik) mit mindestens 5 kWp Leistung zu versehen.

**§ 9 Gehölzliste: Standortgerechte Gehölze**

Große Bäume (> 15m):	Große Sträucher:
Acer platanoides - Spitzahorn	Corylus avellana - Haselnuss
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Crataegus monogyna - Eingriffl. Weißdorn*
Alnus glutinosa - Erle	Prunus padus - Traubenkirche
Fagus sylvatica - Rotbuche*	Salix alba - Silberweide
Quercus robur - Stieleiche	Salix caprea - Sahlweide
Tilia cordata - Winterlinde	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Mittelgroße Bäume (10 – 20m):	Mittelgroße und kleine Sträucher :
Acer campestre - Feldahorn*	Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Betula pendula - Sandbirke	Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Carpinus betulus - Hainbuche*	Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Populus tremula - Zitterpappel	Prunus spinosa - Schlehe
Prunus avium - Vogelkirsche	Rosa canina - Hundsrose
Sorbus aucuparia - Eberesche	Salix aurita - Ohrweide
* für Schnitthecken geeignete Gehölze	

## Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 NBauO

### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Haarbach“ und ersetzt für ihren Geltungsbereich die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für den Stadtteil Lachem vom 20.02.1997.

### § 2 Anzahl der notwendigen Einstellplätze

Auf den Baugrundstücken sind für Wohngebäude je Wohnung mindestens 2 notwendige Einstellplätze (Estpl.) herzustellen.

### § 3 Dächer

- (1) Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit 30° bis 45° Dachneigung zulässig.

Flachere Dachneigungen sind zulässig, wenn die Dächer dauerhaft begrünt sind. Die Substratstärke des Gründachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen.

- (2) Für die Eindeckungen der geneigten Dächer von Hauptgebäuden sind nur nicht glasierte Ziegel oder Betonsteine der Farben Rot bis Rotbraun, Anthrazit und Schwarz zulässig, die weitestgehend den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbreisters RAL 840 HR entsprechen:

2001 Rotorange	3002 Kaminrot	3005 Weinrot	7016 Anthrazitgrau
2002 Blutorange	3003 Rubinrot	3009 Oxidrot	7021 Schwarzgrau
3000 Feuerrot	3004 Purpurrot	3011 Braunrot	

Grasdächer und Solarelemente in der Farbe der Dacheindeckung (auch als Dacheindeckung) sind allgemein zulässig.

Für untergeordnete Dächer, Dachgauben und Dachfenster sowie Terrassenüberdachungen, Eingangsüberdachungen und Wintergärten sind andere Materialien und Farben zulässig.

### § 4 Fassaden

- (1) Die sichtbaren Wandbauteile sind nur zulässig als

- a) Ziegelmauerwerk und Ziegelbehang,
- b) Putzfassade,
- c) Holzverkleidungen,
- d) konstruktives Holzfachwerk.

Kombinationen sind innerhalb der Fassade zulässig.

- (2) Ziegelmauerwerk und Ziegelbehang (Dachziegel, Biberschwanz) ist nur zulässig in den Farben Rot bis Rotbraun, die weitestgehend den in § 3 (2) genannten Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbreisters RAL 840 HR entsprechen.

- (3) Putzfassaden sind nur zulässig in hellen Farben und Abtönungen, die den folgenden

Farbtönen (einschließlich Zwischentönen), des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen: 1001 (Beige), 1002 (Sandgelb), 1013 (Perlweiß), 1014 (Elfenbein) 1015 (Hellelfenbein), 9001 (Cremeweiß), 9002 (Grauweiß), 9010 (Reinweiß), RAL 9018 (Papyrusweiß) und die unter § 3 (2) aufgeführten Farbtöne.

Andere Farben sind je Gebäudeansicht auf maximal 25% der Fassadenfläche zulässig, um gestalterische Akzente zu setzen.

Putzfassaden müssen eine matte, nicht glänzende Oberfläche aufweisen.

- (4) Holzverkleidungen sind nur zulässig aus heimischen Hölzern in Form einer senkrechten Verbreiterung, als Boden-Deckel-Schalung oder Stülpchalung.

Für Holzfassaden sind naturbelassen, holzfarbig lasiert oder in den in § 3 (2) und § 4 (3) aufgeführten Farbtönen zulässig.

- (5) Fachwerkfassaden müssen in konstruktivem Holzfachwerk (mindestens als selbsttragende Vorsatzschale) aus heimischen Hölzern ausgebildet werden.

Neues, sichtbares Fachwerk ist der historischen Fachwerktradition entsprechend in einer Balkenstärke von mindestens 14 /14 cm zu dimensionieren. Die Gefache dürfen im Lichten nicht breiter als 1,2 m sein. Sie müssen, mit Ausnahme der Tür- und Fensteröffnungen, als Putz- oder Ziegelfassade in den jeweils unter § 2 (3) oder § 3 (3) genannten Farbtönen ausgebildet werden und dürfen eine Größe von 1,2 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

- (6) Auf 10% der jeweiligen Fassadenfläche sowie für Gebäudesockel sind auch abweichende Materialien zulässig.

## **§ 5 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücke**

- (1) Hinsichtlich der Gestaltung der nicht überbauten Fläche der Baugrundstücke gelten die Vorschriften des § 9 Abs. 1 und 2 NBauO. Kies- und Schotterbeete sowie Steingärten sind nicht zulässig.

Darüber hinaus sind auf mindestens 5% der jeweiligen gesamten Grundstücksfläche zur ökologischen Aufwertung der Hausgärten wahlweise oder in Kombination anzulegen:

- a) Blühstreifen (Regiosaatgut UG 6 „Weser- und Leinebergland mit Harz“ für Feldrain oder Saum),
- b) Staudenpflanzungen mit nachtblühenden und nektarreichen Arten zur Erhöhung des Insektenvorkommens.

- (2) Je Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einer Mindestqualität von: Hochstamm, dreimal versetzt, Stammumfang 12 bis 14 cm, mit Ballen zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- (3) Die Veränderung des gewachsenen Geländeneiveaus durch Auffüllungen ist unzulässig. Zulässig sind Auffüllungen und Abgrabungen, um den niveaugleichen Anschluss des jeweiligen Baugrundstücks an die zur Erschließung bestimmte Fläche zu gewährleisten.

## **§ 6 Einfriedungen**

Sofern die Vorgartenbereiche eingefriedet werden, sind folgende Einfriedungen zur Straße bzw. zur mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche hin zulässig:

- Schnitthecken bis zu einer max. Höhe von 1,20 m über der Geländeoberfläche aus Gehölzen der Gehölzliste (§ 9 textliche Festsetzungen),
- Holzstaketenzäune, Natursteinmauern, Klinkermauern bis zu einer max. Höhe von 1,20 m über der Geländeoberfläche nach § 5 Abs. 9 NBauO.  
Zäune müssen einen lichten Abstand von mind. 10 cm zum Gelände aufweisen.

## **§ 7 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden

## Hinweise

### 1 Baunutzungsverordnung

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

### 2 Archäologische Hinweise

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen, Steinkonzentrationen und Denkmale der Erdgeschichte gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie-, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Abs. 2 und 4, wird deshalb besonders hingewiesen.

### 3 Hinweise zum Bodenschutz und zum Baugrund

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu und in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

### 4 Hinweise zum Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere § 44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens des Bauherren/Genehmigungsinhabers ist bei

den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz, z.B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

Die Baufeldfreimachung soll außerhalb der Kernbrutzeit erfolgen (1. März bis 15. Juli).

Grundsätzlich dürfen Gehölze nur außerhalb der Vegetationsperiode (vom 1. Oktober bis 28. Februar) gefällt oder stark zurückgeschnitten/auf den Stock gesetzt werden. Pflegeschnitte sind auch innerhalb der Vegetationsperiode möglich (§ 39 BNatSchG).

Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z. B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

## **5 Erkundungspflicht**

Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbauunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

## **6 Technische Regelwerke**

Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können in der Bauabteilung der Stadt Hessisch Oldendorf während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

## **7 Altlasten und Kampfmittel**

Sollten im Plangebiet bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die Abfallbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu unterrichten.

### Hinweis des LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde keine Luftbildauswertung und keine Sondierung oder Räumung durchgeführt. Es besteht deshalb der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel, so dass eine Luftbildauswertung empfohlen wird.

## **8 Hinweis zum energetischen Gebäudestandard**

Auf die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (in der jeweils aktuellen Version) wird ausdrücklich hingewiesen.

## **9 Hinweise der Bundeswehr**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz sowie in einem Hubschraubertiefflugkorridor.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

## **10 Hinweise zur Gründung**

**Bei nicht unterkellerten Gebäuden** befindet sich die Gründungsebene im lehmigen Terrassensand, der einen tragfähigen Baugrund mit mittlerem Baugrundrisiko darstellt.

Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen können Gebäude im Plangebiet mit Hilfe von Streifen- und Einzelfundamenten oder auch auf einer Fundamentplatte flach gegründet werden, wobei eine möglichst biegesteife Fundamentplatte einer aufgelösten Gründung generell vorzuziehen ist. Ohne detaillierte Untersuchungen kann für die Bemessung lediglich eine Sohlnormalspannung von max.  $\sigma_{ul} = 150 \text{ kN/m}^2$  ( $\sigma_{R,d} = 210 \text{ kN/m}^2$ ) zum Ansatz gebracht werden.

**Bei unterkellerten Gebäuden** befindet sich die Gründungsebene im unteren Terrassensand, der deutlich höhere Tragfähigkeiten aufweist. Da Angaben zu möglichen Grundwasserständen nicht bekannt sind, können ggf. Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden.

Um eine unzulässige Beeinträchtigung der Gebäude auszuschließen, sind Keller aus wasserundurchlässigem Stahlbeton (Weiße Wanne) herzustellen bzw. sind Maßnahmen zum Schutz der Konstruktionen gegen Durchfeuchtung gemäß DIN 18 533 (Wassereinwirkungsklasse W2.1-E) vorzusehen.

## **11 Hinweis zur Innenbereichssatzung**

Durch diese Bauleitplanung werden die überplanten Grundstücksflächen in den Rechtszustand des § 30 BauGB überführt. Damit sind zukünftig im überplanten Bereich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Haarbach“ maßgeblich. Die Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“ wird im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung aufgehoben.