

Bauleitplanung des Flecken Salzhemmendorf

Landkreis Hameln-Pyrmont

Bebauungsplan Nr. 163

„Unter der Schule“

- 1. Änderung und Erweiterung -

einschl. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13 a BauGB

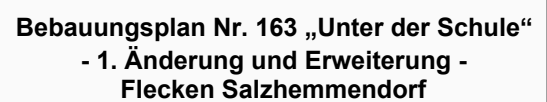
-Vorentwurf-

M. 1:1.000

Stand 10/2025



Reinold. Stadtplanung GmbH
Fauststraße 7
31675 Bückeburg
Telefon 05722 - 7188760



Planzeichenerklärung

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

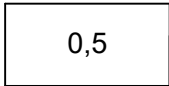
§ 9 (1) Nr. 5 BauGB



Flächen für den Gemeinbedarf "Schule"
(siehe text. Festsetzung §1)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

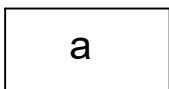


Grundflächenzahl

§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO

BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



abweichende Bauweise, im Sinne einer offenen
Bauweise; ohne Begrenzung der Gebäudelänge
(siehe text. Festsetzung §2)

§ 22 BauNVO



Baugrenze

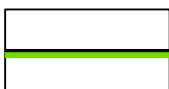
§ 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB

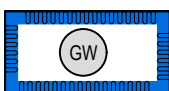


Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten
der Ver- und Entsorgungsberechtigten und der
Anlieger zu belastende Flächen

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ 9 (6) BauGB



Trinkwassergewinnungsgebiet (TWGG)
"Salzhemmendorf"

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude



Flurstücksnummer



Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten



Bemaßung

I. Bodenrechtliche Festsetzungen

§ 1 Fläche für den Gemeinbedarf (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- (1) Als Art der baulichen Nutzung wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung einer Schule und der mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen, die der Hauptnutzung „Schule“ räumlich und funktional zugeordnet sind, zulässig.
- (2) Sozialen, kulturellen, sportlichen und gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Anteil dieser Nutzungen gegenüber der Hauptnutzung „Schule“ in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

§ 2 Abweichende Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ gilt eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge.

§ 3 Ableitung des Oberflächenwassers (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

Das auf den Flächen für den Gemeinbedarf anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme) auf den jeweiligen Grundstücksflächen zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist das auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen derart zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abfluss-Spende des bisher unbebauten Grundstückes an die nächste Vorflut abgegeben wird. Das Dabei sind die bereits abflusswirksamen befestigten Grundstücksflächen nicht mitzurechnen. erforderliche Rückhaltevolumen beträgt mind. 50 l/m² abflusswirksame Fläche. Die Abflussschwellen wird auf 10 l/s und ha begrenzt.

II. Hinweise

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

2. Änderungsgegenstände der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 163 „Unter der Schule“

Die Gegenstände der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 163 „Unter der Schule“ sind:

- Art der baulichen Nutzung: Änderung des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“,
- Maße der baulichen Nutzung: Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,5, Verzicht auf die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse, Verzicht auf die Festsetzung der maximalen Firsthöhe,
- Festsetzung einer abweichenden Bauweise,
- Zusammenfassung der überbaubaren Grundstücksflächen,
- Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsberechtigten und der Anlieger zu belastenden Fläche,
- Einbeziehung der Flurstücke 464/1, 464/2, 214/6 und 404/2 in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 163 und Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf.

3. Textliche Festsetzungen

Die in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 163 „Unter der Schule“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, getroffenen textlichen Festsetzungen bleiben, für die nicht von der 1. Änderung und Erweiterung betroffen Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 163, unverändert und weiterhin rechtsverbindlich. Auf den Bebauungsplan Nr. 163 „Unter der Schule“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, wird verwiesen.

4. Örtliche Bauvorschriften

Die in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 163 „Unter der Schule“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, getroffenen örtlichen Bauvorschriften bleiben, für die nicht von der 1. Änderung und Erweiterung betroffen Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 163, unverändert und weiterhin rechtsverbindlich. Auf den Bebauungsplan Nr. 163 „Unter der Schule“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, wird verwiesen. Die örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für die festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf.

5. Hinweise zum Artenschutz

Die Baufeldfreiräumung in Verbindung mit Baumfällungen oder Gehölzrückschnitten/-rodungen ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig (außerhalb der Brut- und Vegetationszeit, gesetzliche Regelungen des § 39 BNatSchG). Soweit das Vorkommen von Bruten durch eine fachlich qualifizierte Person (Ornithologe) vor Baubeginn auszuschließen ist, ist jeweils auch ein abweichender Baubeginn möglich. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist jedoch im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

6. Archäologische Denkmalpflege

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.