

Stadt Bad Münde am Deister
Bebauungsplan Nr. 2.11 “Kranzberg”
OT Bakede
Textliche Festsetzungen

A. BODENRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
2. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 3, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. Die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 sind ausnahmsweise zulässig.
3. In dem Dorfgebiet MD 1 sind ausschließlich die Wohngebäude gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig.
4. In dem Dorfgebiet MD 2 sind die gemäß § 5 Abs. 2 Nrn. 8 und 9 BauNVO allgemein sowie die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Darüber hinaus sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie sonstige bauliche Anlagen in den rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksteilen nicht zulässig.
5. In dem Dorfgebiet MD 3 sind die gemäß § 5 Abs. 2 Nrn. 1, 2, 8 und 9 allgemein sowie die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
6. In allen Baugebieten sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

§ 2 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

(gem. § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 und 2 BauNVO)

1. Die Firsthöhe der baulichen Anlagen wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 als Höchstmaß festgesetzt.
2. Als max. Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachhaut.
3. Der Bezugspunkt für die First- und Sockelhöhe in den einzelnen Grundstücksflächen („Baufelder“) ist die Oberkante der Fahrbahnen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Am Ortfeld“ und „Zur Steinkuhle“. Aufgrund der Hangneigung ist dabei der rechnerische Mittelwert auf die Länge des Grundstücks zu ermitteln. Für die Hinterliegergrundstück, Gemarkung Bakede, Flur 4, Flurstücke 98/24, 98/25, 98/26, 98/29, 98/6, 98/5, 203/14, 203/17 ist der Bezugspunkt durch lotrechte Projektion auf die Grenze der Straßenverkehrsfläche zu bestimmen.
4. Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) wird geregelt, dass die Sockelhöhe bei Hauptgebäuden 0,80 m über der in § 2 Ziff. 3 der Festsetzungen genannten Bezugsebene nicht überschreiten darf.
5. Ausnahmsweise dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Höchstmaße um 0,50 m überschritten werden, wenn dies die Hanglage des Baugrundstückes erfordert.

§ 3 BAUWEISE

(gem. § 22 Abs. 4 BauNVO)

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind als abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser mit einer Länge von maximal 25 m zulässig.
2. In dem Mischgebiet MI ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO vorgeschrieben.

§ 4 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

1. Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung “Grünland” sind als Dauergrünland zu nutzen. Das Anpflanzen von heimischen Laub- und Obstbäumen, die gärtnerische Nutzung für Zier- und Nutzpflanzen sowie die Tierhaltung, einschließlich der Errichtung zweckgebundener Nebenanlagen bis zu einer Größe von maximal 50 m² Grundfläche, sind zulässig.
2. Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung “Gartenland” dienen der gärtnerische Nutzung für Zier- und Nutzpflanzen.

§ 5 SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN (SCHALLSCHUTZ)

1. In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung “Lärmschutz” ist ein Wall zu errichten, dessen Beugungskante im nördlichen Abschnitt (bis 100 m ab nördlicher Grenze des Geltungsbereiches) mindestens 2,5 m, am südlichen Ende mindestens 1,5 m über der Fahrbahnoberkante der Kreisstraße K 72 liegt.
2. In den östlich der Planstraße B gelegenen Allgemeinen Wohngebieten WA sind generell die Anforderungen der DIN 4109 für die Lärmpegelbereiche II zu beachten. Darüber hinaus dürfen in den Obergeschossen Fenster und Türen von Schlafräumen und Kinderzimmern, die für die Lüftung erforderlich sind, nicht nach Osten angeordnet werden.

§ 6 BEGRENZUNG DER BODENVERSIEGELUNG

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA wird die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl auf 20 % begrenzt.
2. In den Straßenverkehrsflächen darf die Versiegelung mit wasserundurchlässigen Materialien durch Fahrbahnen, Gehwege und sonstige befestigte Flächen maximal 75 % der Gesamtfläche betragen. Die verbleibenden Bereiche sind zu begrünen oder mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

§ 7 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

1. Das in den Baugebieten und Verkehrsflächen von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung “Siedlungsgrün” und “Regenrückhaltung” abzuleiten.
2. In der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung “Siedlungsgrün” sind naturnah zu gestaltende Entwässerungsmulden (siehe § 8 Ziff. 3a) zur Ableitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung “Regenrückhaltung” anzulegen und zu unterhalten.
3. In der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung “Regenrückhaltung” sind naturnah zu gestaltende Becken (siehe § 8 Ziff. 3a) zur Rückhaltung des Niederschlagswassers anzulegen und zu unterhalten. Von dort ist nur eine verzögerte Abgabe an den Vorfluter zulässig, die das Maß des natürlichen Abflusses nicht überschreiten darf.

§ 8 NATURSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen i.S.d. § 1a BauGB als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und wie folgt zugeordnet:

- 1a In den Allgemeinen Wohngebieten WA ist auf den Baugrundstücken je angefangene 500 m² Grundfläche mind. ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Für die Pflanzung sind die im Grünordnungsplan genannten Baumarten zu verwenden, nämlich als Laubbäume: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Mehlbeere (*Sorbus x intermedia*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Sandbirke (*Betula pendula*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*) und Winterlinde (*Tilia cordata*), je 2 x verpflanzte Solitär-bäume (Stammumfang mind. 10 / 12 cm) sowie als Obstbäume mit Stammumfang mind. 8 / 10 cm.

- 1b In den festgesetzten Pflanzstreifen auf den Baugrundstücken der Allgemeinen Wohngebiete WA sind darüber hinaus Gehölzpflanzungen aus standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern anzulegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Für die Pflanzung sind die im Grünordnungsplan genannten Gehölze zu verwenden: Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Eibe (*Taxus baccata*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Holzapfel (*Malus silvestris*), Hundsrose (*Rosa canina*), Johannisbeere (*Ribes alpinum*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Purpurweide (*Salix purpurea*), Salweide (*Salix caprea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) und Weißdorn (*Crataegus monogyna*). Als Pflanzqualität sind Heister / Sträucher, 2 x verpfl., Höhe 60/80 cm im Pflanzverband von 1,5 x 1,5 m zu verwenden.

- 1c In den Dorfgebieten MD ist je angefangene 50 m² Neubebauung oder -versiegelung ein hochstämmiger Obstbaum alter Lokalsorten (Stammumfang 8/10) anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
2. In den Straßenverkehrsflächen - mit Ausnahme des Teilabschnittes auf der Kreisstraße K 72 - sind hochstämmige Laubbäume im Abstand von max. 20 m anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 3a Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Siedlungsgrün" und "Regenrückhaltung" sind als extensives Grünland herzurichten und dauerhaft zu unterhalten. Die aus wasserwirtschaftlichen Gründen anzulegenden Entwässerungsmulden und Rückhaltebecken sind in naturnaher Bauweise herzustellen. Soweit mit diesen Anforderungen vereinbar (siehe § 7 Ziff. 2 und 3), sind die Flächen in ihren Randbereichen mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.
- 3b Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" ist der festgesetzte Pflanzstreifen in Ergänzung der vorhandenen Gehölzbestände mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 3c In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Lärmschutz" und "Gehölzstreifen" sind Anpflanzungen aus standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern anzulegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 4a Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als naturnah gestaltete Freifläche herzurichten und dauerhaft zu unterhalten. Dabei soll im zentralen Bereich ein lockerer Gehölzbestand in Anlehnung an die potenziell natürliche Vegetation und an den Rändern ist ein extensives Grünland mit hochstämmigen Obstbäumen entwickelt werden.

- 4b Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind auf dem Flurstück 55/5, Gemarkung Böbber, Flur 3, landschaftspflegerische Maßnahmen durchzuführen, die auf die Entwicklung und dauerhafte Unterhaltung dieser Fläche als Feuchtgrünland sowie die Renaturierung des Bachlaufes abzielen.
- 5 Die unter Ziff. 1 und 2 genannten Maßnahmen dienen dem Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft für die jeweiligen Flächen. Die unter Ziff. 3 und 4 genannten Maßnahmen werden darüber hinaus den Eingriffen auf den Baugrundstücken der Allgemeinen Wohngebiete WA und in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen als Sammelausgleichsmaßnahmen zugeordnet.
- 6 Alle Ausgleichsmaßnahmen sind jeweils spätestens zwei Jahre nach Beginn der Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Nähere Einzelheiten regelt ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bad Mündler.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung entspricht den Allgemeinen Wohngebieten des Bebauungsplanes Nr. 2.11 "Kranzberg" - Ortsteil Bakede.

§ 2 DACHFLÄCHEN

1. Die Hauptfirstrichtung bei geneigten Dächern von Hauptbaukörpern hat der Stellung des Gebäudes zu entsprechen.
2. Für die Dacheindeckung von Hauptbaukörpern mit geneigten Dächern sind nur Ziegel- und Bondachsteine in den Farbtönen: rot, braun, anthrazit, dunkelgrau (Farbregister RAL 840 HR) zulässig.
3. Für Solaranlagen und Energiedacheinrichtungen sind andere Farben und Materialien zulässig.
4. Für die unter Abs. 2 festgesetzten Farbtöne sind nur Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Muster nach RAL 840 halten:

Farbenreihe rot		Farbenreihe Grau - Anthrazit		Farbreihe Braun	
2001	Rotorange	7015	Schiefergrau	8012	Rotbraun
3002	Karminrot	7016	Anthrazitgrau		
3003	Rubinrot	7024	Graphitgrau		
3004	Purpurrot	7026	Granitgrau		
3009	Oxidrot				
3011	Braunrot				
3013	Tomatenrot				
3016	Korallenrot				

5. Die Vorschriften unter Ziff. 1 bis 4 gelten nicht für die dem Hauptgebäude untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Vordächer, Gauben) sowie für Wintergärten.

§ 3 AUSSENWANDFLÄCHEN

1. Für die Gestaltung der Außenwandflächen sind Sichtmauerwerk, Putz, Holz oder Holzverschalungen zulässig.
2. Die Vorschriften unter Ziff. 1 gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Balkone) sowie für Wintergärten.

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

1. Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
2. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

C. HINWEISE

1. Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, Seite 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. II, Seite 466).
2. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes verliert der Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Bakede, Flur 4 (im Kranzberg), vom 25.09.1969 seine Rechtsverbindlichkeit.
3. Das Sichtdreieck (siehe Planzeichnung) ist aufgrund straßenrechtlicher Regelungen oberhalb von 0,80 m Höhe über Fahrhahnoberkante ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung freizuhalten.
4. Im Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen.

Sollten bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten im Zusammenhang mit den geplanten Bau- und Erschließungsmaßnahmen ur- oder frühgeschichtliche Funde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese gemäß Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 meldepflichtig sind und unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont angezeigt werden müssen (siehe NDSchG: §§ 6 "Erhaltungspflicht", 13 „Erdarbeiten“ und 14 "Bodenfunde").

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.