

- VORENTWURF -

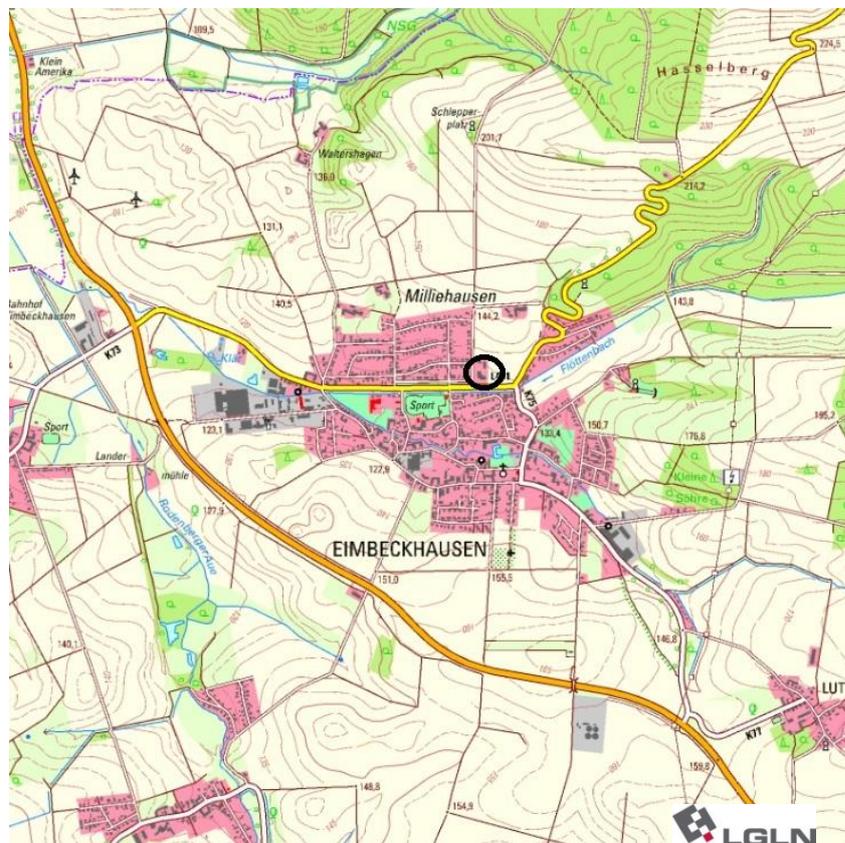


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 7.15
„NORDFELDSTRAßE“
- 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG -
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT



STADT BAD MÜNDER AM DEISTER

OT EIMBECKHAUSEN



Stand: 04.05.2021

Fassung: Frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden
(§§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB))

Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057)

Dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Vorschriften, Normen bzw. Regelwerke

Folgende Vorschriften, Normen bzw. Regelwerke werden bei der Stadt Bad Mündler, Fachdienst Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung, zur Einsichtnahme während der Dienststunden bereitgehalten:

- DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Normenausschuss Bauwesen (NABau) im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Juli 2014.
- Deutsche Norm: DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, 06/2018
- Deutsche Norm: DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten“, 06/2016

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

1.1.1 Im Sonstigen Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Einzelhandel“ (L-EH) ist ausschließlich die Unterbringung eines Lebensmittelmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² und dem Hauptsortiment Lebensmittel - einschl. Getränke - zulässig. Auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche sind zentrenrelevante Randsortimente zulässig.

Im Einzelnen sind insbesondere die folgenden Anlagen und Einrichtungen allgemein zulässig:

- Ein Marktgebäude, einschließlich betriebsbezogene Nebenräume und Lagerflächen innerhalb der überbaubaren Flächen,

- Stellplätze, einschließlich deren Zufahrten sowie private Verkehrsflächen, jedoch nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf,
- 1 Werbepylon mit einer Werbefläche bis 20 m² und einer Höhe von max. 10,00 m über Oberkante der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche,
- Begrünung, Bepflanzungen,
- Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung.

1.1.2 Folgende Sortimente gelten im Sinne dieser Festsetzung als zentrenrelevant (Quelle: „Nahversorgungskonzept für das Grundzentrum Bad Münder am Deister, erarbeitet durch bulwiengesa AG, Hamburg, Stand: 20.11.2017):

Zentrenrelevante Sortimente:

- Modischer Bedarf (Bekleidung, Accessoires, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung)
- Bücher
- Elektroartikel: Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto/Video, Bild- und Tonträger
- Spielwaren
- Schreibwaren/Bürobedarf
- Uhren/Schmuck
- Sanitätsbedarf
- Optik/Hörgeräteakustik
- Haushaltswaren

darunter nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Lebensmittel
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Pharmazie
- Tabakwaren
- Zeitungen/Zeitschriften

1.1.3 Werbeanlagen sind im gesamten Plangebiet nur zulässig, soweit sie der auf gleichem Grundstück ausgeübten Nutzung dienen. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Im Sondergebiet (SO L-EH) dürfen die Oberkanten der Gebäude die in Metern über Normalnull (m NN) mit dem Planzeichen OK max. festgesetzten höchstens zulässigen Gebäudehöhen nicht überschreiten.

Heizungs- und Lüftungsanlagen, PV-Anlagen und zur Belichtung erforderliche Bauteile dürfen die Gebäudehöhe (GH) um das technisch erforderliche Maß überschreiten.

Gebäudehöhe bzw. Gebäudeabschluss im Sinne dieser Festsetzung ist der obere Abschluss des Gebäudes und seiner Bauteile.

1.3 Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Gem. § 22 (4) BauNVO wird im Sondergebiet die abweichende Bauweise in der Form festgesetzt, dass Längen und Tiefen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Flächen nicht begrenzt sind. Die Grenzabstände sind wie in der offenen Bauweise einzuhalten.

1.4 Flächen für Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)

Im festgesetzten Sondergebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Fläche und der Fläche für Stellplätze zulässig.

1.5 Beleuchtungskonzept

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Für die Neuanlage von Außenbeleuchtungen sind folgende Bedingungen verbindlich:

- Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln, wie z.B. warmweiße LED oder entsprechende insektenverträgliche Leuchtmittel nach dem Stand der Technik.
- Verwendung geschlossener, nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben und zur Seite.
- Begrenzung der Leuchtpunkthöhen gemäß den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen.
- Bei Anstrahlung von Reklametafeln, Gebäuden und anderen Objekten ist der Lichtkegel auf das anstrahlende Objekt zu begrenzen (Beleuchtung vorzugsweise von oben, Beleuchtung unter Vermeidung der Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale).
- Außerhalb der Betriebszeiten ist die Parkplatzbeleuchtung abzustellen.

1.6 Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 (1) Nr. 14 und 16 BauGB)

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist zurückzuhalten und mit einer zeitlichen Verzögerung dem Vorfluter zuzuleiten. Für die versiegelten Flächen ist die Gesamtableitungsmenge des anfallenden Niederschlagswassers auf das natürliche Maß von 10 l/s*ha zu beschränken.

Das Rückhaltevolumen ist mit 50 l/ m² abflusswirksamer Fläche anzusetzen.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.7.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot)

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot) ist eine freiwachsende Hecke aus verschiedenen Straucharten zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Sträucher, z.B.:

Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Crataegus monogyna	(Eingrifflicher Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rhamnus cathartica	(Kreuzdorn)
Rosa canina	(Hundsrose)
Salix caprea	(Salweide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)

Pflanzqualität: Sträucher 60 – 100 cm Höhe, 2 x verpflanzt

Pflanzdichte: 1,50 m x 1,50 m

Pflanzung der Sträucher in Gruppen, d. h. mindestens 3-5 Gehölze je Art.

1.7.2 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Erhaltungsgebot)

(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche vorhandene Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

II. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Nieders. Bauordnung (NBauO))

2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7.15 „Nordfeldstraße“ - 1. Änderung und Erweiterung - der Stadt Bad Münders am Deister.

2.2 Dächer (§ 84, Abs. 3, Nr. 1 NBauO)

Im Plangebiet sind Flachdächer, Satteldächer oder Pultdächer zulässig.

Flachdächer – d.h. hier Dächer mit einer Neigung von bis zu 2° - sind bei Hauptbaukörpern möglichst als Gründächer (d.h. mit Bepflanzung) auszuführen.

2.3 Außenwände und Fassaden (§ 84, Abs. 3, Nr.1 NBauO)

Außenwandbekleidungen und Fassaden, die Mauerwerk oder andere natürliche oder gebrannte Baumaterialien nachahmen (Imitate), sind unzulässig.

Bei der Fassadengestaltung sind alle Farben, mit Ausnahme von grellen, leuchtenden Farben (wie z.B. RAL 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4003), sofern flächenhaft aufgetragen, zulässig.

2.4 Werbeanlagen (§ 84, Abs. 3, Nr. 2 NBauO)

- Die Zulässigkeit von Werbeanlagen als Eigenwerbung für die ansässige Firma ist auf die Stätte der Leistung beschränkt.
- An der Querseite des Baukörpers ist im oberen Drittel der Wandfläche nur eine Werbeanlage zulässig. Die Werbefläche darf eine Länge von 25,00 m und eine Höhe von 2,50 m bzw. einem Viertel der Gebäudehöhe nicht überschreiten.

- An der Längsseite des Baukörpers sind im oberen Drittel der Wandfläche nur maximal zwei Werbeanlagen zulässig. Die Werbefläche darf eine Länge von 20,00 m und eine Höhe von 2,50 m bzw. einem Viertel der Gebäudehöhe nicht überschreiten. Alternativ ist eine Werbeanlage mit einer Länge von 25,00 m und einer Höhe von 2,50 m zulässig.
- Bewegliche, laufend wechselnde, neonfarbene oder durch wechselnde Beleuchtung akzentuierte Werbeanlagen oder Firmenschilder sind unzulässig.

2.5 Ausnahmen

Von den örtlichen Bauvorschriften können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

2.6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Maßnahme durchführt, oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

III. HINWEISE

3.1 Altlasten

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Sollten im Zuge von Bauarbeiten Altlasten oder Hinweise auf Altablagerungen entdeckt werden, so sind diese umgehend der zuständigen Behörde anzuzeigen.

3.2 Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN zu benachrichtigen.

3.3 Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) der Stadt Bad Münder oder der zuständigen Unte-

ren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont anzuzeigen. 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.

3.4 Baumschutz

Bei Bauarbeiten innerhalb des Kronentraufenbereiches des vorhandenen Baumbestandes entlang der Nordfeldstraße und des Hasselweges sind Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Normenausschuss Bauwesen (NABau) im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Juli 2014 vorzusehen.

3.5 Artenschutz

Um eine Zerstörung besetzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten der Gebäude und Kleingehölze zu vermeiden, sind das Abreißen der Gebäude, das Entfernen von Vegetation im Bereich der derzeitigen Freiflächen außerhalb der Vogelbrutzeiten (also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, so sind die betroffenen Strukturen vorab auf das mögliche Vorhandensein von Vogelnestern zu untersuchen. Sollten Vogelnester festgestellt werden und ein Baubeginn in der Vogelbrutzeit nicht vermeidbar sein, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont abzustimmen.

3.6 Bauverbotszone

Innerhalb der gemäß § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) festgesetzten Bauverbotszone sind Hochbauten jeder Art und sonstige bauliche Anlagen sowie nachweispflichtige Stellplätze und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig. Innerhalb dieser Zone ist das Anlegen von Zu- oder Abfahrten zur Landestraße (L) 401 unzulässig.

Für die Errichtung von Werbeanlagen innerhalb dieser Zone ist die Zustimmung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hameln einzuholen.

3.7 Externe Kompensation

Der Ausgleich des erforderlichen Kompensationsbedarfs von 2.240 m² (4.480 WE) erfolgt auf einem Teilbereich des Flurstückes 6/7, Flur 1 der Gemarkung Eimbeckhausen nördlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Ziel der Maßnahme ist es, eine vorhandene Ackerfläche in Grünland umzuwandeln.

Die konkreten Maßnahmen werden im Umweltbericht beschrieben.

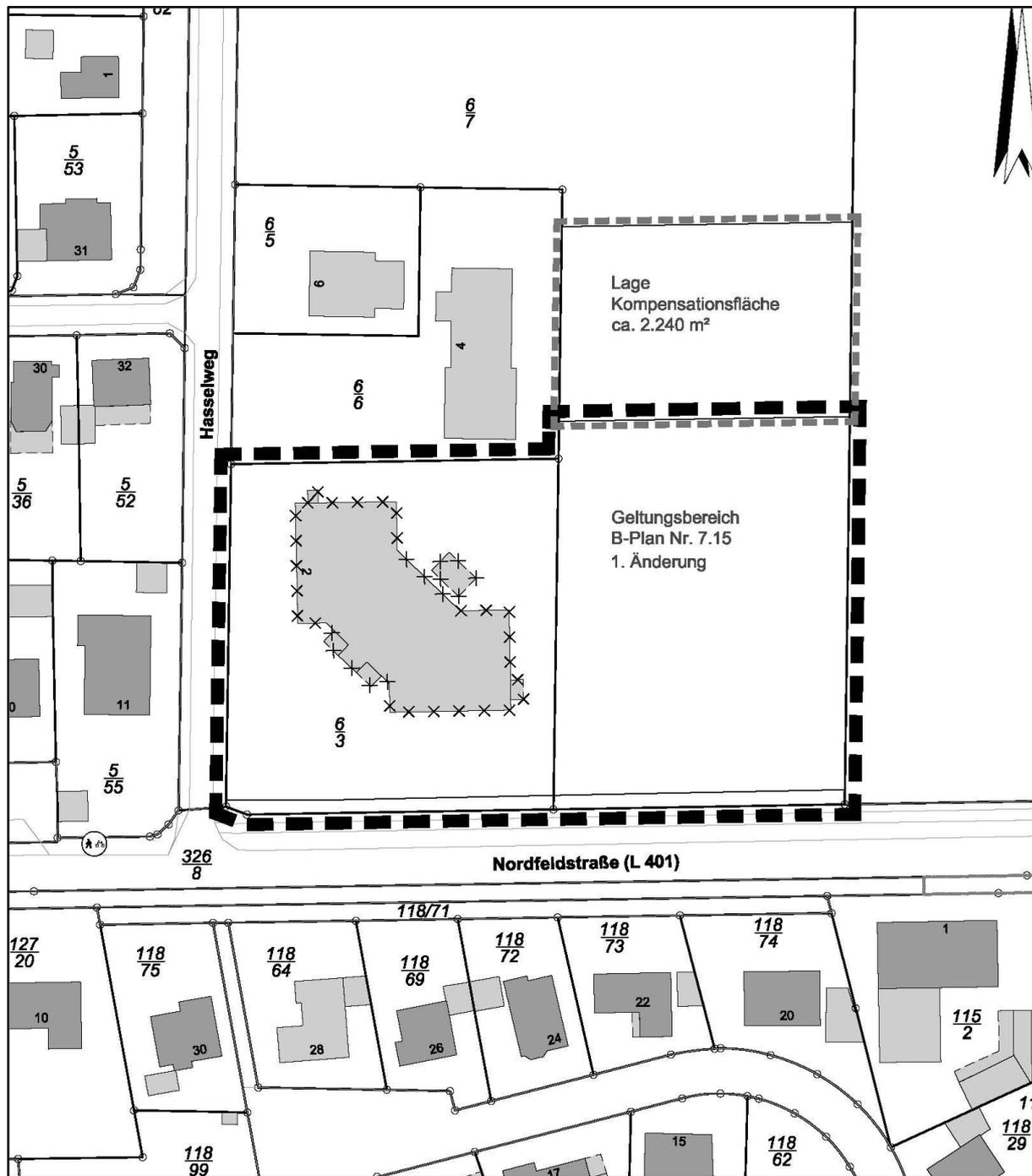


Abb.: Lage und Abgrenzung der Kompensationsfläche