

PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Bad Münde diesen Bebauungsplan Nr. 8.7 "Lohfeldweg", OT Flegessen, mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV), bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Bad Münde, den

D. Barkowski
Bürgermeister

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Münde hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8.7 "Lohfeldweg", OT Flegessen, beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Münde, den

D. Barkowski
Bürgermeister

2. Planunterlage

Kartengrundlage - Liegenschaftskarte: Stadt Bad Münde Gemarkung: Flegessen, Flur: 2

Maßstab: 1: 1000

Die Verwertung richtet sich nach § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12. Dezember 2002 (Nds GVBl. 2003).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Januar 2025). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Springe, den

Balke und Westphal (ÖbVl)

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

· planHc · Stadt- und Regionalentwicklung
Dipl.-Ing. Ivar Henckel, Architekt, Stadtplaner (AK Nds, SRL),
Schmiedeweg 2, 31542 Bad Nenndorf,
www.planhc.de

Bad Nenndorf, den

Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Münde hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8.7 "Lohfeldweg", OT Flegessen, mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die Öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Auslegungsbeschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis einschl. _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Münde, den

D. Barkowski
Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Münde hat den Bebauungsplan Nr. 8.7 "Lohfeldweg", OT Flegessen, mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Münde, den

D. Barkowski
Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan Nr. 8.7 "Lohfeldweg", OT Flegessen, mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

rechtsverbindlich geworden.

Bad Münde, den

D. Barkowski
Bürgermeister

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bad Münde, den

D. Barkowski
Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Flächen für Gemeinbedarf

1) Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf ist die Errichtung der Feuerwehr (F) sowie der erforderlichen Nebenanlagen, einschließlich der erforderlichen Zuwegungen und Stellplätze zulässig.

§ 2 Maximale Versiegelung

Die Gesamtversiegelung des Baugrundstückes innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf, einschließlich der zulässigen Überschreitungsregelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, darf die GRZ (2) von 0,65 nicht übersteigen.

§ 3 Gebäudehöhen

Die maximale Höhe der Gebäude wird für die Fahrzeughalle der Feuerwehr auf eine Gesamthöhe von maximal 129 m über NN (Normal Null) festgesetzt. Für alle weiteren Gebäude oder Gebäudeteile wird eine Traufhöhe von maximal 125 m über NN (Normal Null) festgesetzt. Für Dachaufbauten oder ergänzende technische Einrichtungen (z.B. Solaranlagen o.ä.) darf die jeweilige Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschritten werden.

§ 4 Fläche für Stellplätze (Pkw)

Soweit keine wasserrechtlichen, schalltechnischen oder sicherheitsrelevanten Belange entgegenstehen, sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Stellplätze sind soweit möglich in vegetationsfähigem Aufbau herzustellen.

§ 5 Anpflanzungen und Pflanzbindungen

1) Für die zu erhaltenden Einzelbäume ist bei Abgang eine gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Der Charakter der Gehölzpflanzung soll dauerhaft werden.
2) Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze aus Arten der Auswahl listen 1 und 2 mit einem Anteil von mind. 25 % domiger Sträucher anzulegen und dauerhaft zu erhalten (s. Hinweise).

§ 6 Regenwasserrückhaltung, Retention

Es ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. die Anlage von Mulden) sicherzustellen, dass auf der Fläche für Gemeinbedarf das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sowie die Entwässerung befestigter und unbefestigter Flächen im Plangebiet zurückgehalten wird und keine Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken entstehen.

§ 7 Insektenfreundliche Beleuchtung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Als technische Vorkkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen ist im Zuge der Planung der Außenbeleuchtung auf eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung zu achten. Hierbei ist der „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ (BN Skripten 543, 2019) zu Grunde zu legen.

Dernach sind für die Neuanlage von Außenbeleuchtungen 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.
- Sofern sicherheitstechnische Aspekte nicht entgegenstehen, sind die Leuchtpunkthöhen auf max. 5,50 m über der Geländeoberfläche am gewählten Standort zu begrenzen.

HINWEISE

Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, so sind diese gemäß § 14 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) der Denkmalschutzbehörde der Stadt Bad Münde unverzüglich anzuzeigen.

Altlasten

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Altlasten oder Hinweise auf Altlasten entdeckt werden, so sind diese umgehend der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Kampfmittel

Eine Belastung des Plangebietes mit Kampfmitteln ist derzeit nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hannover - zu benachrichtigen.

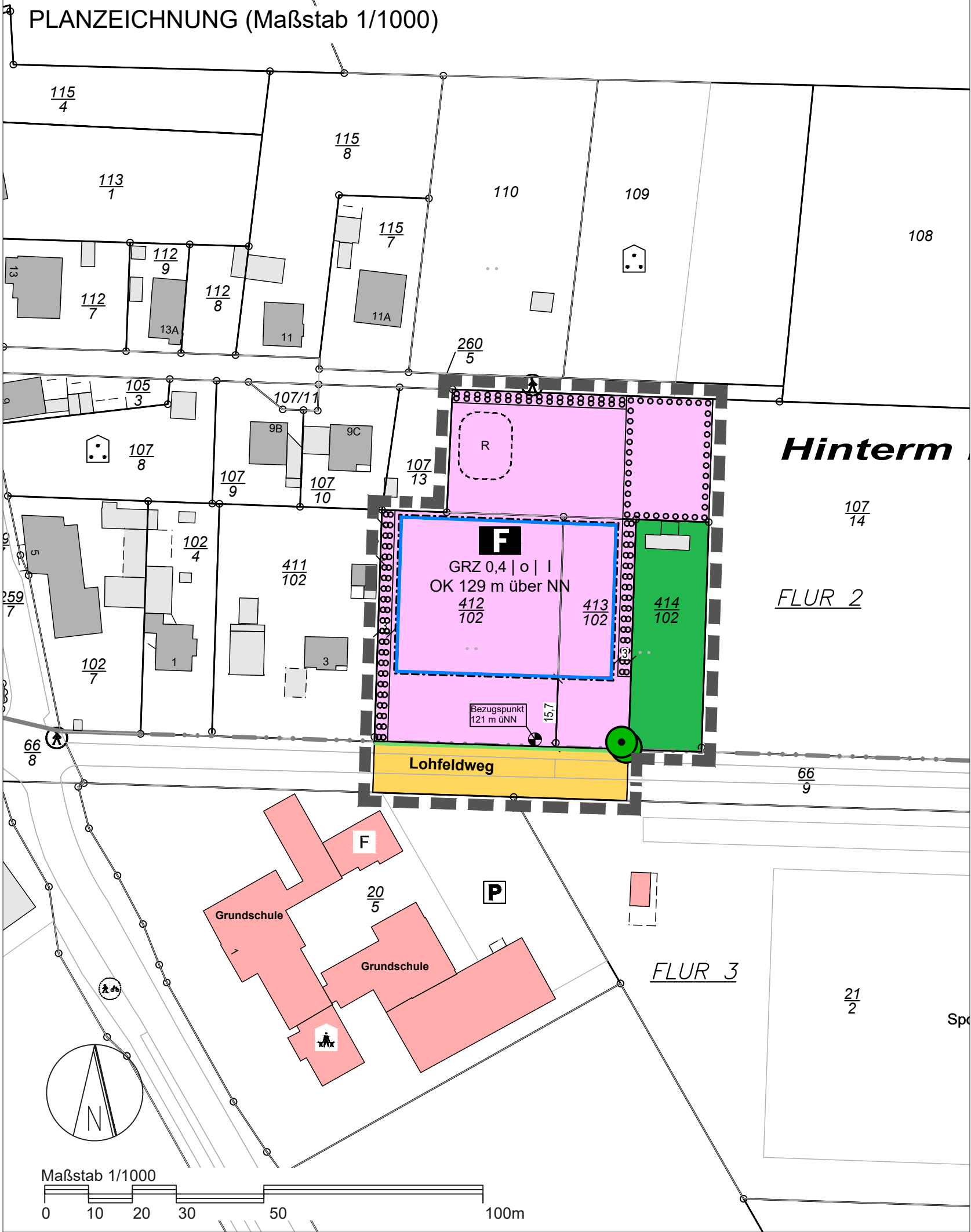
Bodenschutz

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 202 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) aktiv 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 von 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. Der Mutterboden ist vor Überbauung sowie sonstigen Veränderungen der Erdoberfläche abzuschieben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu verwerten (vergleiche § 202 BauGB).

Artenschutz

Eine Baufeldräumung ist nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und dem 31.03. zulässig. Sofern ein sachkundiger Fachmann vor Baubeginn feststellt, dass keine Brutn im Wirkungsbereich des Eingriffs vorhanden sind, ist auch ein abweichender Baubeginn möglich. Vor der Baufeldräumung sind Spalten und Hohlräume in den Bäumen und Hütten auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und bei Nichtbesatz zu verschließen. Zur Gewährleistung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätte eines Feldlerchen-Reviere ist die Habitatkapazität durch Anlage und Bewirtschaftung einer 2.000m² großen Maßnahmenfläche zu erhöhen. Die Lage dieser Fläche wird im weiteren Verfahren ergänzt. Zur Gewährleistung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätte und von Fledermäusen (Braunes Langohr, Graues Langohr) sind Ersatzhabitate im Plangebiet zu errichten. Seitens der Bauherren/ des Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass es im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abbrucharbeiten, Gehölzfrällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt. Daher wird auf die Vorgaben des Artenschutzes gemäß Bundesnaturschutzgesetz (insbesondere § 44 BNatSchG - Zugriffs- und Tötungsverbot) hingewiesen. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen begonnen werden soll. Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z.B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

Artenauswahl standortgerechte, heimische Bäume, Sträucher und sonstiger Grünflächen
Es sind gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebiets 1 „Norddeutsches Tiefland“ und für Ansaaten oder sonstige Anpflanzungen Regioaatgut der Region 6 „Oberes Weser- und Lüneburgland mit Harz“ zu verwenden. Ergänzend Hinweis: Bei der Ausführung von Bepflanzungen sind die Abstandsregelungen des Nieders. Nachbarrechtsgesetzes § 50 ff zu beachten. Die Grünflächen-Anpflanzungen sind unter Beachtung der DIN 18917 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Rasen und Saatarbeiten“ und den Empfehlungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau: „Empfehlungen für Begrünungen mit gebiets eigenem Saatgut“, FLL (2014), anzulegen:



ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN (PlanZV 90)

1. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,4: Grundflächenzahl oder GRZ mit Dezimalzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- I: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- OK xx m ü NN: Oberkante als Höchstmaß und Bezugspunkt mit Höhenangabe (ü NN) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o: Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- Baugrenze: (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf

- F: Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie: (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Grünflächen

- Private Grünfläche: (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

- Bäume erhalten: (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans: (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Fläche zur Regenwasserrückhaltung (R) vorerst als Hinweis

Auswahl liste 1: Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen

Artenliste 1: Laubbäume			
Großkronige Laubbäume		Mittel- bis kleinkronige Laubbäume	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke	<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Sorbus torminalis</i>	Eisbeere
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde		

Artenliste 2: Sträucher			
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze	<i>Rosa gallica</i>	Essigrose
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibemellrose
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	<i>Rosa canina</i>	Hundrose

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

EXTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Wird im Zuge des Verfahrens ergänzt.

Landkreis Hameln-Pyrmont

Stadt Bad Münde
OT Flegessen



Bebauungsplan Nr. 8.7
„Feuerwehr - Lohfeldweg“

M. 1 : 1000 Vorentwurf

