

Stadt Bad Münster am Deister

Fachdienst Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung



Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.88 „Nördliches Südfeld“ Ortsteil Bad Münster, gem. § 13a BauGB



Teil III
Textliche Festsetzungen
-Entwurf-

I. BODENRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung und Ausschluss von Nutzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1, 2 und 3 und § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und 2) sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zulässig.
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und 2) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **nicht** zulässig, also
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

§ 2 Bauweise

(gem. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und 2) wird eine offene Bauweise festgesetzt.

§ 3 Höhe der baulichen Anlagen

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

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die Firsthöhe (FH) das festgesetzte Höchstmaß von 11,0 m nicht überschreiten.
- (2) Als max. Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachhaut.
- (3) Der Bezugspunkt für die Firsthöhe in den einzelnen Grundstücksflächen („Baufelder“) ist die Oberkante der Fahrbahn der öffentlichen Straßenverkehrsfläche gemessen an der Grundstücksgrenze.

§ 4 Bedingtes Baurecht

(gem. § 9 Abs. 2 BauGB)

Auf den Parzellen Nr. 12. und Nr. 13 im WA 2 können Wohngebäude erst errichtet werden, wenn auf dem Flurstück 241/5, Flur 18, Gemarkung Bad Münster, lärmschutztechnische Maßnahmen (z.B. Errichtung einer Lärmschutzwand) getroffen worden sind.

Gem. DIN 18005, Beiblatt 1, Lärmschutz im Städtebau, müssen im gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) eingehalten bzw. unterschritten werden.

§ 5 Pflanzung von Einzelbäumen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind 5 Einzelbäume in der Qualität „Hochstamm für Verkehrsflächen (Alleebaum)“, Stammumfang mind. 18 – 20 cm, fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

§ 6 Erhalt von Einzelbäumen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 B und Abs. 6 BauGB)

Die bezeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch artgleiche Bäume in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20-22 cm.

II. HINWEISE

1. Altlasten/

Sollten bei den vorhabenbedingten Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- und Grundwasserkontaminationen auftreten, ist der zuständige Fachdienst 43 „Wasser/Abfall/Bodenschutz“ des Landkreises Hameln-Pyrmont umgehend zu unterrichten; ggf. sind die Arbeiten zu unterbrechen.

Für den Rückbau des Bahndamms ist auf Grund der ermittelten Schadstoffgehalte folgende Entsorgung durchzuführen:

1. Der Gleisschotter (0-0,4 m u. GOK) sowie das obere Dammschüttmaterial (0,4-0,6 m u. GOK) sind als gefährlicher Abfall einer ordnungsgemäßen, schadlosen und mit der NGS abgestimmten Entsorgung zuzuführen.
2. Die Entsorgungsnachweise und Wiegescheine sind der Unteren Abfallbehörde vorzulegen.
3. Die Bahnschwellen (Holz) sind ebenfalls einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Entsprechende Nachweise sind vorzulegen.
4. Das unbelastete untere Dammschüttmaterial kann vor Ort verbleiben und mit dem unbelasteten Bodenmaterial unter Berücksichtigung von § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV übererdet werden.
5. Der teerbelastete Asphalt ist ebenfalls einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen. Die Nachweise des Entsorgungsweges sind ebenfalls der Unteren Abfallbehörde vorzulegen.
6. Ändert sich durch die noch ausstehende Entsorgungsdeklaration der grundsätzliche Entsorgungsweg, so ist die Untere Abfallbehörde unverzüglich zu informieren.

Sollte sich durch noch ausstehende Entsorgungsdeklarationen der grundsätzliche Entsorgungsweg ändern, so ist die Untere Abfallbehörde unverzüglich zu informieren.

2. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so wird die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungszentrum umgehend und direkt benachrichtigt. Die Arbeiten sind ggf. bis zur endgültigen Klärung des Fundes einzustellen.

3. Archäologische Bodendenkmalpflege

Sollten bei den erforderlichen Erdarbeiten im Zusammenhang mit den geplanten Bau- und Erschlie-

ßungsmaßnahmen ur- oder frühgeschichtliche 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.

4. Heilquellenschutzgebiet

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen und bei der Anlage von Wasserflächen ist der Heilquellenschutz gem. Verordnung der Bezirksregierung Hannover für die staatlich anerkannten Heilquellen in Bad Münden vom 19.12.1991 zu beachten. Das Plangebiet befindet sich vollständig in der Schutzzone D.

Entsprechend § 6 der o. g. Verordnung sind Anlagen und Handlungen nach Maßgabe entsprechend den Ausführungen dieses Paragraphen verboten, genehmigungspflichtig oder keiner Beschränkung nach dieser Verordnung unterlegen.

5. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551 f.).
-