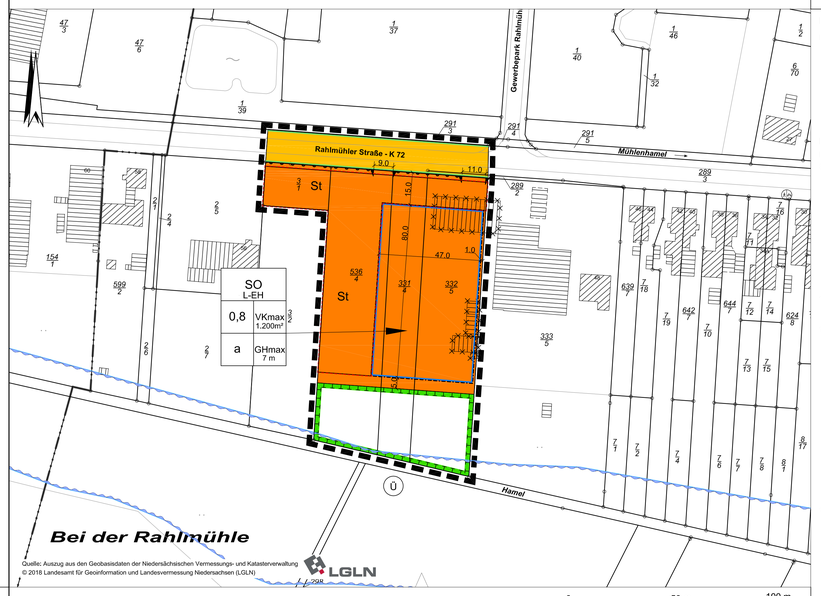
Planzeichnung (M 1:1000)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

0 50 m 100 m

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds.GVBl. S. 576), in der zurzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Bad Münder am Deister diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bad Münder, den 20.09.2019

gez. Büttner

L.S. .....

Bürgermeister
(Büttner)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte — Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Bad Münder — Flur: 18

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2018

Herausgeber: Katasteramt Hameln

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.04.2018). 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 10.10.2019

Dipl.-Ing. Martin Balke
Dipl.-Ing. Franziska Westphal
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Bahnhofstr. 30 Tel. 05041-94420
31832 Springe

L.S.

gez. Martin Balke

.....

Öffentlich best. Vermessungsingenieur

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Münder am Deister hat in seiner Sitzung am **06.09.2018** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **12.09.2018** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Münder, den 20.09.2019

gez. Büttner

L.S. .....

Bürgermeister
(Büttner)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Münder am Deister hat in seiner Sitzung am **13.06.2019** dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am **17.06.2019** ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **25.06.2019** bis **26.07.2019** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Münder, den 20.09.2019

gez. Büttner

L.S. .....

Bürgermeister
(Büttner)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Münder hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **19.09.2019** als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Münder, den 20.09.2019

gez. Büttner

L.S. .....

Bürgermeister
(Büttner)

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

Bad Münder, den .....

.....

Bürgermeister

Verletzung der Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach In- Kraft- Treten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Bad Münder, den .....

.....

Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Lauterbach
■ Stadtplanung ■ Landschaftsplanung
■ Schallschutz ■ Projektmanagement
Zeppelinstraße 1
31785 Hameln
Tel.: 05151/609857-0 • Fax.: 05151/609857-9

Stempel

Hameln, den 20.09.2019

gez. Lauterbach

.....

Planverfasser

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
- 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 Münder, Fachdienst Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung, zur Einsichtnahme während der Dienststunden bereitgehalten.

- Deutsche Norm: DIN 18300 „VOB Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen - Teil C: Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV) - Erdarbeiten", 09/2016
- Deutsche Norm: DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten", 06/2018
- Deutsche Norm: DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial", 05/1998

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 Lebensmittel-Discounters 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. 9,00 m über Oberkante 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 inkl. Wirkungsanalyse ALDI-Verlagerung/-Erweiterung" 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)

Als maximale Gebäudehöhe werden 7,00 m festgesetzt.

Bezugsebene i.S. dieser Festsetzung ist die südliche Parzellengrenze der erschließenden Verkehrsfläche auf Höhe der Gebäudemitte.

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.

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 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 abflusswirksame Fläche anzusetzen.

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

1.6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmenflächen)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der Maßnahmenfläche ist der vorhandene Gehölzbestand in seinem Habitus zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig und gleichartig zu ersetzen. Nachpflanzungen sind mit standortheimischen Gehölzen aus nachstehender Auswahlliste durchzuführen. Die restliche Fläche ist gemäß ihrem Bestand als extensives Grünland zu erhalten und zu pflegen (2-malige Mahd im Jahr).

Für die Nachpflanzungen sind vornehmlich Gehölze der folgenden Auswahlliste zu wählen.

Auswahlliste:

Bäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tiliacordata	Winterlinde

Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhut
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Sambucus nigra	Schw. Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Das auf den versiegelten Flächen im SO-Gebiet anfallende Oberflächenwasser ist zurückzuhalten und mit einer zeitlichen Verzögerung dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Vorfluter (Hamel) zuzuleiten. Hierfür ist innerhalb der Maßnahmenfläche die Errichtung einer ober- oder unterirdischen Zuleitung zulässig.

II. HINWEISE

2.1 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein im Altlastenkataster des Landkreises Hameln-Pyrmont erfasster Altstandort bzw. eine altstandortverdächtige Fläche. Bei der altstandortverdächtigen Fläche mit der Bezeichnung 252.002.5.201.0008 - Freie Tankstelle Speckin, Rahlmühler Straße 48-54 handelt es sich um einen seit 1977 gewerblich genutzten Tankstellenbereich.

Gutachten belegen, dass die in der Vergangenheit eingetretenen Schadensfälle (Heizölschaden, undichte Kraftstoffleitungen) zwar saniert wurden, Restkontaminationen aber nicht auszuschließen sind.

Im Bereich des SO-Gebietes ist der westliche Baukörper der Tankstelle betroffen und soll abgerissen werden (nördlicher Teilbereich des Flurstücks 332/5). Dabei handelt es sich um einen ehemaligen Ausstellungsraum, der aktuell nicht mehr genutzt wird. Arbeiten mit umweltgefährdenden Stoffen sollten in diesem Bereich laut der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont nicht erfolgt sein, können aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Nach Abriss des Gebäudes und vor der Umnutzung der Fläche haben in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont Bodenuntersuchungen in dem Bereich zur Verifizierung des Altlastenverdachtes zu erfolgen. Gegebenenfalls erforderliche, weitere Maßnahmen sind anschließend abzustimmen.

Ergeben sich bei den Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Kontaminationen, so ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

2.2 Kampfmittelbeseitigung

Gemäß Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Schreiben vom 14.09.2018) wurden im Plangebiet keine Luftbildauswertungen und Sondierungen durchgeführt. Entsprechend wurde die Fläche auch nicht geräumt. Es wird darauf hingewiesen, dass ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel besteht und vor dem Beginn von Baumaßnahmen erforderliche Auswertungen und Sondierungen durchzuführen sind.

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

2.3 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 Unteren 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.

2.4 Potenzielle Hochwassergefährdung

Der südliche Teil des Geltungsbereiches befindet sich innerhalb des Überschwemmungsgebietes „Hamel und Fluthamel" (HQ 100). Die Hamel verläuft südlich direkt angrenzend an das Plangebietes. Aus geologischer Sicht befindet sich der Geltungsbereich somit in einem potenziell hochwassergefährdeten Gebiet, das bei Extremereignissen von Überschwemmungen betroffen sein kann.

2.5 Bodenbearbeitung

Um negative Bodenbeeinträchtigungen zu vermeiden bzw. zu vermindern, sind im Rahmen der Bautätigkeiten folgende DIN-Normen zu berücksichtigen:

- DIN 18300 „VOB Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen - Teil C: Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV) - Erdarbeiten", 09/2016
- DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten", 06/2018
- DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial", 05/1998

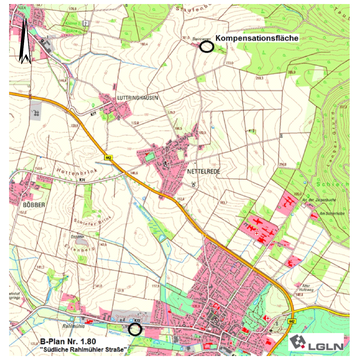
Die Arbeitsflächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Zudem ist der Boden im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufzutragen. Die Lagerung von Boden soll ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt erfolgen (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem ist das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft zu vermeiden. Da die Böden im Plangebiet mäßig verdichtungsgefährdet sind, sind Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen auszulegen. Besonders bei diesen Böden ist auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden zu achten, um Strukturschäden zu vermeiden.

2.6 Externe Kompensationsmaßnahmen

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1.80 „Südliche Rahlmühler Straße" werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen. Hierfür sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die auf einer Ackerfläche nördlich des Ortsteils Nettelrede umgesetzt werden.

Als Kompensationsmaßnahme ist die Umwandlung der Ackerfläche in extensives Grünland vorgesehen. Die konkreten Maßnahmen werden im Umweltbericht ausführlich beschrieben.

Übersichtslageplan mit Kennzeichnung der externen Kompensationsfläche nördlich des Ortsteils Nettelrede (ohne Maßstab, o.M.)



Lageplan mit Kennzeichnung (rote Umrandung) der externen Kompensationsfläche (o.M.)

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

SO L-EH	sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel siehe textliche Festsetzung 1.1	§ 11 BauNVO
VK max	Verkaufsfläche als Höchstmaß siehe textliche Festsetzung 1.1.1	§ 11 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Satz 1 BauNVO
GHmax	Gebäudehöhe als Höchstmaß siehe textliche Festsetzung 1.2	§ 18 BauNVO
0,8	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19 BauNVO

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	Baugrenze	§ 23 BauNVO
a	abweichende Bauweise siehe textliche Festsetzung 1.3	§ 22 (4) BauNVO

3. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Bereich für Ein- und Ausfahrt	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

5. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
St	Fläche für Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
5.0	Maßlinie	
	Abzubrechendes Gebäude	

Nachrichtliche Übernahme

Ü	Überschwemmungsgebiet (ÜSG) "Hamel und Fluthamel"

Stadt Bad Münder am Deister

Bebauungsplan Nr. 1.80 "Südliche Rahlmühler Straße"

OT Bad Münder

© LGLN 2018

ABSCHRIFT