

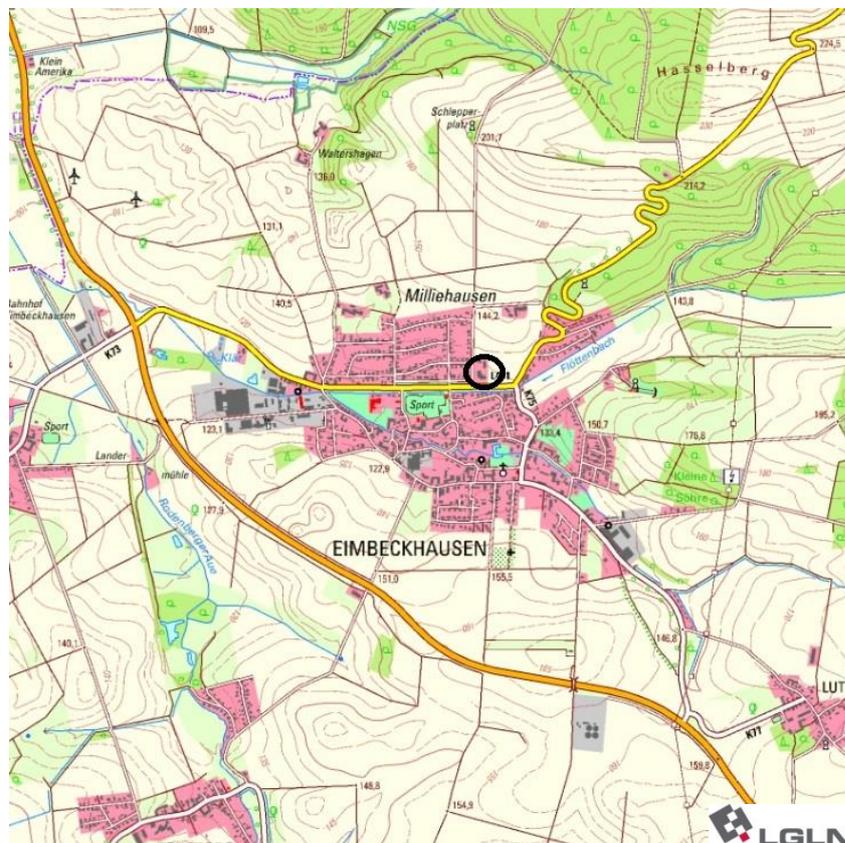
**- ENTWURF -**

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



STADT BAD MÜNDER AM DEISTER

OT EIMBECKHAUSEN



Stand: 11.04.2022

Fassung: Frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden  
(§§ 3 (2) und 4 (2) 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), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802 und 1808)

### Dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Vorschriften, Normen bzw. Regelwerke

Folgende Vorschriften, Normen bzw. Regelwerke werden bei der Stadt Bad Münde, 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., 07/2014.
- Deutsche Norm: DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, 06/2018
- Deutsche Norm: DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten“, 06/2016

## 1. 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 „**Großflächiger Lebensmittelnahversorger**“ (L-NV) ist ausschließlich die Unterbringung eines Lebensmittelmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> und dem Hauptsortiment Lebensmittel - einschl. Getränke - zulässig. **Auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche sind zentrenrelevante Randsortimente, die nicht zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen, 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,
- Begrünung, Bepflanzungen,
- Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung.

**1.1.2** Folgende Sortimente gelten im Sinne dieser Festsetzung als zentrenrelevant (Quelle: „Nahversorgungskonzept für das Grundzentrum Bad Münde 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)

### **1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

(§9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16,17 und 19 BauNVO)

Für das „Sonstige Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmittelnahversorger“ (L-NV) wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

### **1.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

(§§ 16 und 18 BauNVO)

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

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bei Hauptgebäuden im SO beträgt 137,0 m ü. NHN

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 Nebenanlagen und Stellplätze**

(§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

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

In der Fläche für Stellplätze ist das Aufstellen eines Geldautomaten nebst Serviceraum mit einer Fläche von 4 m x 4 m 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 anzustrahlende Objekt zu begrenzen (Beleuchtung vorzugsweise von oben, Beleuchtung unter Vermeidung der Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale).
- Außerhalb der Betriebszeiten sind die Parkplatzbeleuchtung [sowie die Beleuchtung der Werbeanlagen](#) 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/ m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche anzusetzen.

## **1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **1.7.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung beschriebenen Maßnahmen durchzuführen.

Die Fläche im Norden des Plangebietes ist auszuhagern und nach dessen Abschluss extensiv zu bewirtschaften.

## **1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der Nachbarschaft und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind folgende Schallschutzmaßnahmen umzusetzen:

- Die Fahrgassen des Kunden- und Mitarbeiterparkplatzes sind zu asphaltieren.
- Die Öffnungszeiten sind so einzurichten, dass nächtliche PKW-Bewegungen von Kunden und Mitarbeitern sicher ausgeschlossen werden.
- Warenanlieferungen per LKW dürfen ausschließlich tagsüber zwischen 6 und 22 Uhr stattfinden. Im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) sind Warenanlieferungen ausschließlich per PKW bzw. Kleintransporter (max. zulässiges Gesamtgewicht  $\leq$  2,8 t) über den Markteingang oder die Anlieferzone mit Handverladung zulässig.

## **1.9 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen**

### **1.9.1 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.

### 1.9.2 Stellplatzbegrünung

Die oberirdischen Stellplatzanlagen sind zu durchgrünen und mit Baumpflanzungen zu versehen. Die Bäume sind in Grüninseln mit einem Mindestmaß von 2,75 m x 5,00 m zu pflanzen. Es sind standortgerechte Laubbäume mit der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, 3x verpflanzt, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Die Anpflanzung der Bäume ist im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zulässig.

### 1.9.3 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.

## 2. 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 Münde am Deister.

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

Im Plangebiet sind nur Flachdächer zulässig.

Flachdächer sind bei Hauptbaukörpern als Gründächer (d.h. mit Bepflanzung) auszuführen. Ausgenommen von dieser Regel sind Flächen für haustechnische Anlagen, Wege sowie PV-Anlagen.

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

Als Fassadenmaterial für den Baukörper sind HPL-Platten, heller Putz sowie Holz zulässig.

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.
- Es ist ein Werbepylon mit einer Werbefläche bis 15 m<sup>2</sup> und einer Höhe von max. 8,00 m sowie bis zu 4 Fahnenmasten mit einer Höhe von max. 8,00 m über Oberkante der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche zulässig.
- An der Querseite des Baukörpers ist im oberen Drittel der Wandfläche nur eine Werbeanlage zulässig. Die Werbefläche darf eine Länge von 5,50 m und eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.
- An der Längsseite des Baukörpers sind im oberen Drittel der Wandfläche nur maximal zwei Werbeanlagen zulässig. Die Werbefläche darf eine Länge von 5,50 m und eine Höhe von 2,00 m bzw. einem Viertel der Gebäudehöhe nicht überschreiten. Alternativ ist eine Werbeanlage mit einer Länge von 11,00 m und einer Höhe von 2,00 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.

# 3. 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 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.

### **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 Landstraße

(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 Kompensation**

Der Ausgleich des erforderlichen Kompensationsbedarfs von 2.240 m<sup>2</sup> (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 [Extensivgrünland](#) umzuwandeln.

Die konkreten Maßnahmen werden im Umweltbericht beschrieben.

### **3.8 Bodenschutz**

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.