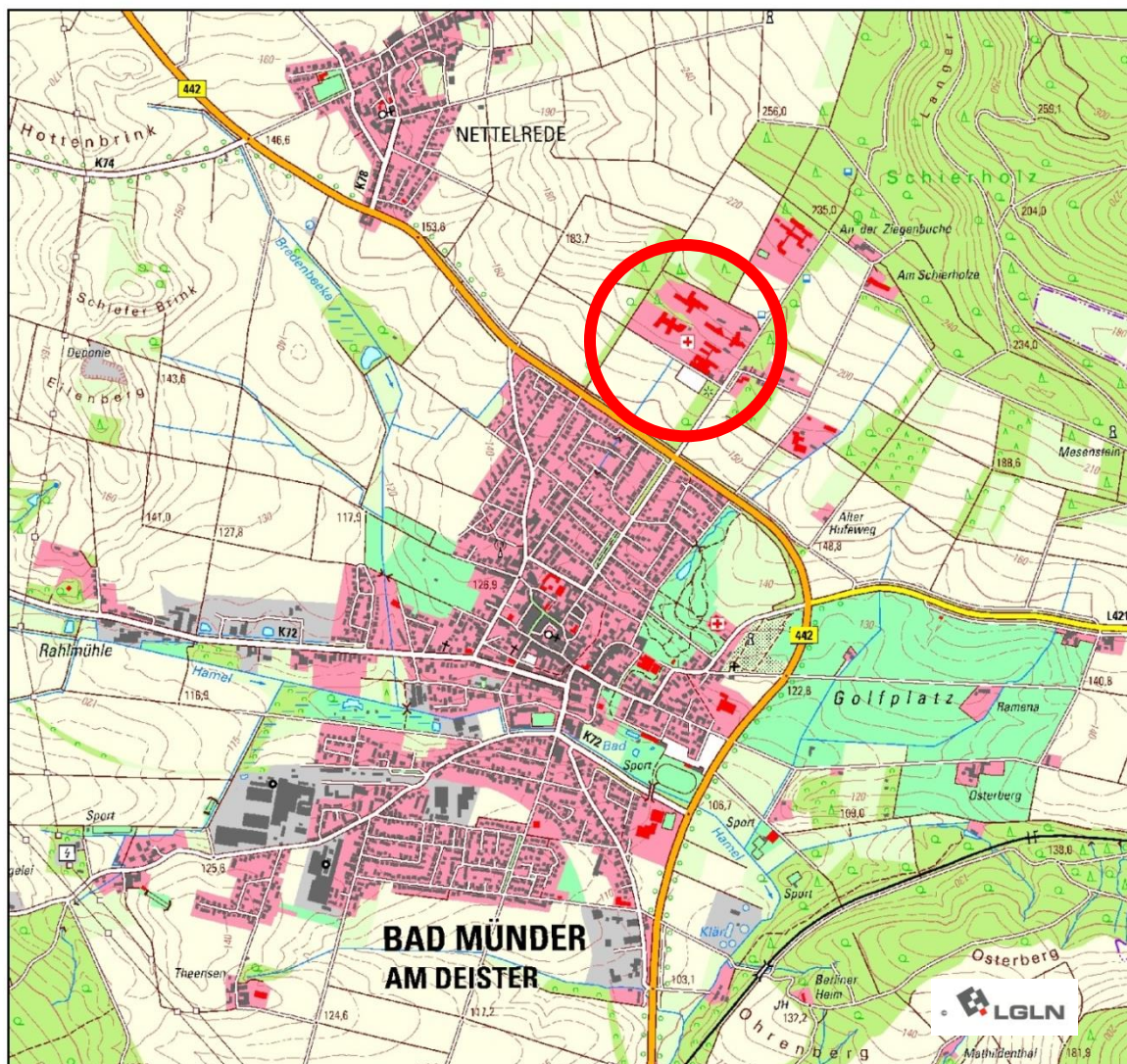


Stadt Bad Münders am Deister

Fachdienst Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.67 „Am Deisterhort“ Ortsteil Bad Münders



Teil III
Textliche Festsetzungen
-Vorentwurf-

Innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.67 „Am Deisterhort“, OT Bad Münden, werden nachstehend **fettgedruckte** Paragraphen und Hinweise hinzugefügt, geändert oder entfallen. Alle übrigen Paragraphen, Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen bleiben unverändert bestehen und werden mit entsprechend sich aus dieser 1. Änderung ergebenden Nummerierung *kursiv* mitaufgeführt.

I. BODENRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Zulässige Grundfläche

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichnete Anlagen nur um bis zu 15 von Hundert überschritten werden.

§ 2 Höhe baulicher Anlagen

(1) *Gebäude dürfen die im Plan festgesetzten Höhen nicht überschreiten. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf das Maß zwischen der Oberkante des höchsten Gebäudes innerhalb der überbaubaren Flächen und der Geländeoberfläche auf der Talseite. Bei geneigten Dächern gilt als Oberkante die jeweilige Hauptfirstlinie.*

(2) *Die nach Abs. 1 maßgebliche Geländeoberfläche darf um bis zu 5 m über die gewachsene Geländeoberfläche i. S. d. § 5 NBauO durch Aufschüttung erhöht werden.*

(3) *Für Dachaufbauten, die den Bestimmungen des § 10 Abs. 2 entsprechen, können Ausnahmen von den festgesetzten Höhen zugelassen werden.*

§ 3 entfällt

§ 4 Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

(1) Lage, Ausformung und Bepflanzung von Stellplätzen

Stellplätze sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der gekennzeichneten Fläche zulässig.

Auf der Stellplatzfläche sind zwischen den Parkflächen Pflanzflächen anzulegen, auf denen insgesamt 10 Bäume sowie einheimische Sträucher gem. Pflanzliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.

Pflanzliste Bäume:

- **Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)**
- **Feld-Ahorn (*Acer camestre*)**
- **Hainbuche (*Carpinus betulus*)**
- **Eberesche (*Sorbus aucuparia*)**
- **Elsbeere (*Sorbus torminalis*)**
- **Weißdorn (*Crataegus spp.*)**

Pflanzliste Sträucher:

- **Hasel (*Corylus avellana*)**
- **Schlehe (*Prunus spinosa*)**
- **Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)**
- **Sal-Weide (*Salix caprea*)**

- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Weißdorn (*Crataegus spp.*)

§ 5 Externe Ausgleichsfläche (Gemarkung Bad Münden, Flur 19, Flurstück 29/2)

- (1) Innerhalb des Flurstückes 29/2, Flur 19, Gemarkung Bad Münden ist ein 6,0 m breiter Pflanzstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- (2) Die anzupflanzenden Sträucher sind in Gebüschinseln, 5-6 Trupps mit jeweils 6-8 Gehölzen, aus überwiegend Grauweide (*Salix cinerea*) und zusätzlich Schlehe (*Prunus spinosa*) sowie Weißdorn (*Crataegus spp.*) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- (3) Zwischen den Pflanzungen ist die Einsaat mit einer Saatmischung mit hohem Krautanteil in Regio-Saatgut-Qualität vorzunehmen.
- (4) Die Maßnahmenfläche ist mit Eichenspaltpfählen zum Acker im Abstand von ca. 20 m abzugrenzen.
- (5) Die Kosten für die Anlage, Entwicklung und dauerhafte Unterhaltung der externen Ausgleichsfläche regelt ein städtebaulicher Vertrag.

§ 6 Besonderer Artenschutz

Zu fällende Bäume innerhalb des Plangebietes sind unmittelbar vor Fällung auf Besatz von Fledermausindividuen zu überprüfen. Bei Fund von Fledermausindividuen / besetzten Höhlen sind geeignete Maßnahmen zur Schadensbegrenzung und/oder Kompensationsmaßnahmen unverzüglich mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont abzustimmen und zu leisten.

§ 7 Heilquellenschutz

- (1) Die Festsetzungen der gültigen Heilquellenschutzverordnung sind einzuhalten.
- (2) Versiegelungen sind auf das unvermeidbare (wirklich notwendige) Maß zu begrenzen. Insbesondere sollten technische und administrative Maßnahmen Vorrang vor weiteren Versiegelungen haben.
- (3) Die hydrogeologische Stellungnahme des Büros GeoDienste vom 25.10.2017 ist zwingend zu beachten.
- (4) Die für die Stellflächenerstellung erforderlichen Erdeingriffe und Erdeingriffstiefen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- (5) Einträge von wassergefährdenden Stoffen in den Boden sind grundsätzlich zu unterbinden. Tropfverluste sind zu vermeiden.
- (6) Ggf. erforderliche tiefergehende Bodeneingriffe größer 1,0 m u. GOK sind im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde und Wasserbehörde abzustimmen.
- (7) Sämtliche Parkplatz- und Verkehrsflächen im Geltungsbereich des B-Plans - auch bestehende - sind gemäß der aktuellen RiStWag (Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten) - Ausgabe 2016 - ordnungsgemäß und wasserundurchlässig auszuführen.
- (8) Das auf den Parkplatz- und Verkehrsflächen oberflächlich anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist zu fassen, zu sammeln und aus dem Wasserschutzgebiet hinauszuleiten. Alternativ kann in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde das gesammelte Wasser nach geeigneter Behandlung einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zugeführt werden.

- (9) Bei signifikantem Wasserzutritt in die Baugrube sind die Untere Wasserbehörde als auch der Quellenbetreiber (Stadt Bad Münden) umgehend zu informieren.
- (10) Die durchzuführenden Arbeiten haben in enger Abstimmung mit dem Quellenbetreiber (Stadt Bad Münden) und der Unteren Wasserbehörde zu erfolgen.
- (11) Der Beginn der Maßnahme ist dem Quellenbetreiber und der Unteren Wasserbehörde mind. 3 Tage im Voraus anzuzeigen.

§ 8 Ausschluss von Heizanlagen mit erheblich die Luft verunreinigenden Stoffen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Klinik“ darf für Anlagen zur Wärmeerzeugung als fossiler Brennstoff ausschließlich Erdgas verwendet werden, andere fossile Brennstoffe sind nicht zulässig.

§ 6 „Oberflächenentwässerung“ der Ursprungsplanung entfällt.

II. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO)

§ 10 Dächer und Dachaufbauten

- (1) Gebäude mit mehr als einem Vollgeschoss müssen zweiseitig geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 20° aufweisen. Abweichungen für untergeordnete Dachflächen können zugelassen werden.
- (2) Dachaufbauten aus Glas (Lichtkuppeln) in farbneutraler Ansicht, die der Belichtung innenliegender Gebäudeflächen dienen, sind oberhalb der Hauptfirstlinie zulässig, soweit sie den Neigungsgrad der angrenzenden Dachflächen nicht überschreiten.

§ 8 Außenwände

Als Material für Außenwände von Gebäuden sind nur zulässig Sichtmauerwerk im Farbton „rot/rotbraun“ und Putz im Farbton „hell-erdfarben“ sowie Naturstein. Für die genannten Farbtöne sind nur Farben zulässig, die sich im Rahmen der Farbmuster nach Farbbregister RAL 840 HR halten.

§ 9 Gliederung der Baukörper

Überschreiten die Außenwände von Gebäuden mit mehr als 2 Vollgeschossen das Maß von 30 m, sind sie durch vertikale Gliederungselemente in Abschnitte zu unterteilen. Die Gliederungselemente in den Außenwänden (Vorsprünge, Rücksprünge, Versätze o.ä.) müssen

- mindestens 2 m Tiefe aufweisen oder
- mindestens 1 m Tiefe aufweisen und zusätzlich zu den Außenwänden auch die Dachflächen umfassen.

III. HINWEISE

1. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

2. 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 II/B.

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.

3. Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb eines geplanten – z.Z. noch nicht rechtskräftig festgesetzten– Trinkwasserschutzgebietes für die Fassungsanlagen „Mönjesod/Seyerwiesen“. Bei Baumaßnahmen ist daher der ausreichende Schutz des für Trinkwasser genutzten Grundwassers zu gewährleisten.

4. Baumschutz

Während der Bauphase kann es zu Beeinträchtigungen von Bäumen im Nahbereich der Bauflächen der Bauflächen durch Befahren oder Lagern von Materialeien im Wurzelbereich sowie zu Stammverletzungen kommen. Um baubedingte Gefährdungen zu vermeiden, sind die Gehölze entlang der Böschung und im Bereich der bereits bestehenden Parkplätze am Eingang der Klinik durch Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Die Kronentraufe der Bäume ist von Baumaterialien und –maschinen frei zu halten.

Abgrabungen im Wurzelbereich von Gehölzen sind gemäß DIN 18920 unzulässig und soweit vermeidbar, manuell und vorzugsweise im Herbst oder Frühjahr vorzunehmen.

5. Bodenschutz

Beim Umgang mit Oberboden ist die DIN 18300 und 18915 zu beachten. Der Oberboden ist abzutragen und bis zum Wiedereinbau zwischenzulagern. Bodenverdichtungen sind nach Bauende durch Tiefenlockerung zu minimieren.