

- VORENTWURF -



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1.80 „SÜDLICHE RAHLMÜHLER STRASSE“



STADT BAD MÜNDER AM DEISTER



© 2018 LGLN

Stand: 15.08.2018
Fassung: Frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden
(§§ 3 (1) und 4 (1) 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)
- 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)

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 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Einzelhandel“ (L-EH) ist ausschließlich die Unterbringung eines 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 Münster 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 Flä-

chen 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 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.5.1 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

II. HINWEISE

2.1 Altlasten

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

2.2 Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (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.