

PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Bad Münde diesen Bebauungsplan Nr. 8.7 "Feuerwehr - Lohfeldweg", OT Flegessen, mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV), bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Bad Münde, den

D. Barkowski
Bürgermeister

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Münde hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8.7 "Feuerwehr - Lohfeldweg", OT Flegessen, beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Münde, den

D. Barkowski
Bürgermeister

2. Planunterlage

Kartengrundlage - Liegenschaftskarte: Stadt Bad Münde Gemarkung: Flegessen, Flur: 2

Maßstab: 1: 1000

Die Verwertung richtet sich nach § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12. Dezember 2002 (Nds GVBl. 2003).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Januar 2025). 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

Westphal (ÖbV)

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

planhc - Stadt- und Regionalentwicklung
Dipl.-Ing. Ivar Henckel, Architekt, Stadtplaner (AK Nds, SRL),
Schmideweg 2, 31542 Bad Nenndorf,
www.planhc.de

Bad Nenndorf, den

Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Münde hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8.7 "Feuerwehr - Lohfeldweg", OT Flegessen, mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die Öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Auslegungsbeschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis einschl. _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Münde, den

D. Barkowski
Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Münde hat den Bebauungsplan Nr. 8.7 "Feuerwehr - Lohfeldweg", OT Flegessen, mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Münde, den

D. Barkowski
Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 8.7 "Feuerwehr - Lohfeldweg", OT Flegessen, mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Bad Münde, den

D. Barkowski
Bürgermeister

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bad Münde, den

D. Barkowski
Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Flächen für Gemeinbedarf

1) Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf ist die Errichtung der Feuerwehr (F) sowie der erforderlichen Nebenanlagen, einschließlich der erforderlichen Zuwegungen und Stellplätze zulässig.

§ 2 Maximale Versiegelung

Die Gesamtversiegelung des Baugrundstückes innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf, einschließlich der zulässigen Überschreitungsregelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, darf die GRZ (2) von 0,65 nicht übersteigen.

§ 3 Gebäudehöhen

Die maximale Höhe der Gebäude wird für die Fahrzeughalle der Feuerwehr auf eine Gesamthöhe von maximal 129 m über NN (Normal Null) festgesetzt. Für alle weiteren Gebäude oder Gebäudeteile wird eine Traufhöhe von maximal 126 m über NN (Normal Null) festgesetzt. Für Dachaufbauten oder ergänzende technische Einrichtungen (z. B. Solaranlagen o.ä.) darf die jeweilige Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschritten werden.

§ 4 Anpflanzungen und Pflanzbindungen

- Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sowie sonstige Bepflanzungen sind die Maßnahmen zur Grünordnung (vgl. Anlage in der Begründung zum Bebauungsplan) umzusetzen. Es sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden.
- Bei zu erhaltenden Einzelbäumen ist bei Abgang eine gleichartige Ersatzpflanzung vorzunehmen. Der Charakter der Gehölzpflanzung soll dauerhaft werden.
- Die Pflanz- und Pflegehinweise (Pflanzenlisten, Pflanzschema, Pflanzqualität, Pflege, s. Hinweise) sind zu berücksichtigen. Beim Abgang von Einzelbäumen sind Ersatzpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen umzusetzen.
- Mit Ausnahme von Zuwegungen für Pflegezwecke ist die Anlage von Zufahren in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig.
- Das Anlegen von Baumpflanzungen auf Erdwällen ist nicht zulässig.

§ 5 Regenwasserrückhaltung, Retention

Es ist durch geeignete Maßnahmen (z. B. technische Rückhaltmaßnahmen) sicherzustellen, dass auf der Fläche für Gemeinbedarf das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sowie die Entwässerung befestigter und unbefestigter Flächen im Plangebiet zurückgehalten wird und keine Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken entstehen.

§ 6 Insektenfreundliche Beleuchtung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Als technische Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen ist im Zuge der Planung der Außenbeleuchtung auf eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung zu achten. Hierbei ist der „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ (BN Skripten 543, 2019) zu Grunde zu legen.

Demnach sind für die Neuanlage von Außenbeleuchtungen folgende Bedingungen verbindlich:

- Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln, wie z. B. warmweiße LED oder entsprechende insektenverträgliche Leuchtmittel (max. 3.000 Kelvin) nach dem Stand der Technik
- Verwendung geschlossener, nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben und zur Seite.
- Sofern sicherheitstechnische Aspekte nicht entgegenstehen, sind die Leuchtpunkthöhen auf max. 5,50 m über der Geländeoberfläche am gewählten Standort zu begrenzen.
- Der Betrieb der Außenbeleuchtung ist dem Bedarf anzupassen (z. B. Beschränkung auf Einsatz- und Übungsfälle).

HINWEISE

Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen, Steinkonzentrationen und Denkmale der Erdgeschichte gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie - Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich zu melden.

Alltlasten

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

Kampfmittel

Eine Belastung des Plangebietes mit Kampfmitteln ist derzeit nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste,minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hannover - zu benachrichtigen.

Bodenschutz

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 202 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u. a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 19639 - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) aktiv Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu und in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen. Bei Bauvorhaben sind die gründerstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Der Mutterboden ist vor Überbauung sowie sonstigen Veränderungen der Erdoberfläche abzuschleppen, in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu verwerten (vergleiche § 202 BauGB). Neben den Rechtsgrundlagen des Bundes-Bodenschutzgesetzes und der Bundes-Bodenschutz und Alltlastenverordnung sind auch die untergesetzlichen Regelwerke wie z. B. die DIN 19639 (September 2019) - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben - zwingend zu beachten

Artenschutz

Eine Baufeldräumung ist nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. zulässig. Sofern ein sachkundiger Fachmann vor Baubeginn feststellt, dass keine Bruten im Wirkbereich des Eingriffs vorhanden sind, ist auch ein abweichender Baubeginn möglich. Vor der Baufeldräumung sind Spalten und Hohlungen in den Bäumen und Hütten auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und bei Nichtbesatz zu verschließen. Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z. B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubilden.

Artenauswahl standortgerechte, heimische Bäume, Sträucher und sonstiger Grünflächen

Es sind gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebiets 4 "Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" und für Ansaaten oder sonstige Anpflanzungen Regioaatgut der Region 6 „Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz“ zu verwenden. Für die Grünlandfläche ist eine Saatgutmischung mit einem Anteil krautiger Arten von mindestens 30% zu verwenden.

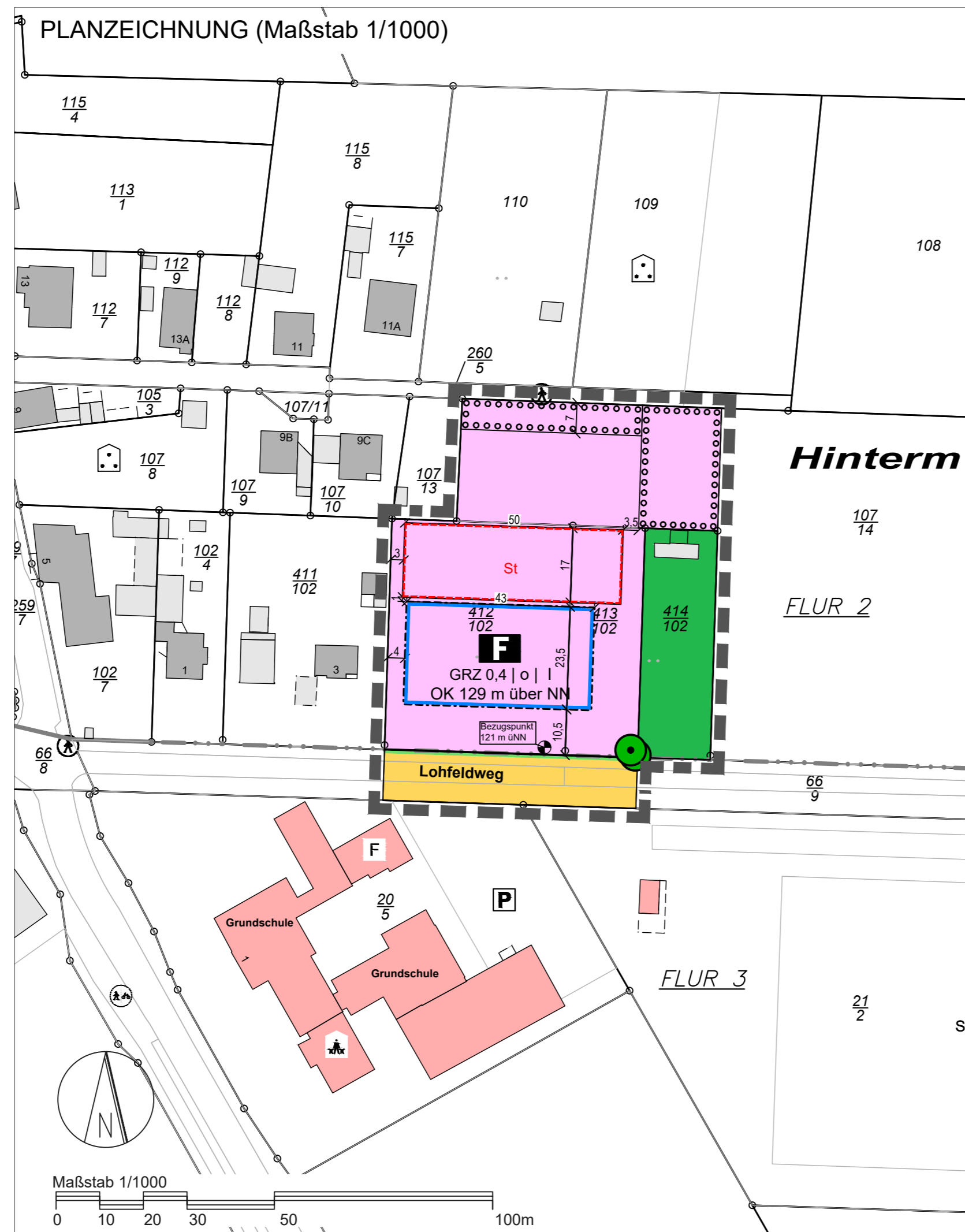
Pflege Gehölzen, Grünland und Säumen

Die Strauchgruppen sowie die Baum-Strauch-Hecken sind unter Belassen von Überhältern abschnittsweise alle 5-10 Jahre auf den Stock zu setzen. Die Grünlandfläche ist dauerhaft als 2-schürige Wiese mit Abfuhr des Mähguts zu pflegen. Die Hochstaudensäume sind abschnittsweise alle 2-3 Jahre zu mähen, das Mähgut ist abzuführen. Die Einfriedung des Feuerwehrgeländes erfolgt i. d. R. auf der Innenseite der Pflanzflächen für Strauch-Baum-Hecken. Es ist ein kleintierverträglicher Zaun zu verwenden.

Auswahllisten: Artenliste für standorthemische und -gerechte Gehölzpflanzungen

Artenliste 1: Laubbäume		Kleinbäume (Bäume 2. Ordnung)	
Großbäume			
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerie
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche		
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche		

Artenliste 2: Sträucher			
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Euonymus europaea</i>	Pflaflenhütchen	<i>Crataegus monogy.</i> *	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	<i>Crataegus laevigata*</i>	Zweigriff. Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	<i>Lonicera xylosteum</i>	Röte Heckenkirsche
<i>Rosa gallica*</i>	Essigrose	<i>Rosa canina*</i>	Hundsrose
<i>Prunus spinosa*</i>	Schlehe	* = dornige Arten	



ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN (PlanzV 90)

- Maß der baulichen Nutzung
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl oder GRZ mit Dezimalzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - OK xx m 0 NN Oberkante als Höchstmaß und Bezugspunkt mit Höhenangabe (0 NN) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - O Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf
 - F Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsräume
 - St Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen
 - Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
 - Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (St = Stellplätze) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Pflanzqualitäten:

Heister sind in der Qualität 2x verpflanzt, 150 - 200 cm hoch, in Baumschulqualität zu pflanzen. Sträucher sind in der Qualität 2x verpflanzt, 3-4 triebig, ohne Ballen, 60-100 cm hoch, in Baumschulqualität zu pflanzen.

Die Strauch-Baum-Pflanzungen setzen sich aus 5 % Heistern und 95 % Sträuchern zusammen. Der Anteil dorniger Strauch-Arten in den Strauch-Baum-Hecken beträgt mindestens 30%, in den Strauchgruppen auf der nord-östlichen Pflanzfläche 100%. Bis zum Erreichen einer Höhe von ca. 2 m sind die Anpflanzungen vor Wildverbiss zu schützen. Eine 3-5-jährige Fertigstellungspflege ist sicher zu stellen.

Pflanzschema:

Der Abstand der Pflanzreihen sowie der Abstand der Pflanzen in der Reihe beträgt jeweils mind. 1,50 m (bis max. 2,0 m). Die Gehölze werden in wuchstypischen Gruppen und auf Lücke versetzt gepflanzt. Hinweis: Die beispielhafte grafische Darstellung des Pflanzschemas ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

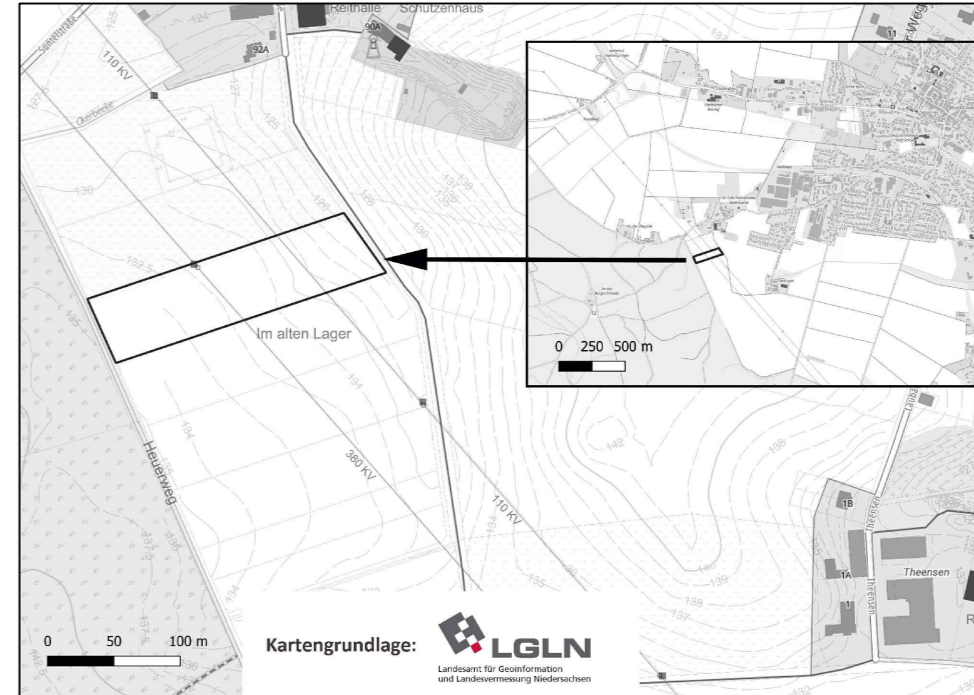
Ergänzender Hinweis: Bei der Ausführung von Bepflanzungen sind die Abstandregelungen des Nieders. Nachbarrechtsgesetzes § 50 ff zu beachten. Die Grünflächen-Anpflanzungen sind unter Beachtung der DIN 18917 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Rasen und Saatarbeiten“ und den Empfehlungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau „Empfehlungen für Begrünungen mit gebiets eigenem Saatgut“, FLL (2014), anzulegen. Zum Schutz zu erhaltender Gehölze ist während der Baumaßnahmen die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

EXTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Der externe Ausgleich wird mit 10.309,1 Flächenwerteeinheiten auf der Fläche Bad Münde, Flur 16, Flst. 42 erbracht.



Landkreis Hameln-Pyrmont

Stadt Bad Münde
OT Flegessen

Bebauungsplan Nr. 8.7
„Feuerwehr - Lohfeldweg“

M. 1 : 1000 Entwurf