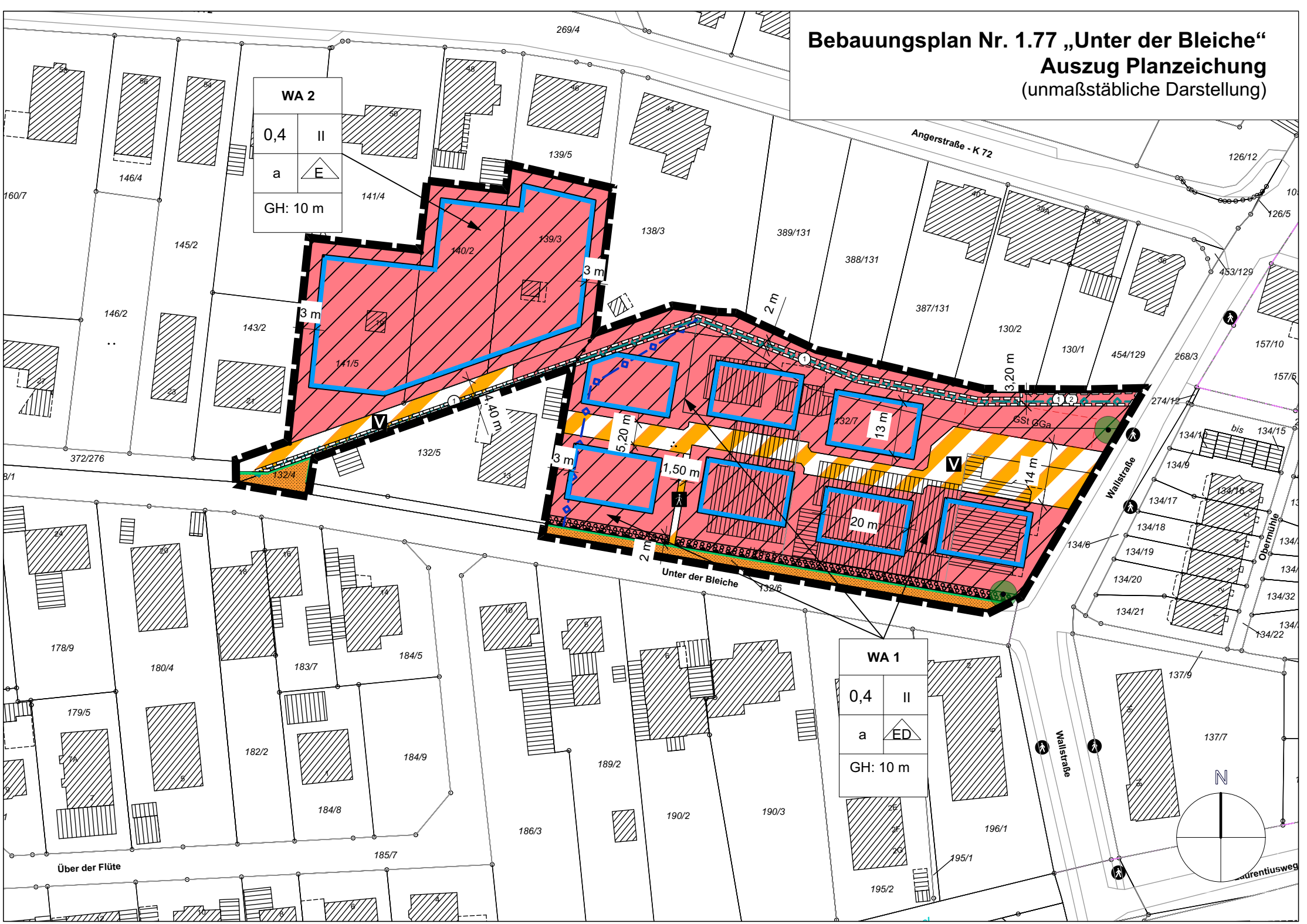


Bebauungsplan Nr. 1.77 „Unter der Bleiche“

Auszug Planzeichnung (unmaßstäbliche Darstellung)



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ), Höchstzahl

GH: Gebäudehöhe, als Höchstmaß

10 m

II Anzahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs, 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

a

abweichende Bauweise



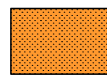
Einzel- und Doppelhaus



Einzelhaus

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Strassenverkehrsflächen



Strassenbegrenzungslinie



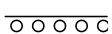
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
verkehrsberuhigte Privatstraße



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
privater Fußweg

5. Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Bäume - Erhaltung

6. Sonstige



Grenze des Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht



① Leitungsrecht entlang des verrohrten Grabens zu Gunsten des Wasserversorgers

② Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 130/1, 130/2, 454/129



Bereich mit Ein- und Ausfahrtsverbot



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
Stellplätze, Garagen

GSt/GGa Gemeinschaftsstellplätze und -garagen

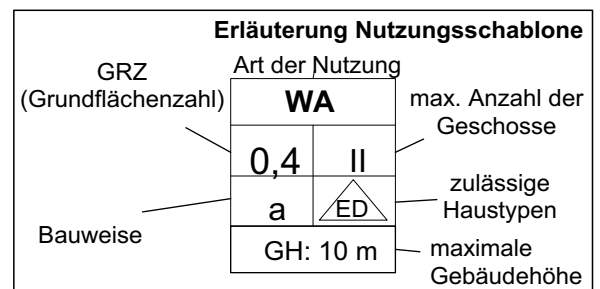
7. Nachrichtliche Übernahme

Kanäle zur Oberflächenwasserableitung

(Lage ist im Zuge der Entwicklung des Gebietes genau zu bestimmen)



Kanal zur Oberflächenwasserableitung



Bebauungsplan Nr. 1.77 „Unter der Bleiche“ Festsetzungen 1

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs.3 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für Verwaltung), Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetrieben) und § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1. Grundflächenzahl

- 2.1.1. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.
- 2.1.2. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 kann die max. GRZ von 0,4 durch Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

3. Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

- 3.1. Die Höhenentwicklung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse sowie der Festsetzung einer maximalen Höhe der Gebäude geregelt. Die Angabe sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- 3.2. Der untere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Oberkante (OK) der im Endausbau fertiggestellten privaten Straßenverkehrsfläche, über die, die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt.

Der untere Bezugspunkt liegt in der Mitte der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zwischen beiden Eckpunkten der Flurstücksgrenzen der jeweiligen Grundstücke, die an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung grenzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 10 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.

- a) bei Flachdächern auf den höchsten Punkt der Attikahöhe.
 - b) Der Bezugspunkt der Firsthöhe am Gebäude wird definiert als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Dachs. (Sattel- oder Walmdach - waagrecht verlaufende First / Tonnendach oder anderen gewölbten Dachform - Scheitelpunkt des Dachbogens).
- 3.2. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre oder Antennen.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Wohneinheiten je Wohngebäude (§ 9 (1) Nr. 2 und 6 BauGB)

4.1. Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dabei dürfen Baukörper von Hauptgebäuden (u.a. zusammenhängende Doppelhäuser) eine Länge von max. 20 m nicht überschreiten.

4.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb aller Baugebiete ist ausnahmsweise die Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4.3. Wohneinheiten je Wohngebäude

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist je Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB und § 14 (1) BauNVO)

- 5.1. Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Weiterhin sind Nebenanlagen bis zu einer maximalen First- bzw. Attikahöhe von 3,0 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5.2. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind die notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Bebauungsplan Nr. 1.77 „Unter der Bleiche“ Festsetzungen 2

- 6. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Ziffer 13 BauGB)**
Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB sind unterirdisch zu errichten. Hierunter fallen insbesondere auch Telefonleitungen.
- 7. Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
- 7.1.** Leitungsrechte werden zugunsten des zuständigen Wasserentsorgers (verrohrter Graben) mit der Kennzeichnung festgesetzt, die Bereiche sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- 7.2.** Geh- und Fahrrechte werden zu Gunsten der anliegenden Grundstücke mit den Flurstücksnummern 130/1, 130/2 und 454/129 mit der Kennzeichnung festgesetzt, die Bereiche sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- 8 Grünordnerische Festsetzungen**
- 8.1 Anzupflanzende Bäume (Grundstücke) (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
- 8.1.1** Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind je angefangenen 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm. (Verweis auf Festsetzung 8.3).
- 8.1.2** Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sind Sträucher (Heckenstrukturen) anzupflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (Verweis auf Festsetzung 8.3).
- 8.2 Erhalt und Ersatz von Gehölzen**
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume entlang der Wallstraße, im Norden im Bereich der Einfahrt (Gingobaum) und im Süden in unmittelbarer Nähe zum Kreuzungsbereich Wallstraße und Unter der Bleiche (Buche), sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 8.3** Für die Maßnahmen unter den grünordnerischen Festsetzungen Nr. 8 sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten zu verwenden, deren genetischer Ursprung nachweislich aus dem gleichen Vorkommensgebiet stammt.

Pflanzlisten:

Gehölzarten für Anpflanzungen im B-Plan Geltungsbereich			
Großkronige Bäume (> 15 m Höhe):		Großsträucher und Bäume 5-10 m Höhe:	
Acer platanoides	Spitzahorn	Corylus avellana	Hasel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn
Fraxinus excelsior	Gem. Esche	Crataegus monigyna	Eingriffiger Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche	Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche	Salix caprea	Salweide
Tilia cordata	Winterlinde	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Mittelkronige Bäume:		Sträucher < 5 m Höhe:	
Acer campestre	Feldahorn	Cornus sanguinea*	Hartriegel
Betula pendula	Sandbirke	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Carpinus betulus	Hainbuche	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Populus tremula	Zitterpappel	Prunus spinosa*	Schlehe
Sorbus aucuparia	Eberesche	Rosa canina	Hundsrose
		Viburnum opulus	Schneeball

* Aufgrund starker Ausläuferbildung nicht unmittelbar angrenzend an Siedlungsflächen und Äcker verwenden.

- 9.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen /Sicherungsmaßnahmen**
Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Um Konfliktpotenziale gemäß § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes zu vermeiden, sind Abrissarbeiten auf dem Gelände außerhalb der fledermausaktiven Zeit zwischen November und März durchzuführen. Die Entnahme des Gehölzbestandes hat zwischen Oktober und Februar zu erfolgen. Zuvor ist eine Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen.

Sollten Abrissarbeiten zu einem anderen Zeitpunkt stattfinden, sind mögliche Fledermausquartiere bzw. Tagesverstecke an den Schuppen und den Altbäumen mittels Endoskopkamera auf Besatz zu überprüfen. Wenn das Fledermausvorkommen durch die Besatzkontrollen ausgeschlossen werden kann, sind entsprechende Spalten und Höhlen vollständig mit Bauschaum zu verschließen, um somit den Einflug von Fledermäusen zu verhindern.

Sollten bei den oben beschriebenen Untersuchungen Vorkommen nachgewiesen werden, ist zwingend ein Fachbüro einzuschalten. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

9.2 Baum- und Vegetationsschutz

Um eine Beeinträchtigung der vorhandenen zu erhaltenen Baum- und Vegetationsbestände zu vermeiden sind vor Baubeginn alle vorhandenen öffentlichen Grünflächen mit festen Schutzzäunen vor Fremdnutzungen als Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerflächen abzugrenzen.

Zum Schutze von Bäumen und deren Wurzelbereich sind während der Bauphase die RAS LP 4 und DIN 18920 anzuwenden.

9.3 Zeitraum

Die Pflanzung hat spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme nachfolgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1. Einfriedungen

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 werden für die Einfriedung der Grundstücke, die sich zum öffentlichen Straßenraum der Straße Unter der Bleiche und Wallstraße orientieren, folgende Festsetzungen getroffen:

Als Materialien sind Metall, Holz und lebende Hecken zulässig. Steinmauern sind nur als einzelne Gestaltungselemente mit einer maximalen Breite von 2,0 m zugelassen, wobei der Abstand zwischen solchen Gestaltungselementen mindestens 4,0 m betragen muss.

Kunststofffüllungen / Kunststoffeinflechtungen in den Zäunen sind unzulässig.

Die Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

11 Hinweise

11.1 Kampfmittel

Es besteht kein unmittelbarer Kampfmittelverdacht für das allgemeine Wohngebiet WA 1. Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 wurde noch keine Luftbildauswertung vorgenommen, so dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel für diesen Teilbereich nicht ausgeräumt werden kann.

11.2 Denkmalschutz

Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG im Umfeld dieser Bereiche einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringen Mengen meldepflichtig und müssen der zuständigen Kommunalarchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit Bußgeld geahndet werden

11.3 Brandschutz

Die Sicherung der Löschwasserversorgung wird durch die Stadt Bad Münder gemäß den Vorgaben der Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 (1.WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfachese.V.)) sichergestellt.

Die Zuwegungen, Wendebereiche, Aufstell- und Bewegungsflächen etc., für die Feuerwehr sind, gemäß §§ 1 und 2 der DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr-Niedersachsen (alternativ gemäß der DIN 14090), zu bemessen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

11.4 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Münder am Deister. Das Heilquellenschutzgebiet dient dem Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Bad Münder und ist am 19.12.1991 in Kraft getreten. Die Verbote und Gebote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

11.5 Altlasten/Altlastenverdachtsflächen

Ein Teilbereich des Plangebietes (Flurstück 132/7) ist im Kataster des Landkreises Hameln-Pyrmont über Altstandorte und altstandortverdächtige Flächen erfasst und wird dort unter der Nummer 252.002.5.201.0077 - ehem. Gärtnerei Roske geführt. Ein betriebsbedingter Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, wie z.B. Betriebsmitteln, Bioziden und Pflanzenschutzmitteln kann nicht ausgeschlossen werden.

11.6 Umgang mit verrohrtem Graben

Weder der Regenwasserkanal noch der verrohrte Graben dürfen überbaut werden, ausgenommen Parkplätze, Verkehrswege oder ähnliches. Sollte eine Umlegung erforderlich sein, geht dies zu Lasten des Erschließungsträgers.

11.7 Rückbau der ehemaligen Gärtnerei

Die beim Rückbau der Gärtnerei und der Nebengebäude anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen. Die Entsorgungswege sind der Unteren Abfallbehörde im Vorfeld mitzuteilen und die Entsorgungsnachweise sind anschließend unaufgefordert vorzulegen.