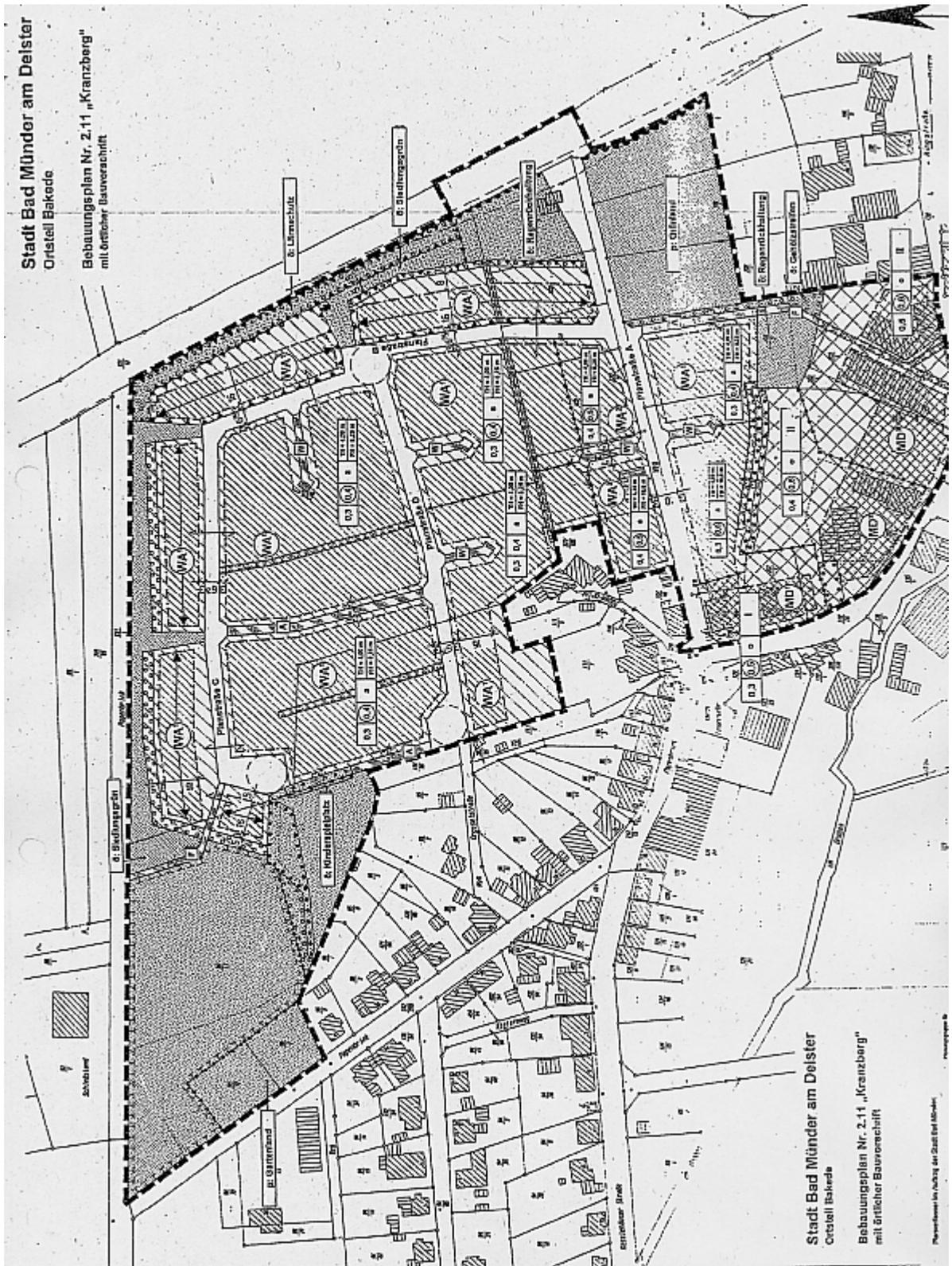


Stadt Bad Münden am Deister
Ortsteil Bakede

Bebauungsplan Nr. 2.11 „Kranzberg“
mit örtlicher Bauvorschrift

Stadt Bad Mündler am Delster
Ortsteil Bakede

Bebauungsplan Nr. 2.11 „Kranzberg“
mit örtlicher Bauvorschrift



Stadt Bad Mündler am Delster
Ortsteil Bakede

Bebauungsplan Nr. 2.11 „Kranzberg“
mit örtlicher Bauvorschrift

Planunterlagen im Auftrag der Stadt Bad Mündler

Planzeichenerklärung

gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, Seite 58)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet (siehe § 1)



Dorfgebiet (siehe § 1)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. 0,3 Grundflächenzahl GRZ

z.B. 0,6 Geschosflächenzahl GFZ

TH / FH Trauf- / Firsthöhe als Höchstmaß (siehe § 2)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAUGRENZEN

a abweichende Bauweise (siehe § 3)

o offene Bauweise (siehe § 3)

--- Baugrenzen

↔ Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirstrichtung)

VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

W Privater Wohnweg A Anliegerweg

F Fuß/Radweg

GRÜNFLÄCHEN



Grünflächen mit Zweckbestimmung

ö / p öffentlich / privat

FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

SONSTIGE FESTSETZUNGEN



Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen



Mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen



Standort für Versorgungsanlagen hier: Transformatorstation



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Sichtdreieck (siehe textlicher Hinweis)

Stadt Bad Münders am Deister
Textliche Festsetzungen
zum
Bebauungsplan Nr. 2.11 "Kranzberg"
OT Bakede

A. Bodenrechtliche Festsetzungen

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA¹ sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
2. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA² sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 3, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. Die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 sind ausnahmsweise zulässig.
3. In dem Dorfgebiet MD¹ sind ausschließlich die Wohngebäude gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig.
4. In dem Dorfgebiet MD² sind die gemäß § 5 Abs. 2 Nrn. 8 und 9 BauNVO allgemein sowie die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Darüber hinaus sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie sonstige bauliche Anlagen in den rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksteilen nicht zulässig.
5. In dem Dorfgebiet MD³ sind die gemäß § 5 Abs. 2 Nrn. 1, 2, 8 und 9 allgemein sowie die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
6. In allen Baugebieten sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

§ 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Trauf- und Firsthöhe der baulichen Anlagen wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA als Höchstmaß festgesetzt. Ausnahmsweise dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Höchstmaße um 0,50 m überschritten werden, wenn dies die Hanglage des Baugrundstückes erfordert. Dabei gelten im einzelnen folgende Regelungen:

1. Traufe im Sinne dieser Satzung ist die Schnittlinie der Sparrenoberkante mit der äußeren Begrenzung der Außenwand.
2. First im Sinne dieser Satzung ist die Oberkante der Dachaußenfläche.
3. Die Festsetzungen der maximalen Trauf- und Firsthöhen gelten nicht für Gauben und den Walm von Krüppelwalmdächern.
4. Bezugsebene für die Höhenbemessung ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes genutzten öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze. Bei geneigten Verkehrsflächen ist der Mittelwert auf die Länge des Grundstückes zu bestimmen.

§ 3 BAUWEISE

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser mit einer Länge von maximal 25 m zulässig.
2. In dem Mischgebiet MI ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO vorgeschrieben.

§ 4 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

1. Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Grünland" sind als Dauergrünland zu nutzen. Das Anpflanzen von heimischen Laub- und Obstbäumen, die gärtnerische Nutzung für Zier- und Nutzpflanzen sowie die Tierhaltung, einschließlich der Errichtung zweckgebundener Nebenanlagen bis zu einer Größe von maximal 50 m² Grundfläche, sind zulässig.
2. Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gartenland" dienen der gärtnerische Nutzung für Zier- und Nutzpflanzen.

§ 5 SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE MWELTEINWIRKUNGEN (SCHALLSCHUTZ)

1. In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Lärmschutz" ist ein Wall zu errichten, dessen Beugungskante im nördlichen Abschnitt (bis 100 m ab nördlicher Grenze des Geltungsbereiches) mindestens 2,5 m, am südlichen Ende mindestens 1,5 m über der Fahrhahnoberkante der Kreisstraße K 72 liegt.
2. In den östlich der Planstraße B gelegenen Allgemeinen Wohngebieten WA sind generell die Anforderungen der DIN 4109 für die Lärmpegelbereiche II zu beachten. Darüber hinaus dürfen in den Obergeschossen Fenster und Türen von Schlafräumen und Kinderzimmern, die für die Lüftung erforderlich sind, nicht nach Osten angeordnet werden.

§ 6 BEGRENZUNG DER BODENVERSIEGELUNG

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA wird die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl auf 20 % begrenzt.
2. In den Straßenverkehrsflächen darf die Versiegelung mit wasserundurchlässigen Materialien durch Fahrbahnen, Gehwege und sonstige befestigte Flächen maximal 75 % der Gesamtfläche betragen. Die verbleibenden Bereiche sind zu begrünen oder mit wasserundurchlässigen Materialien zu befestigen.

§ 7 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

1. Das in den Baugebieten und Verkehrsflächen von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Siedlungsgrün" und "Regenrückhaltung" abzuleiten.
2. In der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Siedlungsgrün" sind naturnah zu gestaltende Entwässerungsmulden (siehe § 8 Ziff. 3a) zur Ableitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltung" anzulegen und zu unterhalten.
3. In der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltung" sind naturnah zu gestaltende Becken (siehe § 8 Ziff. 3a) zur Rückhaltung des Niederschlagswassers anzulegen und zu unterhalten. Von dort ist nur eine verzögerte Abgabe an den Vorfluter zulässig, die das Maß des natürlichen Abflusses nicht überschreiten darf.

§ 8 NATURSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen i.S.d. § 1a BauGB als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und wie folgt zugeordnet:

- 1a In den Allgemeinen Wohngebieten WA ist auf den Baugrundstücken je angefangene 500 m² Grundfläche mind. ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Für die Pflanzung sind die im Grünordnungsplan genannten Baumarten zu verwenden, nämlich als Laubbäume: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Mehlbeere (*Sorbus x intermedia*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Sandbirke (*Betula pendula*), Som-

- merlinde (*Tilia platyphyllos*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*) und Winterlinde (*Tilia cordata*), je 2 x verpflanzte Solitäräume (Stammumfang mind. 10 / 12 cm) sowie als Obstäume mit Stammumfang mind. 8 / 10 cm.
- 1b In den festgesetzten Pflanzstreifen auf den Baugrundstücken der Allgemeinen Wohngebiete WA sind darüber hinaus Gehölzpflanzungen aus standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern anzulegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Für die Pflanzung sind die im Grünordnungsplan genannten Gehölze zu verwenden: Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Eibe (*Taxus baccata*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Holzapfel (*Malus silvestris*), Hundsrose (*Rosa canina*), Johannisbeere (*Ribes alpinum*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Purpurweide (*Salix purpurea*), Salweide (*Salix caprea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) und Weißdorn (*Crataegus monogyna*). Als Pflanzqualität sind Heister / Sträucher, 2 x verpfl., Höhe 60/80 cm im Pflanzverband von 1,5 x 1,5 m zu verwenden.
- 1c In den Dorfgebieten MD ist je angefangene 50 m² Neubebauung oder -versiegelung ein hochstämmiger Obstbaum alter Lokalsorten (Stammumfang 8/10) anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
2. In den Straßenverkehrsflächen - mit Ausnahme des Teilabschnittes auf der Kreisstraße K 72 - sind hochstämmige Laubbäume im Abstand von max. 20 m anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 3a Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Siedlungsgrün" und "Regenrückhaltung" sind als extensives Grünland herzurichten und dauerhaft zu unterhalten. Die aus wasserwirtschaftlichen Gründen anzulegenden Entwässerungsmulden und Rückhaltebecken sind in naturnaher Bauweise herzustellen. Soweit mit diesen Anforderungen vereinbar (siehe § 7 Ziff. 2 und 3), sind die Flächen in ihren Randbereichen mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.
- 3b Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" ist der festgesetzte Pflanzstreifen in Ergänzung der vorhandenen Gehölzbestände mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 3c In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Lärmschutz" und "Gehölzstreifen" sind Anpflanzungen aus standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern anzulegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 4a Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als naturnah gestaltete Freifläche herzurichten und dauerhaft zu unterhalten. Dabei soll im zentralen Bereich ein lockerer Gehölzbestand in Anlehnung an die potenziell natürliche Vegetation und an den Rändern ist ein extensives Grünland mit hochstämmigen Obstäumen entwickelt werden.
- 4b Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind auf dem Flurstück 55/5, Gemarkung Böbber, Flur 3, landschaftspflegerische Maßnahmen durchzuführen, die auf die Entwicklung und dauerhafte Unterhaltung dieser Fläche als Feuchtgrünland sowie die Renaturierung des Bachlaufes abzielen.
- 5 Die unter Ziff. 1 und 2 genannten Maßnahmen dienen dem Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft für die jeweilige Flächen. Die unter Ziff. 3 und 4 genannten Maßnahmen werden darüber hinaus den Eingriffen auf den Baugrundstücken der Allgemeinen Wohngebiete WA und in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen als Sammelgleichsmaßnahmen zugeordnet.
- 6 Alle Ausgleichsmaßnahmen sind jeweils spätestens zwei Jahre nach Beginn der Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Nähere Einzelheiten regelt ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bad Münder.

B. Örtliche Bauvorschrift

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung entspricht den Allgemeinen Wohngebieten des Bebauungsplanes Nr. 2.11 "Kranzberg" - Ortsteil Bakede.

§ 2 SOCKELHÖHEN

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhe) wird geregelt, dass die Sockelhöhe bei Hauptgebäuden 0,80 m über der in § 2 Ziff. 4 der Festsetzungen genannten Bezugsebene nicht überschreiten darf.

§ 3 DACHFLÄCHEN

1. Die Hauptfirstrichtung der Dächer von Hauptbaukörpern hat der Stellung des Gebäudes zu entsprechen.
2. Die Dachflächen sind mit Dachsteinen im Farbton: rot (Farbregister RAL 840 HR: 2001 - Rotorange, 2002 - Blutorange, 3000 - Feuerrot, 3002 - Karminrot, 3003 - Rubinrot, 3011 - Braunrot, 3013 - Tomatenrot oder 3016 - Korallenrot) einzudecken oder als Grasdächer auszuführen.
3. Für Hauptgebäude, soweit sie mit Dachsteinen gedeckt werden, sind nur im First gleich geneigte Dächer mit einer Neigung von 30° bis 48° zulässig. Für Grasdächer und die Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports wird eine Neigung von mind. 15° festgesetzt.
4. Bei Walm- und Krüppelwalmdächern muss die Länge des Firstes mindestens 2/3 L der Gebäudelänge betragen.
5. Die Vorschriften unter Ziff. 1 bis 4 gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Vordächer) sowie für Wintergärten.

§ 4 AUSSENWANDFLÄCHEN

1. Für die Gestaltung der Außenwandflächen sind Sichtmauerwerk, Putz oder Holzverschalungen zulässig.
2. Die Vorschriften unter Ziff. 1 gelten nicht für untergeordnete Gebäude-teile (z.B. Balkone) sowie für Wintergärten.

§ 5 EINFRIEDUNGEN

1. Die Einfriedung der Baugrundstücke entlang der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzstreifen ist nur mit transparenten Drahtzäunen bis zu 1,25 m Höhe zulässig.
2. Sonstige Einfriedungen der Baugrundstücke, die an öffentliche Verkehrs- und Grünflächen angrenzen, sind ausschließlich zulässig als:
 - transparente, senkrecht gelattete Holzzäune oder Natur-, Ziegel- oder Betonsteinmauern bis zu 1,25 m Höhe oder
 - freiwachsende oder geschnittene Hecken aus Laubgehölzen.

§ 6 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

1. Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen der vorliegenden örtlichen Bauvorschrift entspricht.

2. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu DM 100.000 geahndet werden.

C. Hinweise

1. Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, Seite 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. II, Seite 466).
2. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes verliert der Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Bakede, Flur 4 (im Kranzberg), vom 25.09.1969 seine Rechtsverbindlichkeit.
3. Das Sichtdreieck (siehe Planzeichnung) ist aufgrund straßenrechtlicher Regelungen oberhalb von 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung freizuhalten.
4. Im Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Der Beginn der Erdarbeiten ist vom Träger der Maßnahme gemäß § 13 NDSchG anzuzeigen (Bezirksregierung Hannover, Dezernat 406).

