



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1 Zeichnerischen Festsetzungen

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

SO sonstiges Sondergebiet - Lebensmittelmarkt § 11 Abs. 1 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18 und 19 BauNVO)

VK max. 1.000 m² maximal zulässige Verkaufsfläche §§ 16 und 19 BauNVO

GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert §§ 16 und 19 BauNVO

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert §§ 16 und 20 BauNVO

GH max. 6,0 m maximale Gebäudehöhe (GH) einschließlich Attika der baulichen Anlagen in Metern (m) über Oberkante Fertigfußboden (OKFF) §§ 16 und 18 BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen sonstiges Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen I.4.)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Verkehrsgrün

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Fläche für Lärmschutzanlagen (s. textliche Festsetzung Nr. I.6.)

Pflanzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

z. B. M 2 Zuordnung von Maßnahmenflächen (siehe textliche Festsetzungen I.7.)

Beispiel / Erläuterung der "Nutzungsschablone"

Art der baulichen Nutzung **SO**

Zweckbestimmung **Lebensmittelmart** VK max. = 1.000 m²

Grundflächenzahl **GRZ 0,8** GH max. 6 m

Zahl der Vollgeschosse **I** a

Bauweise

Sonstige Festsetzungen

St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zweckbestimmung: Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bestandsangaben

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer (Beispiel)

Flurgrenze

Bestandsgebäude mit Hausnummer

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

geplantes Gebäude

vorgesehene Stellplatzaufteilung

Stadt Hannoversch Münden

Gemarkung Münden

Flur 13

Maßstab 1 : 500

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand 19.02.2016).

Göttingen, den 06.01.2020

Katasteramt Göttingen

Im Auftrag

gez. Brandt

VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Stadt Hann. Münden den Bebauungsplan Nr. 071 "Ergänzungsstandort Blume" inkl. örtlicher Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Hann. Münden, den gez. Harald Wegener Bürgermeister

Hann. Münden, den gez. Harald Wegener Bürgermeister

Hann. Münden, den gez. Harald Wegener Bürgermeister

Hann. Münden, den gez. Harald Wegener Bürgermeister

Hann. Münden, den gez. Harald Wegener Bürgermeister

Hann. Münden, den gez. Harald Wegener Bürgermeister

Hann. Münden, den gez. Harald Wegener Bürgermeister

Hann. Münden, den gez. Harald Wegener Bürgermeister

Hann. Münden, den gez. Harald Wegener Bürgermeister

Hann. Münden, den gez. Harald Wegener Bürgermeister

Hann. Münden, den gez. Harald Wegener Bürgermeister

Hann. Münden, den gez. Harald Wegener Bürgermeister

Hann. Münden, den gez. Harald Wegener Bürgermeister

Hann. Münden, den gez. Harald Wegener Bürgermeister

Hann. Münden, den gez. Harald Wegener Bürgermeister

Hann. Münden, den gez. Harald Wegener Bürgermeister

Hann. Münden, den gez. Harald Wegener Bürgermeister

Hann. Münden, den gez. Harald Wegener Bürgermeister

Hann. Münden, den gez. Harald Wegener Bürgermeister

Hann. Münden, den gez. Harald Wegener Bürgermeister

Hann. Münden, den gez. Harald Wegener Bürgermeister

Hann. Münden, den gez. Harald Wegener Bürgermeister

Hann. Münden, den gez. Harald Wegener Bürgermeister

Hann. Münden, den gez. Harald Wegener Bürgermeister

Hann. Münden, den gez. Harald Wegener Bürgermeister

Hann. Münden, den gez. Harald Wegener Bürgermeister

Hann. Münden, den gez. Harald Wegener Bürgermeister

Hann. Münden, den gez. Harald Wegener Bürgermeister

Hann. Münden, den gez. Harald Wegener Bürgermeister

Hann. Münden, den gez. Harald Wegener Bürgermeister

Hann. Münden, den gez. Harald Wegener Bürgermeister

Hann. Münden, den gez. Harald Wegener Bürgermeister

Hann. Münden, den gez. Harald Wegener Bürgermeister

Hann. Münden, den gez. Harald Wegener Bürgermeister

Hann. Münden, den gez. Harald Wegener Bürgermeister

Hann. Münden, den gez. Harald Wegener Bürgermeister

Hann. Münden, den gez. Harald Wegener Bürgermeister

Hann. Münden, den gez. Harald Wegener Bürgermeister

Hann. Münden, den gez. Harald Wegener Bürgermeister

Hann. Münden, den gez. Harald Wegener Bürgermeister

Hann. Münden, den gez. Harald Wegener Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Innerhalb des sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmart“ ist die Unterbringung eines Lebensmittelmarktes als Einzelhandelsbetrieb mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.000 qm (VK max.) zulässig. Für Bereiche, die nicht zur Warenauslage verwendet werden (z. B. Leergutannahme, Vorkassenzone), darf die Verkaufsfläche ausnahmsweise um 50 qm überschritten werden.

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

Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einem Maß von 0,85 zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe (GH max. 6 m) wird gemessen zwischen der oberen Kante des Fertigfußbodens (OKFF) und Oberkante Attika. Unterer Bezugspunkt ist die vorgesehene Oberkante fertiger Fußboden (OKFF) von 122,50 m über Normalhöhennull (NN), die der heutigen gemittelten Geländehöhe entspricht. Technische Aufbauten dürfen die zulässige Bauhöhe um bis zu 2,0 m überschreiten, wenn dies die Betriebsart oder der -ablauf erfordern.

4. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Die in dem sonstigen Sondergebiet „Lebensmittelmart“ festgesetzte abweichende Bauweise (a) ist wie folgt definiert:
Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) errichtet werden. Garagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

6. Immissionsschutz

Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Maßnahmenbestimmung „Fläche für Lärmschutzanlagen“ ist auf der gesamten Länge der festgesetzten Fläche eine geschlossene Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,0 m über dem Fahrhahnniveau der angrenzenden Anlieferrampe und einem Schalldämmmaß von RW,R ≥ 24 dB (definiert und gemessen nach DIN EN 1793-2 und DIN EN ISO 10140-2) zu errichten.
Ausnahmen von der Lage und Höhe des Schallschutzes können zugelassen werden, wenn durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Höhen bzw. eine alternative Lage ausreichend sind.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

7.1 Maßnahmenbereich M 1

Entsiegelung und Bepflanzung Steinweg

Die Maßnahmenfläche M 1 ist zu entsiegeln und für Pflanzmaßnahmen fachgerecht durch Einbringen von Mineral- und Oberboden vorzubereiten. Die Fläche dient als Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung durch anzulegende Stellplätze.
Die Pflanzfläche ist mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzenauswahl flächenhaft zu bepflanzen und mit Laubbäumen 2. Ordnung zu überstellen.

7.2 Maßnahmenbereich M 2

Stellplatzanlage / Verkehrsgrün

(1) Pro angefangenen 5 Stellplätze der Stellplatzanlage "Lebensmittelmart" ist ein Laubbaum zu pflanzen. Hierzu sind in den Bereichen der Maßnahmenflächen M 2 auf der Stellplatzanlage neun Bäume 1. Ordnung wie Spitzahorn, Winter-Linde und Vogelkirsche entsprechend der Pflanzliste als Hochstamm mit 16 – 18 cm Stammumfang zu pflanzen.
(2) Weitere neun heimische Laubbäume (z. B. Eberesche, Feld-Ahorn, Hainbuche u. a. Bäume 2. Ordnung entsprechend der Pflanzliste als Hochstamm mit 14 – 16 cm Stammumfang) sind als Rahmenbepflanzung innerhalb der Maßnahmenfläche 1 und der Stellplatzanlage etc. vorzusehen.
(3) Zusätzlich sind 10 vorh. Großbäume aus dem Bestand entlang der Hedemündener Straße (B 80) und der Einmündung zur Dammstraße zu erhalten und in ein zu erstellendes Bepflanzungskonzept einzubinden.
(4) Zur Sicherung einer artgerechten Habitusentwicklung der Bäume ist zu gewährleisten, dass die Pflanzung der Laubbäume auf ausreichend großen Pflanzflächen erfolgt.
Die Pflanzflächen, die für die Verwendung standortgerechter lebensraumtypischer Gehölze zu beengt sind, können auch mit nicht standortgerechten Gehölzen und bodendeckenden Kleingehölzen bepflanzt werden. Dabei soll der Schwerpunkt auf blühenden Gehölzen liegen.
Die Gehölze sind einzeln oder in Gruppen zu setzen (Str. 2xv, i.C. 100/150 cm).
Bei den bodendeckenden Kleingehölzen sind vier bis sechs Pflanzen / m² (v. Str. i.C. 30/40 cm) zu pflanzen. Die Pflanzflächen sind dauerhaft gegenüber Befahren und Betreten zu schützen und zu pflegen.
Vorhandene Gehölze sind soweit möglich zu erhalten und in die Pflanzung einzubinden.
Soweit sie noch verpflanzbar sind, sind sie zu sichern und in den Bereichen der Maßnahmenflächen M 2 zu verpflanzen.
Eine mögliche Anordnung der Bäume ist im Plan GOEP1903 M-03 Maßnahmenplan zur Eingriffs- / Ausgleichsbewertung enthalten.

7.3 Pflanzenauswahl (Pflanzenliste)

Vorrangig zu verwendende standortheimische Gehölzarten für Pflanzungen gemäß der Maßnahmen M 1 und M 2 sowie für ggf. erforderliche Nachpflanzungen:
Größere Bäume (1. Ordnung)

Stiel-Eiche Quercus robur
Esche Fraxinus excelsior
Vogel-Kirsche Prunus avium
Winter-Linde Tilia cordata
Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn Acer platanoides
u.a. geeignete Gattungen bzw. Arten einschl. ggf. siedlungstypischer Baumarten.

Kleinere bis mittelgroße Bäume (2. Ordnung)

Hainbuche Carpinus betulus
Feld-Ahorn Acer campestre
Sand-Birke Betula pendula
Vogelbeere, Eberesche Sorbus aucuparia
u.a. geeignete Gattungen bzw. Arten einschl. ggf. siedlungstypischer Baumarten.

Sträucher

Sambucus nigra
Roter Hartriegel Cornus sanguinea
Hunds-Rose Rosa canina
Pfaffenhütchen Euonymus europaeus
Schlehe Prunus spinosa
Kornelkirsche Cornus mas
Haselnuß Corylus avellana
Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Liguster Ligustrum vulgare
Weißdorn Crataegus laevigata
Schneeball Viburnum opulus
Sal-Weide Salix caprea
u.a. geeignete Gattungen bzw. Arten einschl. ggf. siedlungstypischer Gehölzarten.

7.4 Durchführung der Maßnahmen und Pflege der Gehölze

Die oben beschriebenen Bepflanzungsmaßnahmen sind innerhalb der ersten Pflanzperiode (Zeitraum von Oktober bis März) nach Inbetriebnahme des Marktes durchzuführen. Dazu gehört eine fachgerechte Pflanzung der Gehölze, die dauerhaft zu erhalten und bei Verlusten gleichwertig zu ersetzen sind.
Folgende Maßgaben sind zur nachhaltigen Sicherung des Gehölzbestandes zu beachten:

- Eine regelmäßige Kontrolle der Pflanzungen. Dabei sind abgestorbene Pflanzen oder Pflanzenteile fachgerecht zu entfernen. Abgestorbene Pflanzen sind zu ersetzen.
 - Ziersträucher sind - falls erforderlich - mit einem Pflegeschnitt zu versehen.
 - Generell sind Schnittmaßnahmen aus Gründen des Artenschutzes zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.
 - Falls erforderlich ist an den Baumkronen insb. im Bereich der Stellplätze in den darauffolgenden Jahren ein Erziehungsschnitt vorzunehmen.
- Weitere Pflegemaßnahmen sind in der Folge nur dann durchzuführen, wenn es erforderlich werden sollte, unerwünschten Entwicklungen vorzubeugen.

7.5 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
Für die erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen steht bei der Stadt Hann. Münden ein Ökokonto zur Verfügung, mit dessen Hilfe erforderliche Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden können. Der Eingriff ist im Ökokonto als E 26 eingetragen. Die Teilflächennummer ist die StWa-F 18 WU Steinbach. Dort ist die Ausgleichsmaßnahme unter der Maßnahmennummer K 22 eingetragen worden (siehe Anlage 1). Es handelt sich dabei um einen monotonen Fichtenbestand, der in einen Traubeneichenwald mit einem breiten Waldaußenrand aus heimischen Straucharten umgewandelt worden ist. Die Fläche liegt in der Gemarkung Staufenberg, Flur 1, Teilflurstück 213/72, Abt. 18 a tlw., (räumliche Verortung s. Umweltbericht zum vorliegenden Verfahren). Die Umsetzung wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

8. Örtliche Bauvorschriften (Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der NBauO (§ 84))

Werbeanlagen
(1) Bewegliche (laufende) Lichtwerbung, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame) ist unzulässig.
(2) Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Traufhöhe der Gebäude nicht überragen.
(3) Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.

9. Hinweise

9.1 Altlasten und Bodenschutz
(1) Sollten sich Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können ergeben, so ist das Umweltamt des Landkreises Göttingen unverzüglich zu informieren.
(2) Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Oberboden fachgerecht zu sichern. Er ist für Pflanzmaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken zu verwenden. Nicht benötigter Boden ist ordnungsgemäß zu lagern bzw. seine Verwendung ist nachzuweisen.

9.2 Bodendenkmäler
Hinweise auf archäologische Funde im Plangebiet sind nicht bekannt. Für Funde besteht Melde- und Dokumentationspflicht gem. Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

9.3 Allgemeiner Artenschutz gem. § 39 (5) BNatSchG
Bei der Freistellung der Flächen ist bei der Rodung von Bäumen und Gehölzen die Brut- und Setzzeit (01.03. - 30.09. jedes Jahres) zu beachten.

9.4 Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG
Vor Umsetzung von Baumaßnahmen ist mit Bezug auf § 44 (5) BNatSchG zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung stehen der Umsetzung keine entsprechenden Tatbestände entgegen.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

BauGB: Baugesetzbuch vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baumutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

PlanZV 90: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der zum Zeitpunkt der Auslegung gültigen Fassung.

NkomVG: Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz vom 17. Dezember 2010 (NasGVBl. S. 576) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

Planverfasser im Auftrag der Stadt Hann. Münden:

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Hafenstraße 30
37075 Göttingen
Telefon: 0531 569 513 9
www.atelier-stadt-und-haus.de

Essen, im Juli 2020

gez. Christian Mühs

Stadt Hann. Münden
Landkreis Göttingen



Bebauungsplan Nr. 071
"Ergänzungsstandort Blume"

Maßstab 1:500

Stand 08.07.2020



Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen