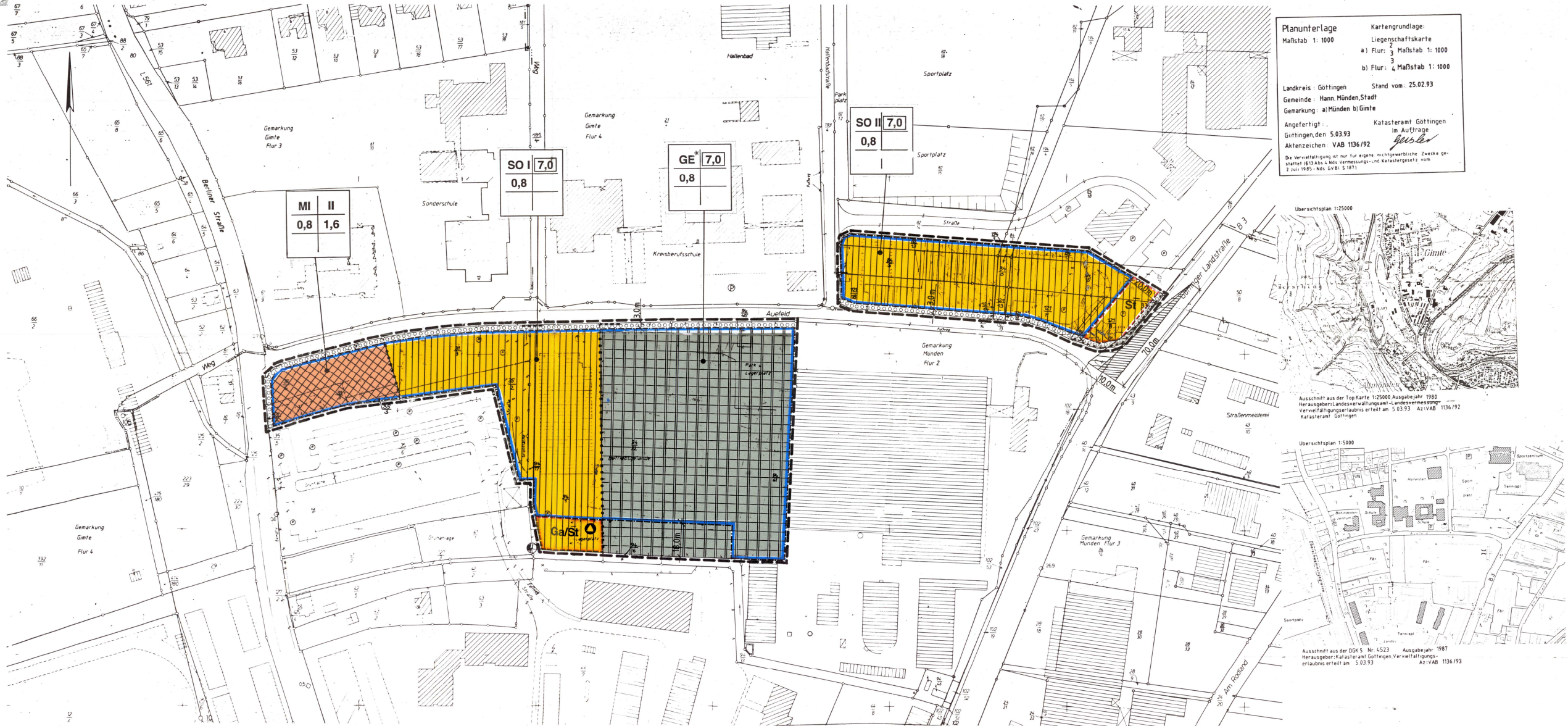




Planunterlage
Maßstab 1: 1000
Landkreis: Göttingen
Gemeinde: Hann. Münden, Stadt
Gemarkung: a) Münden b) Gimte
Angefertigt: Göttingen, den 5.03.93
Aktenzeichen: VAB 1136/92
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
a) Flur: 3 Maßstab 1: 1000
b) Flur: 4 Maßstab 1: 1000
Stand vom: 25.02.93
Katasteramt Göttingen
im Auftrage
Der Verwaltungsvertrag ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke ge-
stellt. § 13 Abs. 4 des Vermessungs- und Katastergesetz vom
2. Juli 1985 - Nr. 54 Bl. 1871

Planzeichenerklärung
Geltungsbereich des Bebauungsplans
Festsetzungen
Bauliche Nutzung
MI Mischgebiet
GE Gewerbegebiet
SO Sondergebiet Handel nach § 11 BauNVO
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Darstellung von Art und Maß der baulichen Nutzung:
Gebietsart **GE 7,0** Baumaßzahl (BMZ) / Zahl der Vollgeschosse (II)
Grundflächenzahl (GRZ) **0,8, 1,6** Geschossflächenzahl (GFZ)

Nachrichtliche Übernahmen
bestehende Grundstücksgrenze
Baugrenze
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
Garagen / Stellplätze
Stellplätze
Flächen mit Pflanzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Flächen für Versorgungsanlagen, Elektrizität
Flächen für Entsorgungsanlagen, Abfall

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB), Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), Bauutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZVO), Niedersächsische Bauordnung (NBO), in den z.Z. des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes gültigen Fassungen
Hinweis: Mit der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes wird der Flächlinienplan Nr. 1 "Im Gimter Feld" teilweise aufgehoben

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Mischgebiet (§ 6 BauNVO) dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die nicht wesentlich stören.

Abweichend von der allgemeinen Zulässigkeit (§ 1 Abs. 5 BauNVO) sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe (§ 6 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO)
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO)
- Vergnügungsgelände (§ 6 Abs. 2, Nr. 4 und Abs. 3 BauNVO).

1.2 Das Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Abweichend von der allgemeinen Zulässigkeit (§ 1 Abs. 5 BauNVO) sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe (§ 6 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO)
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO)
- Vergnügungsgelände (§ 6 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO)

Hinweis: Zulässig sind Nutzungen nach § 9 BauNVO in Verbindung mit § 4 BImSchG, wenn sie die besonderen Anforderungen an den Nachbarnschuttschutz im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 1 BauNVO erfüllen und von den Anlagen keine erheblichen Nachteile und Belästigungen für die angrenzenden Nutzungen als zu gehen.

1.3. Die Sondergebiete Handel (§ 11 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3) dienen der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Handelsbetrieben.

Die Verkaufsflächen und Sortimente werden wie folgt festgelegt:

Im Sondergebiet Handel I sind maximal zulässig:
- 1.200 qm Verkaufsflächen Lebensmittel Einzelhandel als Vollsortiment, innerhalb dieser Fläche sind Dienstleistungen im Rahmen der Nahversorgung ausnahmsweise zulässig
- 3.000 qm Verkaufsflächen Bau- und Hobbymarkt

Die zulässigen, unzulässigen und als Randsortiment zulässigen Warensortimente sind in der Anlage 1 "Liste der zulässigen und unzulässigen Warensortimente" definiert. Die Anlage 1 ist Bestandteil des Bebauungsplans. Abweichungen als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB von der Liste bedürfen der Genehmigung und der Prüfung der Auswirkung auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde nach § 11 Abs. 3 BauNVO.

5 % der Verkaufsfläche sind als Verkaufsfläche für Randsortiment nach der Anlage 1 zulässig.
Ausnahmsweise zulässig ist eine Tankstelle mit Nebenanlagen mit vier Mehrfachzapfsäulen.
Unter Berücksichtigung des Lärmschutzes ist auf der, für Garagen und Stellplätze vorgesehenen, Fläche ausnahmsweise ein Entsorgungszentrum für den Eigenbedarf des Betriebes mit einer Größe von max. 400 qm zulässig.

Im Sondergebiet Handel II sind maximal zulässig:
- 3.000 qm Verkaufsflächen Bau- und Hobbymarkt

Die zulässigen, unzulässigen und als Randsortiment zulässigen Warensortimente sind in der Anlage 1 "Liste der zulässigen und unzulässigen Warensortimente" definiert. Die Anlage 1 ist Bestandteil des Bebauungsplans. Abweichungen von der Liste bedürfen der Genehmigung und der Prüfung der Auswirkung auf die verbraucherne Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde nach § 11 Abs. 3 BauNVO.

5 % der Verkaufsfläche sind als Verkaufsfläche für Randsortiment nach der Anlage 1 zulässig.
- 1.200 qm Verkaufsflächen und Lager Baustoffgroßhandel unter Ausschluss des Verkaufs an letzte Verbraucher und der Zugänglichkeit der Verkaufs- und Lagerflächen für letzte Verbraucher.

1.4. Erschließung, Garagen und Stellplätze
- Garagen und Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und auf dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- Stellplätze auf Dächern, in Sammelgaragen und Garagenschossen sind zulässig.
- Garagenschossen sind auf die Geschossflächenzahl und die Baumaßzahl mit 50 % anzurechnen (§ 21 Abs. 1 BauNVO).

- Stellplätze dürfen nur bis zur Anzahl der in der Einstellplatzrichtlinien geforderten, notwendigen Stellplätze gebaut werden.

2. Grünflächen, Pflanzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.1. Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

2.2. Entlang der Straße Aufefeld, der Berliner Straße und der Göttinger Landstraße ist ein 3 m breiter Pflanzstreifen anzulegen und därtnerisch zu pflegen. Auf diesem Pflanzstreifen ist, mit Ausnahme der für Ein- und Ausfahrten notwendigen Flächen einer Solitärreihe von Bäumen der natürlichen potentiellen Vegetation, Hochstämme, Stammumfang 14-16 cm anzulegen und auf Dauer zu pflegen. Pro 10 m Anstoßlänge des Grundstückes an die öffentliche Straße ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

Die Breite der Ein- und Ausfahrten darf 15 % der Anstoßlänge des Grundstückes an die öffentliche Straße betragen, ausnahmsweise können Ein- und Ausfahrten bis zu 30 % der Anstoßlänge zugelassen werden. Unabhängig von der Anstoßlänge ist eine Ein- und Ausfahrt bis 6,00 m Breite zulässig. Die Breiten von Ein- und Ausfahrten sind zu minimieren.

Ausgleichspflanzungen nach Punkt 2.5. sind auf dem Pflanzstreifen zusätzlich zulässig. Der Baumabstand muß jedoch mindestens 6 m betragen.

2.3. Die neu erstellten Dächer sollen als begrünte Flächen ausgeführt werden. Für nicht begrünte Dächer ist als Ausgleich eine zusätzliche Pflanzfläche von 25 % der nicht begrünten Dachfläche auf dem Grundstück anzulegen.

Dachflächen, die der Regenrückhaltung (Bruchwassergewinnung und -nutzung sowie Regenversickerung) dienen und Anlagen und Bauteile zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig. Für diese Flächen ist kein Ausgleich durch zusätzliche Pflanzflächen zu leisten.

2.4. Bei genehmigungspflichtigen Änderungen oder Neugestaltungen von Fassaden sind diese dauerhaft zu beranken. Die Rankfläche muß mindestens 30 % der Fassadenfläche betragen.

2.5. Erschließung, Stellplätze, Garagen. Die grundstückseigenen Erschließungsfächen sind zu pflastern. Blumendecken sind unzulässig. Ausnahmsweise kann auf den grundstückseigenen Haupterschließungen eine maximal 4 m breite Blumendecke zugelassen werden. Die Zufahrten und ebenerdigen Stellplätze, mit Ausnahme der Zufahrten von Parkhäusern, sind so zu gestalten, daß ihr Versickerungsfähigkeit für Wasser bezogen auf die Gesamtfäche im Durchschnitt 40 % vom natürlich anstehenden Boden beträgt.

Pro angefangene vier ebenerdige Stellplätze, ausgenommen sind Stellflächen unterhalb von Parkdecks, ist ein ortstypischer Baum mit 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Bäume müssen in direkten räumlichen Zusammenhang mit den Stellplätzen gepflanzt werden; die Baumscheibe muß mindestens 2 qm betragen und gegen Überfahren gesichert werden.

Parkflächen auf Dächern und Pergolen müssen mit Pergolen begrünt und berankt werden. Pro Dachparkplatz ist eine Fläche von 5 qm/m² Pergolen zu begrünen.

2.6. Im Bereich des Siedeldreiecks an der Kreuzung der Straße Aufefeld mit der Göttinger Landstraße darf in mehr als 0,80 m Höhe über der Fahrbahnoberkante die Sicht durch die Vegetation nicht verspert werden.

2.7. Die Durchführung der Begrünungsmaßnahmen sind in der 3. Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude nachzuweisen.

3. Festsetzungen zum Schutz der angrenzenden Nutzungen gegen Lärm
Im GE-Gebiet wie im SO I-Gebiet sind nur Gewerbebetriebe bzw. Anlagen zulässig, die hinsichtlich der Lärmbelastung das benachbarte Wohnen und die Schulumgebung nicht wesentlich stören (§ 15 Abs. 1 BauNVO).

4. Nachrichtliche Übernahmen
Die Pflanzmaßnahmen entlang der B 3 und im Bereich des Siedeldreiecks müssen mit dem Straßenbaumwart Ganderhagen abgestimmt werden.

Überwiegend über dem Bebauungsplan liegen im Gebiet des, am 08.07.1991 bekannt gemachten, Fluchtlinienlages "Im Gimte Feld". Für diese Bereiche verliert der Fluchtlinienplan, mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes, seine Gültigkeit.

Hinweis: Vor Errichtung und Betrieb von Gewerbebetrieben oder Anlagen, die insbesondere hinsichtlich Lärm einer höheren Störungsintensität aufweisen können, ist durch ein Lärmgutachten nachzuweisen, daß die Lärmmissionsintensität von:

tagsüber 60 dB(A)
nachts 45 dB(A)
an den angrenzenden Gebäuden der Landespolizei-schule, bzw. von:

tagsüber 55 dB(A)
an den nördlich angrenzenden Schulen eingehalten werden.

Anlage 1: Liste der zulässigen und nicht zulässigen Warensortimente.

zulässig sind:

1. Heimwerkerbedarf:
- Werkzeuge
- Bastelbedarf
- KFZ-Zubehör
- Fahrradzubehör
- Campingzubehör

als Randsortiment zulässig:
- Spiel- und Sportgeräte
- Campingartikel
- Fahrräder

nicht zulässig:
- Kinderspielzeug
- Schreibwaren

2. Gartenbedarf

- Gartenausstattung
- Gartenmöbel, Gartenhäuser, Grill, Gartenkamine
- Gartenpflanzen
- Stäbchen, Torf, Dünger, Erde, Blumentöpfe
- Gartengeräte

- Handwerkzeuge
- Gartenmotorgaräte, Gartenpumpen, Gartenbewässerung
- Gartenteiche
- Folien, Teiche, Teichfolie
- Zäune, Pfähle, Tore, Palisaden

als Randsortiment zulässig:
- Zimmerpflanzen
- Schnittblumen

3. Baustoffe

- Dach- und Fassadenbaustoffe
- Treibbaumaterial
- Bindemittel, Mörtel, Zuschlagstoffe

- Putze und Anstriche
- Baustoffchemie, Klebe- und Spachtelmasse
- Hauslftung und Zubehör

4. Holz, Holzwerkstoffe, Zuschnitte

- Rundholz
- Bauholz
- Leisten
- Lärchholz
- Profilholz

- Paneele, Kassetten
- Holzfasern und Spanplatten
- Holzzuschnitte
- Keller/Lagerregale
- Holzwerkstoffe, Furniere

als Randsortiment zulässig:

- Systemregale
- Kleinformel
nicht zulässig:
- Möbel

5. Fertigelemente

- Kellerfenster, Lichtschächte, Roste
- Außenwandelemente (inkl. Tore)
- Innenwandelemente
- Fenster

- Dachfenster
- Treppen, Bodentreppen
- Innenkamine, Ofenrohre, Zubehör
- Sauna

6. Sanitär, Heizung

- Sanitär
- Sanitärkeramik
- Bäder- und Brausewannen
- Duschabtrennungen

- Leuchten, Lampen und Zubehör
- Armaturen und Verbindungen
- Sanitärzubehör
- Badausstattung, Spiegelschränke
- Badmöbel

- Heizungsanlagen
- Heizwasseranlagen, Heizkörper, Heizungsinstallationsbedarf
- Hausklima, Be- und Entwässerung

7. Keramik, Naturstein, Kunststein

- Wandfliesen
- Bodenfliesen
- Keramik
- Splattplatten und Splatttreichen

- Natur- und Kunststein, Fensterbänke
- Kunstkeramik
- Verlegetubehör, Baustoffe

8. Eisenwaren, Werkzeuge

- Eisenwaren
- Bauwerkzeuge
- Handwerkzeuge
- Dübel, Schrauben, Befestigungsmaterial

- Holzverbinder, Torbeschläge
- Kleisenwaren
- Schutzkleidung
- Bau- und Möbelschutze
- Bau- und Transportgeräte
- Leitern

9. Malerartikel, Teppichboden

- Tapeten
- Wand- und Fassadenfarben
- Lacke
- Holzschutz, Holzlasur

- Malerwerkzeuge und Zubehör
- Leime, Kleber
- Bodenbeläge und Zubehör
- Deckenplatten
- Sonnenschutz

- Gardinenleisten und Zubehör
als Randsortiment zulässig:
- Gardinen
- Dekostoffe
- Haushaltswaren

10. Elektro inkl. Maschinen

- Elektroinstallationsartikel
- Elektrokabel
- Leuchten, Lampen und Zubehör
- Elektrohandwerkzeuge als Bau/Heimwerkerbedarf

- Baumaschinen
- Hauspumpen
- Dunstabzugshauben und Zubehör

nicht zulässig:
- Haushaltskleingeräte (Bügeleisen, Kaffeemaschinen etc.)
- Unterhaltungselektronik (Hifi-Geräte, Fernseher, Computer)

- Elektromaschinen sowie nicht Bau/Heimwerkerbedarf
- Haushaltsgröße (Waschmaschinen, Trockner, Schleudern)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Hann. Münden diesen Bebauungsplan Nr. 035, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Hann. Münden, den 11.08.1994

Der Stadtdirektor

Der Bürgermeister

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 11.08.1994 angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/-mit Ausnahme der durch-

kerntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Göttingen, den 11.08.1994

Der Rat der Stadt Hann. Münden ist, in der Verfügung vom (Az.:) aufge-

führt, Auflagen / Maßnahmen / Ausnahmen in seiner Sitzung am (Az.:) be-

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßnahmen vom bis öffentlich ausge-

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Hann. Münden, den 11.08.1994

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

URSCHRIFT

Stadt Hann. Münden



Bebauungsplan Nr. 035
Aufefeld

Nachrichtlich ergänzt aufgrund der Verfügung des Landkreises Göttingen (Az. 617020-800/035) vom 11.08.1994

Stand 17.02.1994
M.: 1:1000

0 10 20 40 60 m

Im Auftrag der Stadt Hann. Münden:
Arbeitsgruppe Stadt
Sickingenstr. 10
34117 Kassel
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Dieter Hennicken
Anke Kaschik
Tel. 0561 778357
Fax: 0561 107568

AG Stadt