



**Planzeichenerklärung**

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Allgemeines Wohngebiet	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Mischgebiet	<b>Sonstige Planzeichen</b>
Gewerbegebiet	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen / Bereich für Fremdkörperfestsetzungen
GRZ 0,4 Grundflächenzahl GRZ 0,4	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
BMZ 7,0 Baumassenzahl 7,0	Maßkette
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
OK 13,0m Höhe baulicher Anlagen über der gewachsenen Geländeoberkante	
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	
offene Bauweise	
Baugrenze	

**Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 10. Februar 2003 (Nds.GVBl. S. 89), in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 044 „Südliche Klosterbreite“ sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis der Bebauungsplanänderung und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Hann. Münden, den  
Stadt Hann. Münden  
Der Bürgermeister

**Katastervermerk**

Katastergrundlage: Flurkartenwerk  
Liegenschaftskataster: Stadt Hann. Münden Gemarkung: Gimte Flur: 1  
Az.: L 4 - 47/2009 Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung wurde nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke am 18.03.2009 gestattet (§5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 des Nieders. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds.GVBl.S.5).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 10.03.2009 und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig aus. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Katasteramt Göttingen,  
Göttingen, den 26.04.2010

Im Auftrag  
gez. Brandt (LS)

**Datengrundlagen:**

Ausschnitt aus der Top. Karte 1 : 25.000, Fortführungsstand: 2003  
Herausgeber: Landesvermessung + Geobasisinformation Niedersachsen  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt am: 18.03.2009  
Az.: L 4 - 47/2009

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) Northeim  
- Katasteramt Göttingen -

**1 Textliche Festsetzungen**

**1.1 Räumlicher Geltungsbereich § 9 (7) BauGB**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die folgenden Flurstücke: 46/3, 46/4, 46/13, 46/18, 46/19, 46/22, 46/23, 46/24, 46/25, 46/74, 46/95, 46/97, 46/104, 46/105, 46/110, und 46/114 teilweise.  
(Stand: 10.03.2009)

**1.2 Art der baulichen Nutzung**

**1.2.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO i. V. § 1 (5) BauNVO und § 1 (6) BauNVO**

Das Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Wohngebäude sind allgemein zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden. Die sonst ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, ebenso wie Anlagen für sportliche Zwecke. Gemäß § 16 BauNVO wird für das Maß der baulichen Nutzung folgende Festsetzung getroffen:

Grundflächenzahl GRZ: 0,3  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: I

**1.2.2 Mischgebiet (Teilbereiche 1 und 2) / § 6 BauNVO i.V. § 1 (5) BauNVO, § 1 (6) BauNVO und § 1 (9) BauNVO**

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Allgemein zulässig sind Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Wohngebäude sind im MI 1 nur ausnahmsweise zulässig. Im MI 2 sind Wohngebäude allgemein zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig. Die sonst allgemein zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig. Vergnügungstätten jeglicher Art sind ebenfalls nicht zulässig. Gemäß § 16 BauNVO wird für das Maß der baulichen Nutzung folgende Festsetzung getroffen:

Grundflächenzahl GRZ: im MI 1: 0,6  
im MI 2: 0,4  
Bauweise: offen

Die Höhe baulicher Anlagen darf maximal 10,00 m betragen. Die nach § 18 BauNVO und § 16 NBauO maßgebliche Höhe der Geländeoberfläche ist die der gewachsenen Geländeoberfläche. Eine Veränderung dieser Geländeoberfläche durch Abgrabung ist zu berücksichtigen, eine Veränderung durch Aufschüttung dagegen nur, wenn die Geländeoberfläche dadurch an die vorhandene oder genehmigte Geländeoberfläche des Nachbargrundstücks angeglichen wird.

**1.2.3 Gewerbegebiet § 8 BauNVO i.V. § 1 (5) BauNVO, § 1 (6) BauNVO und § 1 (9) BauNVO**

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Einzelhandelsbetriebe, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden. Die sonst allgemein zulässigen Tankstellen sowie Vergnügungstätten jeglicher Art sind nicht zulässig. Gemäß § 16 BauNVO wird für das Maß der baulichen Nutzung folgende Festsetzung getroffen:

Grundflächenzahl GRZ: 0,6  
Baumassenzahl BMZ: 7,0

Die Höhe baulicher Anlagen im Gewerbegebiet darf maximal 13,00 m betragen. Die nach § 18 BauNVO und § 16 NBauO maßgebliche Höhe der Geländeoberfläche ist die der gewachsenen Geländeoberfläche. Eine Veränderung dieser Geländeoberfläche durch Abgrabung ist zu berücksichtigen, eine Veränderung durch Aufschüttung dagegen nur, wenn die Geländeoberfläche dadurch an die vorhandene oder genehmigte Geländeoberfläche des Nachbargrundstücks angeglichen wird.

**1.2.4 Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 (10) BauNVO im Gewerbegebiet § 8 BauNVO**

Für das Wohnhaus „Volkmarshäuser Straße 23“ (Flurstücke 46/23 und 46/24) wird gem. § 1 (10) BauNVO festgesetzt, dass Erweiterungen und bauliche Änderungen bestehender Wohneinheiten ausnahmsweise zulässig sind, sofern nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) bei einem zu Grunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in schutzbedürftigen Räumen ein ausreichender Schallschutz nachgewiesen wird. Eine Änderung der Nutzung ist im Rahmen der im sonstigen Gewerbegebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zulässig.

**1.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Mischgebiet § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen in den Gebieten „MI 1“ und „MI 2“ sind freiwachsende Baumhecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen.

Je 50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung (Stammumfang mindestens 12-14 cm) sowie drei Sträucher zu pflanzen. Auf der Fläche ist zusätzlich eine Untersaat mit Wiesenmischung anzulegen.

Die Pflanzung ist umgehend in der folgenden Pflanzperiode vorzunehmen, wenn die von baulichen Anlagen genutzte Fläche des Baugrundstückes einen Anteil von 20% überschreitet.

**1.4 Carports und Garagen sowie überdachte Nebenanlagen § 12 BauNVO / § 14 BauNVO**

Garagen einschließlich Carports müssen einen Mindestabstand von 3m zur nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

**1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

Zur Erschließung des Wohnhauses „Volkmarshäuser Straße 23“ wird im Gewerbegebiet ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (21) BauGB zu Gunsten des Eigentümers der Flurstücke 46/23 und 46/24 festgesetzt.

**2 Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise**

**2.1 Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne**

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 044 „Südliche Klosterbreite“ werden Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 „Klosterbreite“ bzw. des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 „Haarfeld“ überlappt. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 044 „Südliche Klosterbreite“ tritt dieser für die überlappenden Teilbereiche an die Stelle der bisherigen Festsetzungen.

**2.2 Ruhender Verkehr / Stellplatzpflicht § 47 NBauO im Gewerbegebiet**

Der Stellplatznachweis für den betriebseigenen Pkw- und Lkw - Verkehr sowie den Liefer- und Besucherverkehr gem. NBauO § 47 ist auf dem Betriebsgrundstück zu erbringen.

**2.3 Regenwasserversickerung**

Der Baugrund im Bebauungsplangebiet ist für eine Versickerung des anfallenden Regenwassers grundsätzlich geeignet. Ggf. ist im Rahmen der erforderlichen Entwässerungsgenehmigung der hydraulische Nachweis zu führen und für den konkreten Einzelfall eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landkreises Göttingen als Untere Wasserbehörde einzuholen.

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Hann. Münden den Bebauungsplan Nr. 044 „Südliche Klosterbreite“ im Ortsteil Gimte, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Hann. Münden, den 04.05.2010  
gez. Klaus Burhenne (LS)

**Unterrichtung der Öffentlichkeit**

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 02.11.2009 bis 13.11.2009 öffentlich unterrichtet und ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die öffentliche Unterrichtung und die Äußerungsfrist wurden am 31.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Hann. Münden, den 04.05.2010  
gez. Klaus Burhenne (LS)

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden hat in seiner Sitzung am 16.12.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 044 „Südliche Klosterbreite“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.01.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 044 „Südliche Klosterbreite“ und die Begründung haben vom 18.01.2010 bis 18.02.2010 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hann. Münden, den 04.05.2010  
gez. Klaus Burhenne (LS)

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Hann. Münden hat nach Prüfung der gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen den Bebauungsplan Nr. 044 „Südliche Klosterbreite“ in seiner Sitzung am 16.03.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hann. Münden, den 04.05.2010  
gez. Klaus Burhenne (LS)

**Bekanntmachung und Inkrafttreten**

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 044 „Südliche Klosterbreite“ als Satzung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 20.05.2010 im Amtsblatt des Landkreises Göttingen bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 044 „Südliche Klosterbreite“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Hann. Münden, den 26.05.2010  
gez. Klaus Burhenne (LS)

**Übersichtsplan o.M.**

Stadt Hann. Münden

**DREIFLÜSSESTADT HANNOVERSCH MÜNDEN**  
... aller erste Wahl

**Bebauungsplan Nr. 044 "Südliche Klosterbreite" OT Gimte**

Satzung Entwurfsverfasser: Cand.-Ing. S. Meyer  
Dipl.-Ing. V. Mohr

Ausfertigung Stand: März 2010

M 1 : 1000

**infra-net GmbH**  
Projektmanagement, Stadt- und Verkehrsplanung  
Wilhelmshöher Allee 306b - 34113 Kassel - mail@infra-net.de - 0561 - 57 45 97 0