

# BEBAUUNGSPLAN NR. 083 - "Campingplatz Hemeln"



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, § 10 BauNVO)



Sondergebiet Camping

|   |   |
|---|---|
| 1 |   |
| 2 | 3 |
| 4 | 5 |

Nutzungsschablone

1 SO - Sondergebiet Camping

2 Grundflächenzahl

3 Geschossflächenzahl

4 Anzahl Geschosse

5 maximale Firsthöhe

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg -  
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

|  |                                          |  |           |
|--|------------------------------------------|--|-----------|
|  | private Grünflächen                      |  | Zeltplatz |
|  | Campingplatz                             |  |           |
|  | Zweckbestimmung gemäß Textl. Festsetzung |  |           |

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Überschwemmungsbereich der Weser

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
|  | Uferstrandstreifen Weser              |
|  | Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern |
|  | Erhalt von Bäumen und Sträuchern      |

Sonstige Planzeichen

|  |                                                 |
|--|-------------------------------------------------|
|  | Gemeinde-, Gemarkungs- und Flurgrenze           |
|  | Flurstücksgrenze                                |
|  | Flurstücksnummer                                |
|  | Bemaßung in Meter                               |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen          |
|  | Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans |

## D RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 04.01.2023
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
- Niedersächsisches Kommunaiverfassungsgesetz (NikomVG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsische Campingplatzverordnung (CPIWoch-VO)

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

## A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

### 1.1 Festsetzung gemäß BauNVO

Festgesetzt werden Sondergebiete, die der Erholung dienen gemäß § 10 BauNVO. Als Zweckbestimmung wird Campingplatz festgesetzt.

### 1.2 Zulässige Nutzungen

Die Sondergebiete Campingplatz dienen der Einrichtung, dem Erhalt und dem Betrieb eines bereits vorhandenen Campingplatzes sowie dessen zukünftiger Entwicklung. In den einzelnen Sondergebieten SO1 bis SO3 sind zulässig:

- SO1:
- Standplätze für Zelte, Wohnwagen, Wohnmobile,
  - Standplätze für Dauercamper,
  - betriebsbezogene Anlagen für Sport- und Freizeiteinrichtungen incl. eines Streichelzoos,
  - campingplatzbezogene, untergeordnete Anlagen,

- SO2:
- betriebsbezogene Gebäude, die für den Betrieb des Campingplatzes erforderlich sind,
  - Nebenanlagen wie Abstellräume u.a. für den Betrieb des Campingplatzes erforderliche Einrichtungen,
  - Zuwegungen, Erschließungsstraßen und Stellplätze,
  - zwei Betriebswohnungen für Pächter oder Mitarbeiter des Campingplatzes.

- SO3:
- Sämtliche zulässigen Nutzungen des SO1,
  - Aufstellen von Ferienwohnheimen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)

### 2.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Für das Sondergebiet „SO 2“ sind die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) per Einschrieb im Plan festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden

Für die Sondergebiete „SO 1 und SO 3“ ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) per Einschrieb im Plan festgesetzt.

Für das Sondergebiet „SO 3“ sind bis zu 10 Ferienwohnheime mit einer Grundfläche von jeweils bis zu 40 m<sup>2</sup> sowie deren notwendige Erschließung zulässig.

### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen für das Sondergebiet „SO 2“ beträgt bei

- Hauptgebäuden: 7,0 m
- Nebengebäuden: 3,2 m.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe durch notwendige technische Bauteile ist ausnahmsweise auf der Dachfläche zulässig, wenn die Höhe der Aufbauten ein Gesamtmaß von 2,50 m nicht überschreitet.

Die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen in „SO 1“ sowie „SO 3“ beträgt 3,20 m. Unterer Bezugspunkt ist das gewachsene Geländeniveau, auf den Umfang des Gebäudes bezogen. Oberer Bezugspunkt bei der Firsthöhe ist bei Dächern ohne First (z.B. Pultdach, Flachdach) der höchste Punkt des Daches.

3. GRÜNFLÄCHEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.15, 20, 25 BauGB)

### 3.1 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Im Bereich des Geltungsbereiches vorhandene Gehölze sind langfristig zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

### 3.2 Private Grünfläche - Zeltplatz

Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz ist die Errichtung von Zelten einschließlich dem Zeltplatz dienenden Nebenanlagen und notwendiger, temporärer Infrastruktur zulässig. Eine Versiegelung mit einer wassergebundenen Wegedecke ist bis zu 10% der Fläche, beispielsweise als Zuwegung zum Kanuanleger, zulässig. Außerhalb der Zeltaison ist die Nutzung als Wiese oder Weide zulässig. Aufgrund der Lage der Grünfläche innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsbereiches der Weser müssen die Übernachtungseinrichtungen jederzeit beweglich und abbaubar sein.

### 3.3 Private Grünfläche - Campingplatz

Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Campingplatz ist die Errichtung von Zelten, Wohnwagen, Wohnmobilen und Vergleichbarem, sowie dem Campingplatz dienenden Nebenanlagen und notwendige Infrastruktur für die temporäre Übernachtung zulässig. Dauercamping ist nicht zulässig. Eine Versiegelung ist bis zu 10% der Fläche zulässig. Aufgrund der Lage der Grünfläche innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsbereiches der Weser müssen die Übernachtungseinrichtungen jederzeit beweglich und abfahrbereit sein.

### 3.4 P1 Uferstrandstreifen

Der 5,0 m breite Flächenstreifen dient dem Schutz des angrenzenden Oberflächengewässers Weser. Der Grünstreifen ist der Sukzession zu überlassen. Pflegemaßnahmen dürfen nur in Absprache mit der Naturschutzbehörde durchgeführt werden.

### 3.5 P2 Private Grünfläche - Extensive Grünfläche

Der 5,0 breite Flächenstreifen dient als Puffer zwischen dem Zeltplatz und dem Uferstreifen. Eine Nutzung als Zeltplatz ist unzulässig. Des weiteren ist der Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Es ist ausschließlich eine Freiflächenutzung und außerhalb der Zeltaison eine Nutzung als Wiese oder Weide zulässig. Ausnahmsweise dürfen in P1 und P2, um einen Zugang zur Weser zu ermöglichen, beispielsweise in Form eines Kanuanlegers, insgesamt bis zu 50 m<sup>2</sup> versiegelt werden.

### 3.6 P3 Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Gehölzen

Auf den Grünflächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze langfristig zu sichern, abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

### 3.7 P4 Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen

Auf der Grünfläche zum Anpflanzen von Gehölzen ist zur Einbindung des Campingplatzes in den Landschaftsraum alle 8 m ein hochstämmiger heimischer Laubbaum anzupflanzen. Zwischen den Bäumen sind je 4 heimische Sträucher anzupflanzen. Alle Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die festgesetzten Anpflanzungen sind fach- und sachgerecht innerhalb eines Jahres durchzuführen.

### 3.8 Maßnahmen zum Artenschutz

#### 3.8.1 Fledermausschutz

Bei einer erforderlichen Fällung eines Baumes ist dieser vorher von einem Fachmann auf mögliche Fledermausquartiere hin abzusuchen. Bei Auffinden entsprechender Quartiere sind weitere Maßnahmen mit der Naturschutzbehörde abzusprechen.

#### 3.8.2 Insektenfreundliche Beleuchtung

Zum Schutz von nachtaktiven Tierarten sind Lichtemissionen auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zulässig sind nur nach oben abgeschirmte Leuchten mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. warmweiße LED, Natriumdampfhochdrucklampen).

4. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

#### 4.1 Denkmalschutz

Hinweise auf archäologische Funde im Plangebiet sind nicht bekannt. Für Funde besteht Melde- und Dokumentationspflicht gem. Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz NDSchG.

#### 4.2 Beachtung der Brut- und Fortpflanzungsperiode

Zum Schutz des Brutgeschäftes der Vögel in den angrenzenden Gehölzbeständen sind erforderliche Baumfällungen oder Gehölzschnittmaßnahmen nur außerhalb der Brut- und Fortpflanzungsperiode (01. März bis 30. September) zulässig.

#### 4.3 Campingplatzverordnung

Im Sondergebiet Campingplatz gelten ergänzend zu den Festsetzungen dieses Bebauungsplans die Bestimmungen der Niedersächsischen Campingplatzverordnung (CPIWoch-VO) in der Fassung von 1984.

## C VERFAHRENSVERMERKE

### Präambel

Aufgrund § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Rat der Stadt Hann. Münden diesen Bebauungsplan Nr. 083 "Campingplatz Hemeln", bestehend aus der Planzeichnung und Begründung, in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Hann. Münden, den ..... Der Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 083 "Campingplatz Hemeln" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hann. Münden, den .....

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 083 "Campingplatz Hemeln" wurde ausgearbeitet vom Büro für Ingenieurbiologie und Landschaftsplanung BIL, Marktasse 10, 37213 Witzhausen.

Witzhausen, den .....

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 083 "Campingplatz Hemeln" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 083 "Campingplatz Hemeln" nebst Begründung hat vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hann. Münden, den ..... Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Hann. Münden hat den Bebauungsplan Nr. 083 "Campingplatz Hemeln" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hann. Münden, den ..... Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dem Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 083 "Campingplatz Hemeln" rechtsverbindlich geworden.

Hann. Münden, den ..... Der Bürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Hann. Münden, den ..... Der Bürgermeister



## STADT HANN. MÜNDE

Landkreis Göttingen

## Bebauungsplan Nr. 083

## "Campingplatz Hemeln"

OT Hemeln

- Vorentwurf -

Januar 2025



Übersichtslegeplan (Quelle: LGLN o.M.)

**BIL**

Büro für Ingenieurbiologie und Landschaftsplanung  
37213 Witzhausen  
Marktasse 10  
Tel.: 05542/71321 Fax: 72865

37085 Göttingen  
Heinz-Hilpert-Straße 12  
Tel.: 0551/4898294

bearbeitet durch:  
Dipl. Ing. Rüdiger Braun