

BEBAUUNGSPLAN NR. 083 - "Campingplatz Hemeln"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

	Sondergebiet Camping und Ferienwohnheime	<table border="1"><tr><td colspan="2">1</td></tr><tr><td>2</td><td>3</td></tr><tr><td>4</td><td>5</td></tr></table>	1		2	3	4	5	Nutzungsstabellone 1 SO - Sondergebiet Camping 2 Grundflächenzahl 3 Geschossflächenzahl 4 Anzahl Geschosse 5 maximale Firsthöhe
1									
2	3								
4	5								

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
 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
 Flurstücksnr.
 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 Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
- 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 für SO1 und SO2 Campingplatz und für SO3 Ferienwohnheime 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 Einscrieb 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 Einscrieb im Plan festgesetzt.

Für das Sondergebiet „SO 3“ sind Ferienwohnheime mit einer Grundfläche von jeweils bis zu 40 m² 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 Geländeneiveau, 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 1

Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz 1 ist die Errichtung von Zelten einschließlich dem Zeltplatz dienenden Nebenanlagen und notwendiger, temporärer Infrastruktur zulässig. Eine Versiegelung mit einer wassergebundenen Wegedecke ist bis zu 6 % der Fläche, beispielsweise als Zuwegung zum Kanuanleger, zulässig. Außerhalb der Zeltsaison 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 - Zeltplatz 2

Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz 2 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 m 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 Zeltsaison 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 m² 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 gleichwertig 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 1994.

4.4 Hinweisbeschilderung Hochwassergefahr

Auf der Zeltwiese soll ein Hinweissschild aufgestellt werden, auf dem auf die Lage des Platzes im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Weser hingewiesen wird und dass bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis (HQ100) im Bereich Zeltplatz mit Wassertiefen von 1,5 m bis > 3,0 m zu rechnen ist. Es besteht somit eine besondere Gefährdung von Leben und Gesundheit.

C VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Hann. Münden den Bebauungsplan Nr. 083 "Campingplatz Hemeln" im Ortsteil Hemeln, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung 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 vombis 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

April 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.: 0551/4989294
bearbeitet durch:
Dipl. Ing. Rüdiger Braun