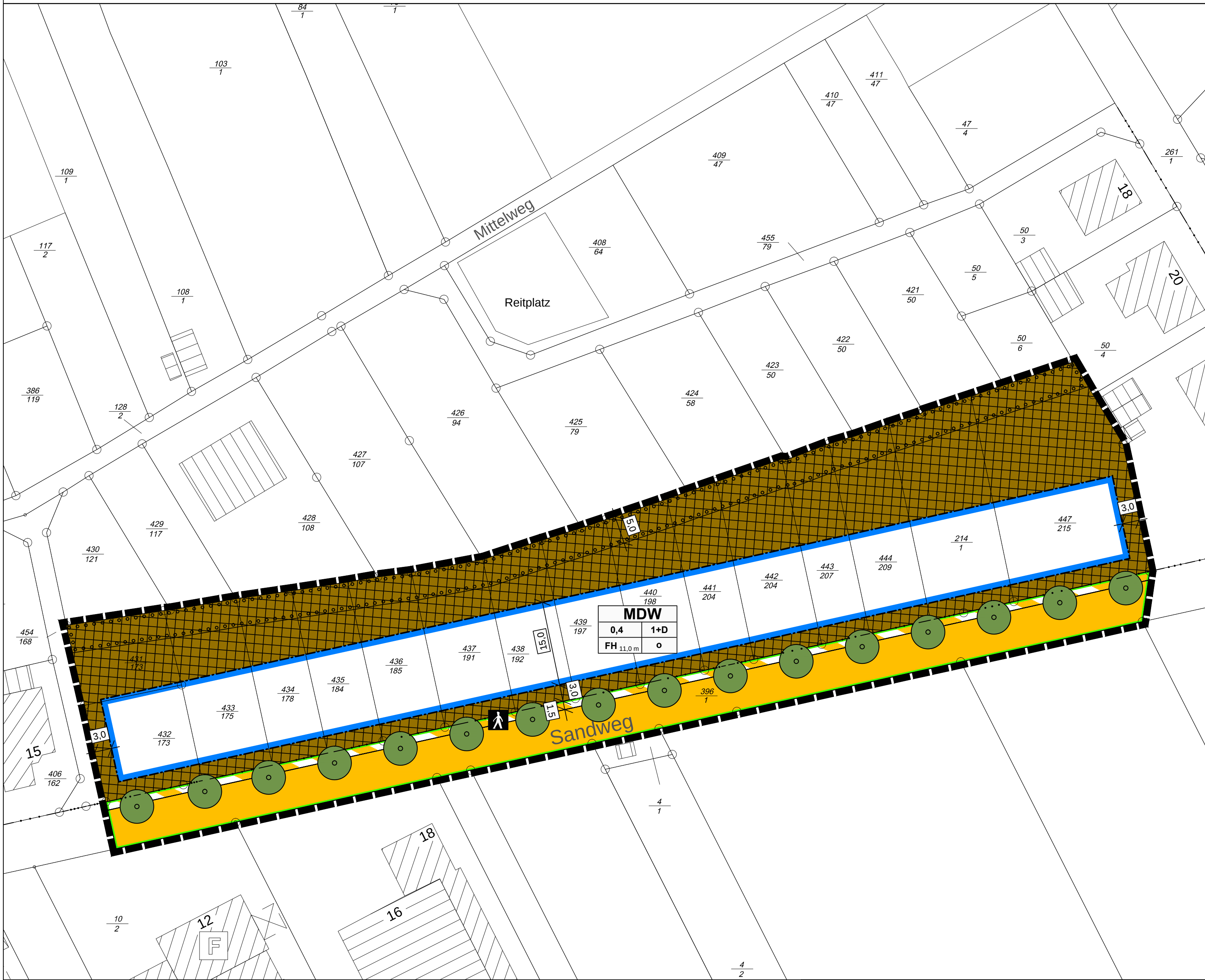
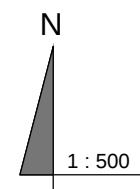


BEBAUUNGSPLAN NR. 085 - "Unterer Sandweg"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, § 5a BauNVO)

	Dörfliches Wohngebiet	Nutzungsschablone	
		MDW	1 Grundflächenzahl GRZ
		1	2 Anzahl Geschosse
		3	4 max. Gebäudehöhe Bauweise o = offen

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

Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie

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

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzung von 1 hochstämmigen, klimaresistenten Baum, z.B. Baumhasel (Corylus colurna)

Sonstige Planzeichen

--- · · · --- Gemeinde-, Gemarkungs- und Flurgrenze

○ Flurstücksgrenze

48/1 Flurstücksnummer

Bemaßung in Meter

Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
© GeoBasis-DE/LGLN (2024)

Die Planunterlage (AZ: 055-L4-00196/2024) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 25.10.2024).

Göttingen, den _____

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim
Katasteramt Göttingen

Siegel

(Unterschrift)

A 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)

In der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5a BauNVO)
Festgesetzt wird ein Dörfliches Wohngebiet.

Im Dörflichen Wohngebiet sind gemäß § 5a BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zugelassen sind die in § 5a BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

Für das Dörfliche Wohngebiet wird das folgende Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

Grundflächenzahl GRZ	0,4
Zahl der Vollgeschosse	1+D
Höhe der baulichen Anlagen - Firsthöhe	11,0 m
Bauweise o = offen	o

Überschreitungen der zulässigen Grundflächen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Oberkante der natürlichen Geländehöhen bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut in Gebäudemitte. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Oberkante der zu errichtenden baulichen Anlagen eine maximale Höhe von 11,0 m nicht überschreiten. Die Höhenlage der Erdgeschossfußbodenoberkante wird mit höchstens 0,50 m über der Geländeoberfläche an der Außenwand festgesetzt.

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

3.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 2-reihige Heckenanpflanzung mit standortgerechten, heimischen Sträuchern vorzunehmen. Es sind mindestens 5 verschiedene Arten zu verwenden. Der Abstand der Sträucher in der Reihe beträgt höchstens 2,0 m. Alle Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen und dem Wuchscharakter entsprechend zu entwickeln. Die festgesetzten Anpflanzungen sind fach- und sachgerecht innerhalb eines Jahres durchzuführen.

3.2 Ausgleichsmaßnahmen nach Eingriffs- Ausgleichsregelung (§ 1a (3) BauGB)

Auf dem Flurstück 11/22, Flur 28, Gemarkung Münden im Bereich "Der Gierstein" ist die Umwandlung eines großen Nadelholzkomplexes in standortgerechten Laubmischwald durchgeführt worden. Hierzu wurde der Nadelholzkomplex in lichterem Bereich mit Laubholz - insbesondere Rotbuche - unter pflanzt. Die Maßnahmenfläche hat eine Gesamtgröße von 7,45 ha. Dem Bebauungsplan Nr. 085 "unterer Sandweg" werden als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft ein im weiteren Bauleitplanverfahren festzusetzender Flächenanteil zugeordnet. Die Koordination der Ausgleichsmaßnahme erfolgt über das Ökokoonto der Stadt Hann. Münden.

3.3 Stellflächen und Zufahrten

Alle Stell- und Lagerflächen sowie Zufahrten im Dörflichen Wohngebiet sind versickerungsfähig herzustellen, sofern Bodengutachten eine Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nicht ausdrücklich ausschließen.

3.4 Maßnahmen zum Boden-/ Wasserschutz

Die Anlage von Kies- oder Schotterbeeten ist nicht zulässig.

3.5 Außenbeleuchtung

Außerhalb von Gebäuden sind ausschließlich insektenschonende Natriumdampf-Niederdrucklampen (NAV) oder LED-Lampen zu verwenden. Die Leuchten sind so anzubringen, auszurichten und ggf. abzuschirmen, dass eine Abstrahlung nach oben und auf die angrenzenden Freiflächen soweit wie möglich verhindert wird. Helligkeit und Beleuchtungszeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

- REGELUNGEN ZUR SICHERSTELLUNG DES EINSATZES ERNEUERBARER ENERGIEN UND ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 (1) Nr. 23b und 24 BauGB)

4.1 Einhaltung von Mindeststandards nach GEG

Zu errichtende Gebäude müssen den zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Vorgaben (Mindeststandard) für die Energieeffizienz von Wohngebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) entsprechen. Die Bauherrenschaft hat im Rahmen der Planung von Bauvorhaben gegenüber der Stadt Hann. Münden den Energie- und Wärmeschutz nachweis vorzulegen, in dem die Anforderungen Berücksichtigung finden. Zur Versorgung der Gebäude mit Raumwärme und Warmwasser sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Solarthermie) oder anderer erneuerbarer Energieträger (z.B. Holz oder Umweltwärme) zu installieren.

4.2 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 50% der nutzbaren Dachflächen vorzusehen. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Ausnahmsweise können auch andere Maßnahmen zugelassen werden, sofern dadurch nachweislich eine äquivalente CO2-Einsparung erreicht wird.

- NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Zur Minimierung der Eingriffe in den Boden und Bodenwasserhaushalt sowie zur Reduzierung des Wasserverbrauchs ist die Dachentwässerung so zu organisieren, dass auf jedem Baugrundstück eine Rückhaltermöglichkeit für die Entnahme von Brauchwasser (z.B. die Bewässerung der Grünflächen) besteht. Das Fassungsvermögen wird auf mindestens 0,2 m³ pro 10 m² Dachfläche festgesetzt. Die Regenrückhaltung kann in Form einer Zisterne mit Drosselabfluss oder Versickerungsanlage oder als Rückhaltebecken erfolgen. Die Nutzung des Niederschlagswassers in technisch und rechtlich zulässiger Form (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung) wird empfohlen.

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

6.1 Denkmalschutz

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

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. 085 "Unterer Sandweg" 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. 085 "Unterer Sandweg" im Ortsteil Hemeln beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hann. Münden, den _____

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 085 "Unterer Sandweg" im Ortsteil Hemeln wurde ausgearbeitet vom Büro für Ingenieurbioogie und Landschaftsplanung BIL, Marktgasse 10, 37213 Witzhausen.

Witzhausen, den _____

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 085 "Unterer Sandweg" im Ortsteil 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. 085 "Unterer Sandweg" im Ortsteil Hemeln nebst Begründung hat vom _____bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Hann. Münden, den _____

Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Hann. Münden hat den Bebauungsplan Nr. 085 "Unterer Sandweg" im Ortsteil 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. 085 "Unterer Sandweg" im Ortsteil 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. MÜNDEN

Landkreis Göttingen

Bebauungsplan Nr. 085

"Unterer Sandweg"

OT Hemeln

November 2025



Übersichtslegeplan (Quelle: LGLN o.M.)

BIL

Büro für Ingenieurbioogie und Landschaftsplanung
37213 Witzhausen
Marktgasse 10
Tel.: 05542/71321 Fax: 72865

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

bearbeitet durch:
Dipl. Ing. Rüdiger Braun