

Planzeichnung (Teil A)



**Katastervermerk**  
Die Planunterlage entspricht dem Stand des automatischen Liegenschaftskatasters (ALK) vom Stand ..... Sie dient ausschließlich der Abgrenzung des Geltungs-  
bereiches. Sie ist hinsichtlich der maßgeblichen Flurstücksgrenzen geometrisch einwandfrei.

Katasteramt Göttingen      Datum .....      Unterschrift .....      Siegel

**Übersichtsplan: M 1 : 500**  
KARTENGRUNDLAGE: ©GeoBasis–DE/LGLN 2025  
Stand vom 02.08.2025

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung – besonderer Nutzungszweck**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)  
 Sonstige Sondergebiete (SO "großflächiger Lebensmitteleinzelhandel")
  - Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO)  
0.5 Grundflächenzahl (GRZ)  
0.75 Geschossflächenzahl (GFZ)  
H maximale Gebäudehöhe in m  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)  
a abweichende Bauweise  
 Baugrenze
  - Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)  
 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 Erhalt von Bäumen und Sträuchern
  - Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
 Einfahrtsbereich  
 Bestandsgebäude  
 Flurstücksgrenze  
 Flurstücksnummer  
 Höhenkote NHN  
 Maßangabe in Metern  
 Böschung
- |                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| Art der baulichen Nutzung            | max. Höhe in m      |
| Grundflächenzahl                     | Geschossflächenzahl |
| Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | Bauweise            |

Rechtsgrundlagen  
(jeweils in der z.Z. gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Bundes– Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Landes– und Raumordnungsplan Niedersachsen (LROP–VO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

Verfahrensvermerke

**Präambel**  
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Nieder-  
sächsischen Bauordnung sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes  
(NKomVG) hat der Rat der Stadt Hann. Münden den Bebauungsplan Nr. 049–2  
"Nahversorgungszentrum Königshof" einschließlich örtlicher Bauvorschriften bestehend aus der  
Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die  
Begründung beschlossen.

Hann. Münden, .....  
Der Bürgermeister  
Tobias Dannenberg .....

**Aufstellungsbeschluss/Bebauungsplan**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden hat in seiner Sitzung am ..... die  
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 049–2 "Nahversorgungszentrum Königshof" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt  
gemacht worden.

Hann. Münden, .....  
Der Bürgermeister  
Tobias Dannenberg .....

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden hat in seiner Sitzung am .....  
dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 049–2 "Nahversorgungszentrum Königshof", bestehend  
aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der Begründung  
einschließlich örtlicher Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß  
§ 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am .....  
ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 049–2 "Nahversorgungszentrum  
Königshof" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen  
sowie der Begründung einschließlich örtlicher Bauvorschriften haben vom ..... bis .....  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden  
und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Hann. Münden, .....  
Der Bürgermeister  
Tobias Dannenberg .....

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Hann. Münden hat den Bebauungsplan Nr. 049–2 "Nahversorgungszentrum  
Königshof", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen  
einschließlich örtlicher Bauvorschriften, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) ) und die Begründung beschlossen.

Hann. Münden, .....  
Der Bürgermeister  
Tobias Dannenberg .....

**Bekanntmachung/Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht,  
mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser  
Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan Nr. 049–2 "Nahversorgungszentrum Königshof",  
bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der  
Begründung einschließlich örtlicher Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Hann. Münden, .....  
Der Bürgermeister  
Tobias Dannenberg .....

**Verletzung von Verfahrens– und Formvorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens–  
und Formvorschriften, Verletzungen von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes  
und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen  
des Bebauungsplanes Nr. 049–2 "Nahversorgungszentrum Königshof" nicht geltend gemacht  
worden.

Hann. Münden, .....  
Der Bürgermeister  
Tobias Dannenberg .....

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
  - Im Sondergebiet SO1 sind großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe als Vollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von bis zu 1.520 m<sup>2</sup> und 120m<sup>2</sup> für Bäcker und Fleischer zulässig.
  - Im Sondergebiet SO2 sind großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe als Discountmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von bis zu 1.050 m<sup>2</sup> zulässig.
  - In den Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben im SO1 und SO2 ist ein breites nahversorgungsrelevantes Sortiment (Nahrungsmittel, Getränke, Drogerieartikel und Tabakwaren) mit einem Anteil von mind. 90 % zulässig. Sonstige Sortimente und temporäre Aktionswaren dürfen einen Anteil von 10 % nicht überschreiten.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)  
Unterer Bezugspunkt für die angegebene maximale Gebäudehöhe ist das mittlere natürliche Geländeniveau auf die Grundfläche des Gebäudes bezogen.
  - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 19 u. 20 BauNVO)  
Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,5. Sie darf mit Anlagen gem. §19 Abs. 4 BauNVO um 50% bis zu einer GRZ von max. 0,9 überschritten werden.  
Die Geschossflächenzahl ist mit 0,75 festgesetzt.
  - Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)  
Nebenanlagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Grünplanerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Die vorhandenen Bäume und Sträucher im Plangebiet sind zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
  - Die Gehölze innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend ihres Wuchscharakters zu pflegen und bei Abgang auf dem Grundstück durch Nachpflanzungen zu ersetzen.
  - Zur Begrünung des Geländes und der Parkplatzanlage sind mind. 10 Laubbäume II. und III. Ordnung (Pflanzqualität 16 – 18 cm) der Artenliste unter Berücksichtigung der DIN 18916 mit einem 12 m<sup>3</sup> großen Wurzelraum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zur Gestaltung der Grünflächen sind Bodendecker gem. Artenliste dicht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - Lärmschutzwände sind mit Rank– und Kletterpflanzen gem. Artenliste zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der Lärmschutzwand ist auf der larmabgewandten Seite ein 0,8 Meter breiter unversiegelter Streifen mit Pflanzsubstrat für die Rank– und Kletterpflanzen anzulegen.

- Die Begrünungsmaßnahmen sind in der Pflanzperiode nach Herstellung des Parkplatzes bzw. der Lärmschutzwand umzusetzen.
- Artenliste**
  - Laubbäume**  
Pflanzqualität: Bäume HST, 3 xv., m. B., 16–18 cm  
Bäume II. Ordnung  
Acer campestre 'Elarij'  
Acer platanoides 'Cleveland', 'Columnare' + 'Globosum'  
Carpinus betulus 'Fastigiata'  
Prunus avium 'Plena'  
Bäume III. Ordnung  
Robinia pseudoacacia 'Nyrsegi' + 'Bessoniana'  
Bodendecker  
Cotoneaster dammeri  
Euonymus fortunei 'Sunspot'  
'The Fairy' oder 'Sea Foam'  
Parthenocissus quinquefolia  
Rank– und Kletterpflanzen  
Jungfernnrebe
  - Bodendecker**  
Cotoneaster dammeri  
Euonymus fortunei 'Sunspot'  
'The Fairy' oder 'Sea Foam'  
Parthenocissus quinquefolia
  - Rank– und Kletterpflanzen**  
Parthenocissus quinquefolia
- Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 9 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Das Sondergebiet SO ist nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert.

Für die Tages– (06.00 bis 22.00 Uhr) und für die Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) werden die folgenden Emissionskontingente L<sub>EX</sub> in dB(A) pro m<sup>2</sup> nach DIN 45691:2006–12 festgesetzt:

| Teilfläche        | flächenbezogene Schallleistung L <sub>WA</sub> in dB(A) pro m <sup>2</sup> |        |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------|
|                   | tagsüber                                                                   | nachts |
| Flurstück 52/46   | 56                                                                         | 41     |
| Flurstück 52/75   | 60                                                                         | 45     |
| Flurstück 52/77   | 63                                                                         | 48     |
| Flurstück 101/100 | 58                                                                         | 43     |
| Flurstück 101/105 | 60                                                                         | 45     |
| Flurstück 101/107 | 64                                                                         | 49     |
| Flurstück 252/49  | 67                                                                         | 52     |

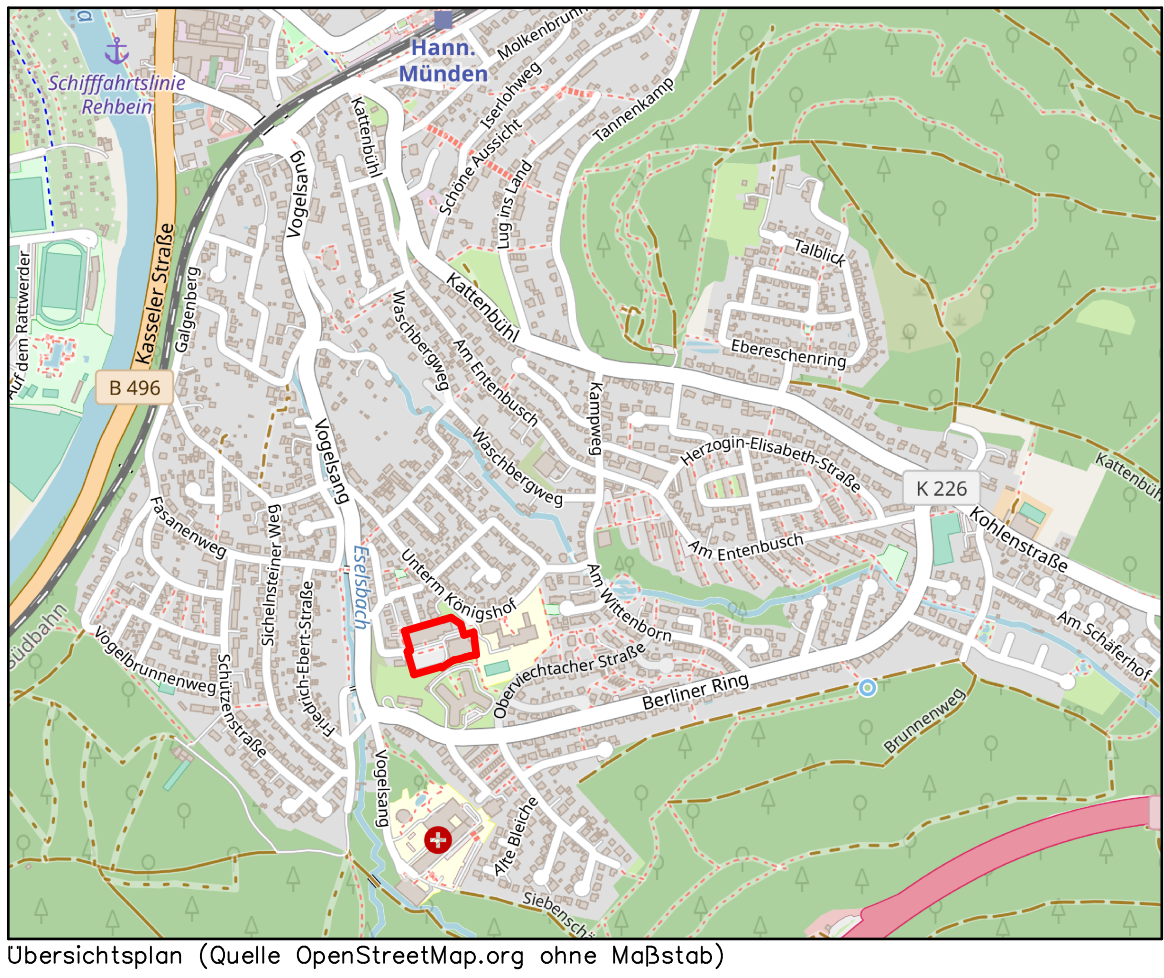
Bei der Berechnung der Immissionskontingente einer Anlage wird die gesamte Grundstücksfläche eines Betriebes zugrunde gelegt. Dabei wird bei der Ermittlung der Immissionskontingente eines Betriebes an einem Immissionspunkt außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des B–Planes Nr. 049 folgendes Zusatzkontingent L<sub>EX,zus</sub> addiert.

| Baugebiet                                        | Zusatzkontingent L <sub>EX,zus</sub> tagsüber | in dB(A) nachts |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------|
| für das Wohnhaus über dem Mühlenhof 2 B          | 3                                             | 3               |
| für das WA nordöstlich der Str. Unterm Königshof | 5                                             | 5               |
| für das im Westen angrenzende MI                 | 1                                             | 1               |
| für die Grundschule Königshof                    | 8                                             | 23              |
| für das Vitanas Senioren Centrum Königshof       | 1                                             | 1               |

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006–12, Abschnitt 5.  
Die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes werden von einem Betrieb oder einer Anlage unabhängig von den Emissionskontingenten auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungspegel L<sub>r,i</sub> den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze nach DIN 45691:2006–12).

Hinweise

- Alltlasten und Bodenschutz**  
Auffälligkeiten im Zuge von Erdarbeiten, die einen Alltlastenverdacht begründen können, sind dem Fachbereich Umwelt des Landkreises Göttingen unverzüglich mitzuteilen. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Oberboden fachgerecht zu sichern. Er ist für Pflanzmaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken zu verwenden. Nicht benötigter Boden ist ordnungsgemäß zu lagern bzw. seine Verwendung ist nachzuweisen.
- Bodendenkmäler**  
Hinweise auf archäologische Funde im Plangebiet sind nicht bekannt. Für Funde besteht Melde– und Dokumentationspflicht gem. Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NDSchG).
- Vogelschutz an Glasfassaden**  
Zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Glasfassaden oder Glasfenstern, die über eine Gesamtfläche von mehr als 20m<sup>2</sup> verfügen, sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen. Hierzu sind die Glasflächen mit entspiegelten Scheiben, Milchglas o.ä. auszustatten. Alternativ können ebenso kontrastreiche Muster (flächig, Punkte oder Linien) auf die Außenseiten der Scheiben angebracht werden.
- Beleuchtung**  
Neu errichtete Außenbeleuchtung sollte ausschließlich mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem Anteil an blauen und ultravioletten Spektralbereich (bspw. SE/ST–Lampen, LED–Lampen mit warmweißem Licht) erfolgen. Die Abstrahlung ist vorzugsweise nach unten auszurichten, die Lampengehäuse müssen vollständig gekapselt und gegen Lichtemissionen nach oben abgeschirmt sein.



Übersichtsplan (Quelle OpenStreetMap.org ohne Maßstab)



**ARCHITEKTURBÜRO  
THANHEISER**  
Inh. Dipl.-Ing. (FH) Alexej Tornus  
Lindenstraße 13  
37351 Dingelstedt  
Tel. +49 36075 822 07  
Fax +49 36075 813 01  
tornus@architekt-thanheiser.de

- Planung
- Bauleitung
- Altbausanierung
- Bauleitplanung
- Projektentwicklung