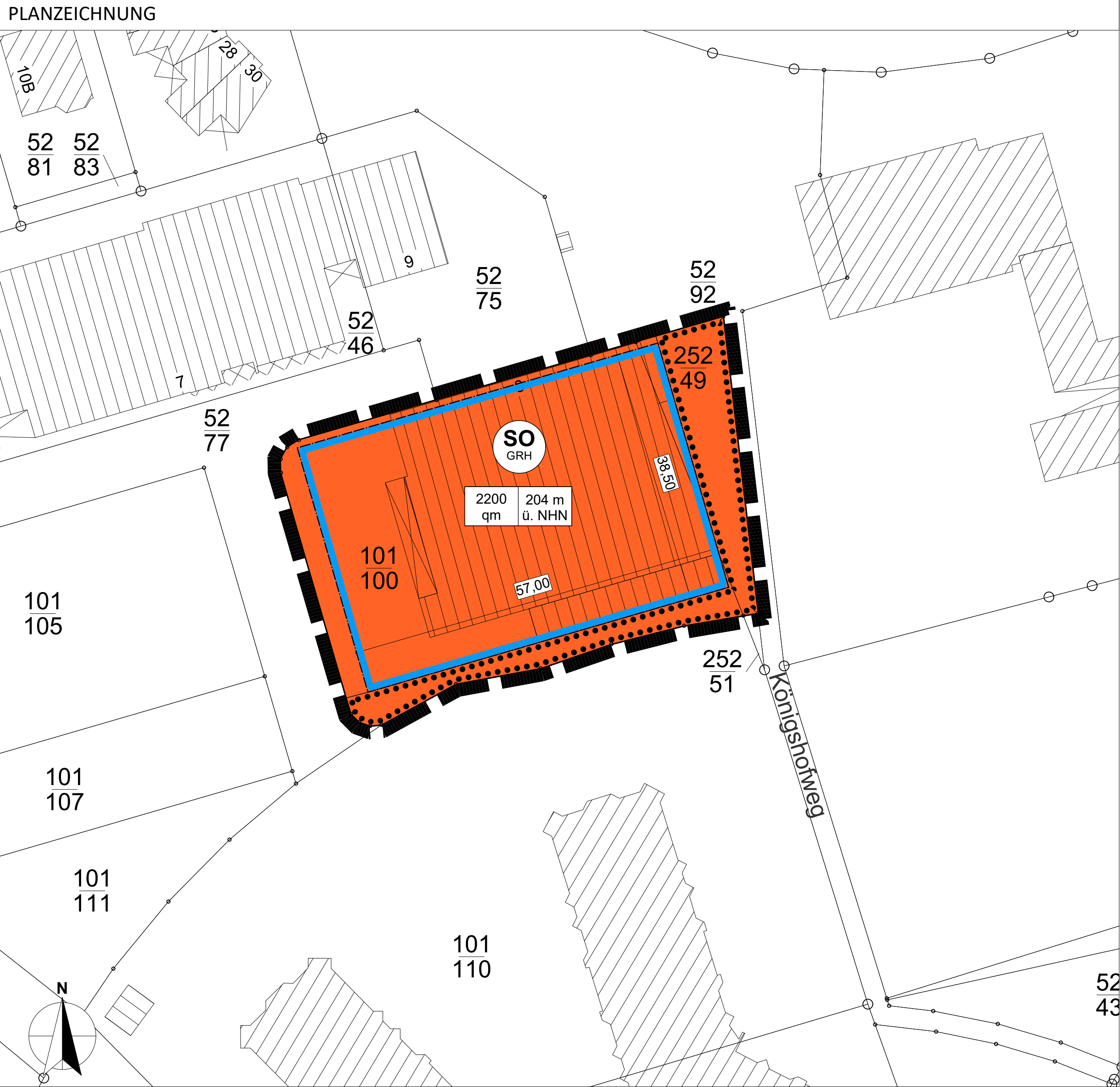




PLANZEICHNERKLÄRUNG			
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 2 BauNVO)	 Sonstige Sondergebiete - großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung (§ 11 BauNVO)		
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-20 BauNVO)	1: maximale Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen <table border="1"><tr><td>1</td><td>2</td></tr></table> 2: Höhe baulicher Anlage (als Höchstmaß, m über NHN)	1	2
1	2		
3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)	 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)		
4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)		
5. Sonstige Planzeichen	 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)		
RECHTSGRUNDLAGEN			
BauGB: Baugesetzbuch jeweils in der z.Z. der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung. BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung jeweils in der z.Z. der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung. PlanV 90: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Planinhalte Planzeichenverordnung 1990 jeweils in der z.Z. der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung. NBauO: Niedersächsische Bauordnung jeweils in der z.Z. der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung. NKomVG: Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz jeweils in der z.Z. der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.			
PRÄAMBEL			
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 der Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Stadt Hann. Münden den Bebauungsplan, einschließlich örtlicher Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen. Hann. Münden, den ____			
(Siegel)	Bürgermeister		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4.2 Die Gehölze innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend ihres Wuchscharakters zu pflegen und bei Abgang auf dem Grundstück durch gleichartige Pflanzungen zu ersetzen.

4.3 Neue Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Pflasterbelägen zu befestigen, soweit eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens vorhanden ist. Die Haupterschließungs- und Fahrgassen innerhalb der Stellplatzanlagen dürfen in Asphaltbauweise ausgeführt werden.

4.4 Zur Begrünung neu angelegter Stellplatzflächen ist pro 4 Stellplätze ein Laubbaum II. Ordnung (Pflanzqualität 16-18 cm) zu pflanzen. Die Bäume sind mit einer Baumverankerung zu sichern. Die Pflanzscheiben müssen ein Mindestmaß von 1,75 m² aufweisen. Sie können durch überfahrbare Baumscheiben überdeckt werden, wenn der Stamm durch Sicherungsmaßnahmen gegen mechanische Beschädigung gesichert wird. Verkehrsgrünflächen sind mit Bodendecker zu bepflanzen.

4.5 Bepflanzung
Es sind einheimische, standortgerechte und klimaangepasste Bepflanzungen vorzunehmen und im Bauantrag nachzuweisen. Es sind vorzugsweise die im Umweltbericht auf Seite 27 aufgeführten Baumarten zu verwenden.

5. Lärmschutzmaßnahmen

Das Sondergebiet SO ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach der maximal zulässigen Schallemission wie folgt gegliedert. Für die Tages- (06.00 bis 22.00 Uhr) und für die Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) werden die angegebenen Emissionskontingente LEK in dB(A) pro m² Grundstücksfläche (Bezugsfläche im Sinne der DIN 45691 ist die jeweilige Fläche der nachfolgend genannten Flurstücke) auf der Grundlage der DIN 45691 (Ausgabe 2006-12) festgesetzt:

	Zulässige Emissionskontingente LEK in dB(A) pro m²	
	Flächenbezogene Schalleistung LWA In dB(A) pro m² tagsüber	nachts
Flurstück 101/100	58	43
Flurstück 252/49	67	52

Die Einhaltung der flächenbezogenen Schallpegelleistung ist nach den Berechnungsverfahren der DIN 45691 in einem schalltechnischen Gutachten im Rahmen der Baumaßnahmen nachzuweisen.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 4 NBauO)

6.1 Werbeanlagen und Beleuchtung
Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen die jeweils festgesetzte maximale Gebäudehöhe um maximal 1,5 m überschreiten.

Ausnahmsweise zulässig sind Pylone, die nicht höher als die maximal festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen sind.
Unzulässig sind
- Bewegliche (laufende) Lichtwerbung sowie Lichtwerbung bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame).
- Blendende Werbeanlagen

Bei Außenbeleuchtungen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem Anteil an blauen und ultravioletten Spektralbereich (z. B. SW/ST-Leuchten mit warmweißem Licht) zu verwenden. Die Abstrahlung ist vorzugsweise nach unten auszurichten. Leuchtengehäuse müssen vollständig gekapselt und gegen Lichtimmissionen nach oben abgeschirmt sein.

6.2 Vogelschutz an Glasfassaden
Beim Bau großer Fensterfronten ist darauf zu achten, dass ein Kollisionsrisiko für Vögel weitestgehend gemindert wird. Vorschläge sind dem als derzeitigen Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Schmid, Dopler, Heynen und Rößler, 2012) bzw. den jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen.
Zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Glasfassaden oder Glasfenstern, die über ein Gesamtfläche von mehr 20 qm verfügen, sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen. Hierzu sind die Glasflächen entweder mit entspiegelten Scheiben (Außenreflexion unter 15 %) oder mit mattem Glas (z. B. Milchglas oder sandgestrahtes Glas) auszustatten. Alternativ sind kontrastreiche, dauerhafte Muster (flächig, Punktraster oder Linienstrukturen) auf den Außenseiten der Scheiben anzubringen, die den Vorgaben des aktuellen Leitfadens „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ entsprechen.

HINWEISE

1. **Bodendenkmäler**
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Hinweise auf archäologische Funde im Plangebiet sind nicht bekannt. Für Funde besteht Melde- und Dokumentationspflicht gem. Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NDöSchG).

2. **Bodenschutz**
Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden („Mutterboden“) ist gemäß § 202 BauGB zu sichern, ordnungsgemäß zwischenzulagern und innerhalb des Geltungsbereichs wiederzuverwenden. Überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Durchlässigkeit von gewachsenem Boden ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen. Bei der Behandlung von Oberboden („Mutterboden“) im Rahmen von Baumaßnahmen ist die DIN 18915 „Bodenarbeiten“ zu beachten. Die einschlägigen Normen wie DIN 18915 u. DIN 19639 sind in der Planung und Baudurchführung zu berücksichtigen.

3. **Technische Infrastruktur**
Im Rahmen der Baumaßnahmen sind die notwendigen technischen und baulichen Maßnahmen mit den Versorgungsbetrieben Hann. Münden bezüglich der technischen Anforderungen bezogen auf die Versorgung mit Strom, Wasser und Gas abzustimmen.
Die schadloose Niederschlagsentwässerung ist mit der Stadtentwässerung Hann. Münden abzustimmen.

4. **Lärmschutzmaßnahmen**
Zum Schutz der Nachbarschaft und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind die Öffnungszeiten so einzurichten, dass nächtliche Pkw-Bewegungen von Kunden und Mitarbeitern sicher ausgeschlossen werden.
Die Warenanlieferungen dürfen ausschließlich tagsüber zwischen 6.00 und 22.00 Uhr erfolgen. Die Lärmschutzmaßnahmen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens umgesetzt.

5. **Artenschutz, Entnahme von Gehölzen**
Es gelten die artenschutzrechtlichen Verbote gem. §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Gehölze dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar entfernt oder stark zurückgeschnitten werden. Unmittelbar vor Beginn der Gehölzarbeiten ist auf Brut- oder Ruhestätten geschützter Arten i. S. d. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu überprüfen. Dies gilt auch für den Abriss von Gebäuden. Sollten Brut- oder Ruhestätten festgestellt werden, so ist die zuständige Naturschutzbehörde zu verständigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

6. **Altlasten, Bodenschutz**
In Abstimmung mit der Abfallbehörde des Landkreises Göttingen sind ggf. rechtzeitig vor dem geplanten Abbruchtermin des jeweiligen Gebäudes Altlastenuntersuchungen durchzuführen. Durch den für den Abbruch beauftragten Betrieb ist bei Bedarf vor Abbruchbeginn ein Entsorgungskonzept an die Abfallbehörde zu übergeben. Es ist eine Aufstellung (z. B. Excel-Datei) einzureichen, welche Materialien im Objekt vorzufinden sind und wie und wohin diese entsorgt werden sollen. Weiterhin sind Materialien aufzulisten, deren Einbau vor Ort vorgesehen ist und wo der Einbau erfolgen soll.
Das Entsorgungskonzept bedarf einer Zustimmung der Abfallbehörde vor Beginn der Abbrucharbeiten.
Im Zuge der geplanten Abrissmaßnahmen ist es erforderlich, beim Rückbau die ggf. belasteten Bauschutt- und Bodenmassen jeweils getrennt zu lagern und zu beseitigen. In Auswertung der Analyseergebnisse sind die entsprechenden Entsorgungswege zu analysieren. Der Rückbau und die Beseitigung sollten ggf. mit Überwachung eines dafür zugelassenen Ingenieurbüros in Abstimmung mit der Abfallbehörde des Landkreises erfolgen, um einen Rückbau gemäß Bundesbodenschutzverordnung zu gewährleisten. Die Anforderungen der abfallrechtlichen Nachweiseführung sind strikt einzuhalten.

7. **Kampfmittel**
Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden.

8. **Einsichtnahme in DIN-Normen und technische Regelwerke**
Die in diesem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Normen und sonstigen technischen Regelwerke (insbesondere DIN 45691, DIN 18915, DIN 18916, DIN 18920, DIN 19639 und DIN 19731) sowie die ZTV-Baumpflege sind bei der Stadt Hann. Münden, (Böttcherstraße 3, 34346 Hann. Münden, Fachdienst Stadtplanung und Umwelt, Raum 208/209), während der allgemeinen Dienststunden für jedermann einsehbar und werden dort zur Ansicht bereitgehalten.

9. **Baumpflanzung im Bereich des neu geplanten Parkplatzes**
Auf dem „Extremstandort Parkplatz“ sollen nur Klimabäume der oben aufgeführten Gehölzliste verwendet werden, die auch bei Hitzeabstrahlung, Trockenheit und Verdichtung gedeihen. Die Laubbäume sind in mindestens 10 m² großen Beeten mit einem 12 m³ Wurzelraum zu pflanzen. Sofern diese Mindestanforderungen aufgrund von Platzmangel auf dem Parkplatz unterschritten werden, müssen zusätzliche Maßnahmen wie Belüftungsröhre, die Verwendung von Baumstübsstrat 0/16 und 0/32 nach FLL (Typ 2) und wasserspeicherndes Granulat (z.B. Stockosorb) vorgesehen werden. Die Baumsämme sind vor Sonnenbrand zu schützen (z.B. weißer Anstrich, Umwickeln mit Bast- oder Kokosmatten) sowie vor Beschädigungen durch parkende Autos (Schutzbügel, hohe Bordsteine). Das Abschieben von mit Tausalzen verunreinigten Schnee in die Pflanzbeete ist zu unterlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden hat in seiner Sitzung am 11.12.2024 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 049-2 „Nahversorgungszentrum Königshof“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden hat in seiner Sitzung am 11.12.2024 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 17.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 17.10.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB gemäß § 4a (2) BauGB zum Planverfahren unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
Die öffentliche Auslegung der Unterlagen erfolgte in der Zeit vom 20.10.2025 bis 02.11.2025 im Internet und während der Dienstzeiten in den Räumen der Stadt Hann. Münden.

Hann.Münden, den

(Siegel)

Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Auslegungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden hat am 10.12.2025 mit Beschluss den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB mit der zugehörigen Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB beschlossen.

Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Der Entwurf des Bebauungsplanes (Stand: 11.2025) bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung einschließlich aller Anlagen hierzu, hat in der Zeit vom 15.12.2025 bis 18.01.2026 im Internet und während der Dienstzeiten in den Räumen der Stadt Hann. Münden gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist am 12.12.2025 in der Stadt Hann. Münden ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.12.2025 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4(2) BauGB in Verbindung mit § 4a (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hann. Münden, den

(Siegel)

Der Bürgermeister

Erneute Beteiligung
Aufgrund der Änderung des Entwurfs des Bauleitplanes und dessen Begründung nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde es erforderlich, diesen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen und die Stellungnahmen erneut einzuholen.

Die Durchführung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am _____ ortsüblich mit allen dazu gehörenden Angaben bekannt gegeben. Die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfs des Bebauungsplans sowie dessen Begründung erfolgte in der Zeit vom _____ bis zum _____.

Gemäß § 4a Abs. 4 wurde der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszuliegenden Unterlagen in das Internet eingestellt.

Hann. Münden, den

(Siegel)

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung einschl. aller Anlagen wurde am _____. _____ vom Rat der Stadt Hann. Münden abschließend beschlossen.

Hann. Münden, den

(Siegel)

Der Bürgermeister

Ausfertigung
Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung einschließlich aller Anlagen wird hiermit ausgefertigt.

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan ist am _____. _____ gemäß § 10 (3) BauGB mit dem Hinweis, dass die Bebauungsplanänderung von jedermann eingesehen werden kann, amtlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan Nr. 049-2 „Nahversorgungszentrum Königshof“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die Begründung rechtsverbindlich.

Hann. Münden, den

(Siegel)

Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften, Verletzungen von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Hann. Münden, den

(Siegel)

Der Bürgermeister

STADT HANN. MÜNDE

Bebauungsplan Nr. 049 - 2 „Nahversorgungszentrum Königshof“

Entwurf

Stand: 07.2026



STADT HANN. MÜNDE



Arbeitsgruppe Stadt
Leipziger Straße 99
34123 Kassel
0561 778357
mail@ag-stadt.de
www.ag-stadt.com