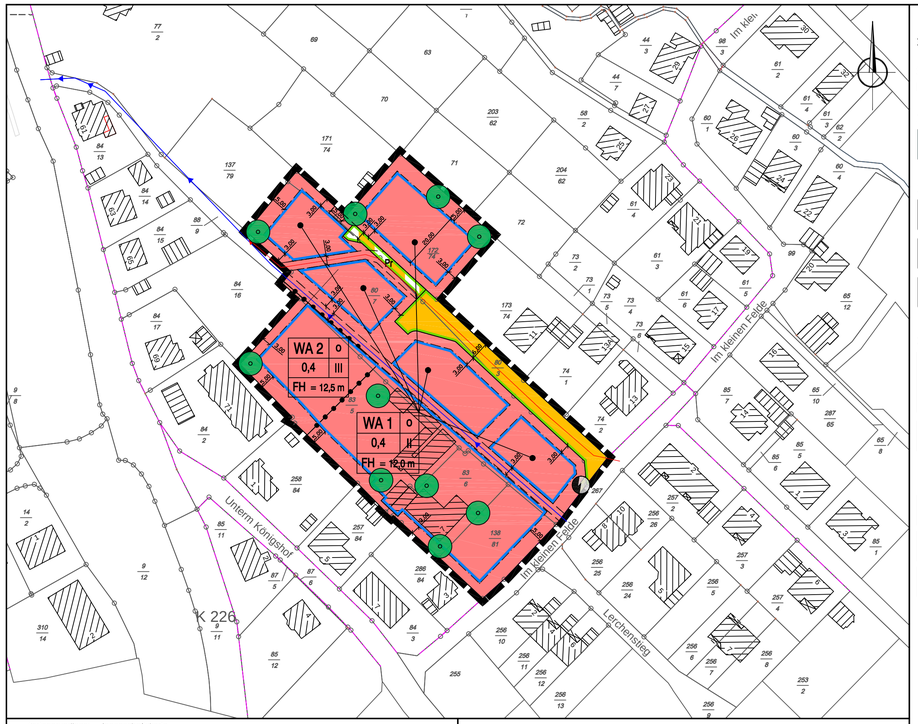


Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

LGLN © Jahr 2020

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim

Die Planunterlage (AZ: 055-A-51/2020) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 13.01.2020).

(Ort) den (Datum)

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim - Katasteramt Göttingen
(Amtliche Vermessungsstelle)

Siegel

(Unterschrift)

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

BauGB: Baugesetzbuch in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

PlanzV 90: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung in der zum Zeitpunkt der Auslegung gültigen Fassung.

NKomVG: Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

NBauO: Niedersächsische Bauordnung in der z. Z. der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

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 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 079 'Im kleinen Felde', Gemarkung Münden, inkl. örtlicher Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Hann. Münden, den .....
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 079 "Im kleinen Felde", Gemarkung Münden, gem. § 2 (1) BauGB am 28.04.2021 beschlossen, öffentlich bekanntgemacht am .....

Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB ist in der Zeit vom ..... bis zum ..... durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Mail vom ..... zur Äußerung aufgefordert worden.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden hat in seinen Sitzungen am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 079 Gemarkung Münden einschließlich örtlicher Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 079 'Im kleinen Felde', Gemarkung Münden, einschließlich örtlicher Bauvorschriften hat gem. § 3 (2) BauGB mit Begründung in der Zeit vom ..... bis ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB am ..... ortsüblich mit dem Hinweis amtlich bekanntgemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Mail vom ..... über die Öffentliche Auslegung informiert und gem. § 4 (2) BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Der Rat der Stadt Hann. Münden hat den Bebauungsplan Nr. 079 'Im kleinen Felde', Gemarkung Münden, inkl. örtlicher Bauvorschriften, am ..... als Satzung und die Begründung **beschlossen**.

Hann. Münden, den .....
Bürgermeister

Es wird bescheinigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates übereinstimmt und dass die für die Rechtskraft maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Hann. Münden, den .....
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist am ..... gem. 10 (3) BauGB amtlich durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Hann. Münden und zeitgleich auf der Homepage der Stadt Hann. Münden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann, bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan Nr. 079 'Im kleinen Felde', Gemarkung Münden, inkl. örtlicher Bauvorschriften, **rechtsverbindlich**.

Hann. Münden, den .....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften, Verletzungen von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 079 'Im kleinen Felde', Gemarkung Münden, inkl. örtlicher Bauvorschriften, nicht geltend gemacht worden.

Hann. Münden, den .....
Bürgermeister

1 Zeichnerischen Festsetzungen

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert §§ 16 u. 19 BauNVO

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert (§§ 16 u. 20 BauNVO)

FH = 12,5 m — Höhe der baulichen Anlagen als Höchstwert §§ 16 u. 18 BauNVO, FH = Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Nicht überbaubare Grundstücksfläche - § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze - § 23 (3) BauNVO
Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 (3) BauNVO

o — Offene Bauweise
§ 22 (2) BauNVO

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Pr — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Privatweg

Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Elekritzität, Trafostation
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 BauGB)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen: Bäume

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 (7) BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- schmale Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

8. Nachrichtliche Übernahme

Vorhandene Bebauung

Vorhandene Flurstücksgrenzen

46/13 — Flurstücksbezeichnung (Beispiel)

Abwasserleitung (Bestand)

Regenwasserleitung (Bestand)

12,00 — Bemaßung in Metern -m-

Beispiel/Erläuterung der "Nutzungsschablone":

Art der baulichen Nutzung	WA 1	o — Bauweise
Grundflächenzahl	0,4	II — Zahl der Vollgeschosse
max. Firsthöhe in Metern	FH = 12,5m	

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)
Allgemeine Wohngebiete - WA (§ 4 BauNVO)

(1) Entsprechend § 1 (5) BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) folgende Nutzungen nach § 4 (1) und (2) BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck,

ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind:
- Tankstellen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 ff. BauNVO)

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) wird gemäß jeweiliger Nutzungsschablone eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, und eine maximale Firsthöhe von 12,00 bzw. 12,50 m festgesetzt.

(2) Für die Grundflächenzahl i.S. des § 19 (4) BauNVO wird für Häuser ab 4 Wohnungen (mehr als 3) eine maximale GRZ von 0,7 festgesetzt. Darunter gilt die maximale GRZ von 0,6 unter Berücksichtigung des § 19 (4) BauNVO.

(3) Bei Ausbildung eines Flachdaches ist eine maximale Firsthöhe, Höhe der Oberkante der Attika, bis 10,0 m zulässig. Flachdächer werden bis Dachneigungen von gleich oder weniger als 10° festgelegt.

(4) Außer für Solaranlagen ist bei Flachdachgebäuden oder flachgeneigten Dächern bis 10° ein Überschreiten der maximalen Gebäudehöhe von 10,0 m für Dachaufbauten oder Staffelgeschosse unzulässig.

(5) Die ausgewiesenen Firsthöhen, Höhe der Oberkante der Attika, sind Maximalwerte und beziehen sich auf die mittlere Höhe der Gebäudelänge an der der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Ansicht über dem gewachsenen Gelände.

(6) Die Firsthöhe wird an der höchsten Stelle der fertigen Dachkonstruktion, bei Flachdächern an der Oberkante der Attika, gemessen.

(7) Für Solaranlagen gilt bei geneigten Dächern die festgesetzte Firsthöhe als maximale Gesamthöhe, bei Flachdächern darf die festgesetzte Höhe der Attika maximal um 2,0 m überschritten werden.

2.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 (2) Satz 1 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Bei Einzelhäusern werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Bei Doppelhäusern ist einseitige Grenzbebauung zwingend.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 23 (3) BauNVO sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

2.5 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. § 12, 14 und 19 BauNVO)

Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser i.S. des § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Sie sind nicht auf die zulässige GRZ mit anzurechnen.

2.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Gliederung der Verkehrsflächen obliegt der nachfolgenden Erschließungsplanung.

2.7 Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

(1) Ver- und Entsorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.

(2) In den zeichnerisch festgesetzten Bereichen der Versorgungsleitungen sind Rechte zugunsten der zuständigen Versorgungsträger (z.B. bauliche Abstände, Verzicht auf Abgrabungen, Höhenbeschränkungen für Nutzungen und Bepflanzungen nach den einschlägigen Richtlinien) zu dulden.

2.8 Gebiete in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur eingeschränkt verwendet werden dürfen 9 (1) Nr. 23 a BauGB)

In den festgesetzten Wohngebieten ist die Verwendung von fossilen Brennstoffen (Erdöl, Erdgas, Kohle) unzulässig. Die Verwendung regenerativer Energieträger ist zulässig. Die Verwendung von Holz und Biogas ist zulässig.

2.9 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und von Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

(1) Die zeichnerisch festgesetzten und zu pflanzenden mindestens mittelgroßen Laubbäume gem. empfohlener Pflanzliste (StU mind 12/14), sind mit einer der Größe des Baumes entsprechenden Verankerung fachgerecht zu sichern. Der Pflanzstandort der zeichnerisch festgesetzten Bäume kann bis zu 5,0 m vom festgesetzten Standort abweichen. Abgängige Bäume sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

(2) Je angefangene 750 m² Grundstücksfläche ist ein heimisch standortgerechter Laubbaum mindestens 2. Ordnung der Qualität 3xv, StU 10/12 oder ein mindestens halbstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Bäume sind auf die Anzahl anzurechnen.

(3) Die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind von den Grundstückseigentümern zeitgleich, spätestens aber im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme vorzunehmen.

2.10 Eingriffs-/Ausgleichsregelung (§ 1a (3) BauGB)

Auf dem Flurstück 29/24, Flur 15, Gemarkung Münden, nachfolgend Maßnahmen- oder Waldumbauflächen genannt, ist die Umwandlung eines großen Nadelholzkomplexes in naturnahe Buchen- und Eichen-Hainbuchengesellschaften durchgeführt worden. Die Maßnahmenfläche STWa-F19 hat eine Gesamtgröße von ca. 26.400 m². Dem Bebauungsplan Nr. 079 "Im kleinen Felde", Gemarkung Münden werden 0,3960 ha als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft zugeordnet. Die Koordination der Ausgleichsmaßnahme erfolgt über das Ökokonto der Stadt Hann. Münden.

3 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der NBauO (§ 84) - örtliche Bauvorschriften

3.1 Dachgestaltung

Mindestens 30 % aller Dachflächen auf dem jeweiligen Baugrundstück bis zu einer Dachneigung von 10° sind mit einer extensiven Dachbegrünung anzulegen, Mindeststärke der durchwurzelbaren Schicht 5 cm. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie und die Dachbegrünung schließen sich nicht aus und können daher gemeinsam angelegt und angerechnet werden.

3.2 Regenwasserrückhaltung

20 % der anfallenden Regenwassermengen ist auf den Grundstücken zurückzuhalten oder zu versickern. Der Nachweis über die versiegelte Fläche und die damit anfallende zurückzuhaltende Wassermenge sowie der Nachweis über die Art und Weise der Zurückhaltung oder Versickerung ist im Entwässerungsantrag zu erbringen.

3.3 Werbeanlagen

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten ist Leuchtreklame unzulässig.

(2) Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes nicht überragen, bei Flachdachgebäuden nicht die Attika bzw. die maximale Bezugshöhe von 7,5 m gem. Festsetzung 2.2.

(3) Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3.4 Oberflächengestaltung

(1) PKW-Stellplätze auf den privaten Flächen sowie Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, Carports auf den privaten Flächen sind nur mit Schotter- oder Kiesdecke, Schotterrasen, wasserdurchlässiger Pflasterung oder Rasengittersteinen zulässig.

(2) Schottergärten sind unzulässig.

3.5 Solarenergie

Die Verwendung von Solarenergie, Solarthermie und Photovoltaik ist erwünscht und als In- und/oder Aufdachanlage und Fassadenanlage sowie als Solarzaun zulässig.

3.6 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der örtlichen Bauvorschriften gem. Festsetzung 3.1 - 3.5 entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- € geahndet werden.

4 Hinweise

4.1 Altlasten und Bodenschutz

(1) Sollten sich Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ergeben, so ist das Umweltamt des Landkreises Göttingen unverzüglich zu informieren.

(2) 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 dem Umweltamt des Landkreises Göttingen nachzuweisen.

(3) Während der Bauphase ist eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) nach den einschlägigen Normen durchzuführen.

4.2 Bodendenkmäler

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

4.3 Allgemeiner Artenschutz gem. § 39 (5) BNatSchG

Bei der Freistellung der Flächen ist bei der Rodung von Bäumen und Gehölzen die Brut- und Setzzeit (01.03. - 30.09. jeden Jahres) zu beachten.

4.4 Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Vor Umsetzung von Baumaßnahmen ist mit Bezug auf § 44 (5) BNatSchG das Gebiet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung stehen der Umsetzung keine entsprechenden Tatbestände entgegen.

4.5 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung müssen nicht überbaute Flächen von Baugrundstücken Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

4.6 Regenwassernutzung

Zur Nutzung von Regenwasserzisternen für Betriebswasserzwecke sind die Trinkwasserverordnung (TrinkwV), die technischen Regeln, die Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) sowie die kommunale Abwassersatzung zu berücksichtigen. Regenwassernutzungsanlagen sind gemäß § 13 Abs. 4 TrinkwV beim Gesundheitsamt und gemäß § 3 Abs. 2 AVBWasserV beim Wasserversorgungsunternehmen anzeigepflichtig.

Planverfasser im Auftrag der Stadt Hann. Münden

Ingenieurbüro Christoph Henke
Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung

Bahnhof Str. 21 • 37218 Witzenhausen • Tel.: 05542/920310
Fax: 05542/920309 • Email: info@planung-henke.de

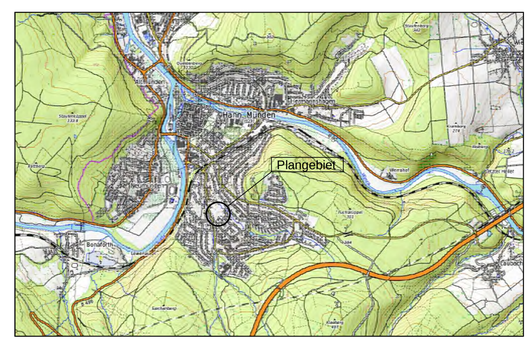
Stadt Hann. Münden
Landkreis Göttingen

Entwurf

Bebauungsplan Nr. 079 'Im kleinen Felde' Gemarkung Münden

einschließlich örtlicher Bauvorschriften

Maßstab 1 : 1.000 Stand 09/2026



Quelle: OpenTopoMap Übersichtskarte ohne Maßstab