

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

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

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert
§§ 16 u. 19 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert
§§ 16 u. 20 BauNVO

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

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

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

Offene Bauweise
§ 22 (2) BauNVO

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
§ 22 (2) BauNVO

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

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

6. Nachrichtliche Übernahme

Vorhandene Bebauung

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnung (Beispiel)

Bemaßung in Metern -m-

Beispiel/Erläuterung der "Nutzungsschablone":

Art der baulichen Nutzung	WA	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,3 I	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Bauweise	o ED	Firsthöhe in m
	FH = 8,5 m	

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

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

© Jahr 2019

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim

Die Planunterlage (AZ: 055-A-1578/2019) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 16.12.2019).

Göttingen 16.03.2021
(Ort) den (Datum)

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

Brandt

(Unterschrift)

Siegel

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete - WA (§ 4 BauNVO)
Entsprechend § 1 (5) BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) folgende Nutzungen nach § 4 (1) und (2) BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, ausnahmsweise können zugelassen werden:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben
- 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) Für das Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,3, I Vollgeschoss und eine maximale Firsthöhe von 8,5 m festgesetzt.
(2) Die Firsthöhe wird an der höchsten Stelle der fertigen Dachkonstruktion gemessen, Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Firsthöhe ist die mittlere Höhe des gewachsenen Geländes am Gebäude.

2.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

(1) 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)

(1) Garagen und Carports können mit einem Mindestabstand von 3,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie bzw. der zugeordneten Erschließungsstraße, Stellplätze ohne Abstand errichtet werden. Der maximal zulässige Abstand der Garagen, Carports und Stellplätze inkl. Zufahrt beträgt 18,0 m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. der zugeordneten Erschließungsstraße.
(2) 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 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.

2.7 Anpflanzung von Bäumen und von Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

(1) Im festgesetzten öffentlichen Straßenraum des Wohngebietes „Festplatz“ sind mindestens 3 mittelgroße Laubbäume gem. Pflanzliste (StU mind 12/14) zu pflanzen. Der jeweilige genaue Standort ist in Abhängigkeit der weiteren Erschließungsplanung bzw. der Lage der Versorgungsleitungen und der Grundstückzufahrten festzulegen.
(2) Je 250 m² Grundstücksfläche ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks mind. ein Obstbaum oder sonstiger heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(3) Die zu pflanzenden Bäume sind mit einer der Größe des Baumes entsprechenden Verankerung zu sichern. Abgängige Bäume sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen.
(4) Die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind von den Grundstückseigentümern im darauffolgenden Jahr nach Aufnahme der Hauptnutzung (entspr. textlicher Festsetzung 2.1) vorzunehmen.
(5) Die Anpflanzungen im öffentlichen Freiraum sind mit Fertigstellung der öffentlichen Verkehrsflächen herzustellen.
(6) Ver- und Versorgungsleitungen sind dabei durch geeignete Schutzvorkehrungen zu schützen. Bei Baumpflanzungen in der Nähe von unterirdischen Ver- und Versorgungsleitungen sind die erforderlichen Mindestabstände nach der DIN 18920 einzuhalten.

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

3.1 Dächer

(1) Als Dachformen werden Satteldächer, Walmdächer und geneigte Dächer (Pultdächer) mit einer Hauptdachneigung von 15° bis 45° zugelassen.
(2) Flachdächer sind auf untergeordneten Bauteilen wie Hauseingängen, Zwischengängen oder Garagen zulässig.

3.2 Werbeanlagen

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten ist Leuchtreklame unzulässig.
(2) Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Traufhöhe der Gebäude nicht überragen.
(3) Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3.3 Oberflächengestaltung und Grünordnung

(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) Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden.
(3) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen mit wasserdurchlässigen Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten.

3.4 Solarenergie

Die Verwendung von Solarenergie, Solarthermie und Photovoltaik ist erwünscht und als In- und/oder Aufdachanlage und an Fassaden zulässig. Bodengebundene Solaranlagen als Hauptnutzungszweck sind unzulässig.

3.5 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 - 3.3 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, 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 nachzuweisen.

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. jedes 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 Bestände 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.

Planverfasser

Ingenieurbüro Christoph Henke
Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung

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

Stadt Hann. Münden
Landkreis Göttingen

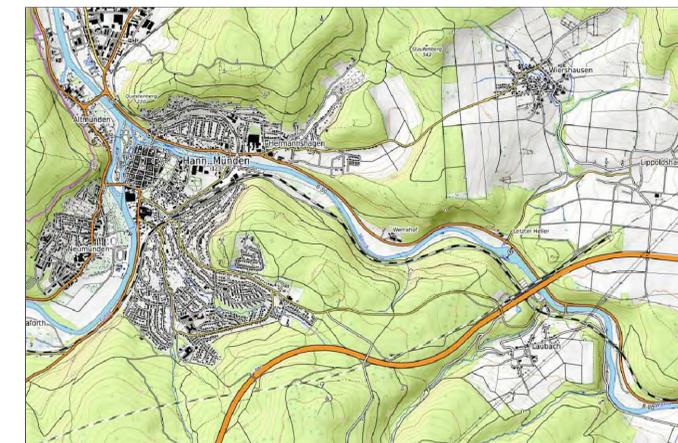


Satzung

Bebauungsplan Nr. 072 'Wohngebiet Festplatz' Gemarkung Wiershausen einschließlich örtlicher Bauvorschriften Ausfertigung

Maßstab 1 : 1.000

Stand 12/2020



Übersichtskarte ohne Maßstab

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. 072 'Wohngebiet Festplatz' im Ortsteil Wiershausen, inkl. örtlicher Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als **Satzung** sowie die Begründung beschlossen.

Hann. Münden, den 17.06.2021

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 072 'Wohngebiet Festplatz', Gemarkung Wiershausen, gem. § 2 (1) BauGB am 04.12.2019 beschlossen, öffentlich bekanntgemacht am 12.09.2020.

Die Anhörung des Ortsrates Wiershausen erfolgte in einer öffentlichen Sitzung am 14.11.2019.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden hat in seiner Sitzung am 24.06.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 072 'Wohngebiet Festplatz' im Ortsteil Wiershausen einschließlich örtlicher Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13 (2) BauGB mit Schreiben vom 08.09.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 30.10.2020 aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 3 (2) BauGB mit Begründung in der Zeit vom 21.09.2020 bis 30.10.2020 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 13 (2) BauGB am 12.09.2020 ortsbüchlich mit dem Hinweis amtlich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Es wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Gemäß § 13 (3) wurde bekannt gemacht, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Anhörung des Ortsrates Wiershausen erfolgte in einer öffentlichen Sitzung am 26.11.2020.

Der Rat der Stadt Hann. Münden hat den Bebauungsplan Nr. 072 'Wohngebiet Festplatz', Gemarkung Wiershausen, inkl. örtlicher Bauvorschriften, am 10.12.2020 als **Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Hann. Münden, den 17.06.2021.

LS gez. H. Wegener
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist am 08.07.2021 gem. 10 (3) BauGB amtlich mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann, bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan Nr. 072 'Wohngebiet Festplatz', Gemarkung Wiershausen, inkl. örtlicher Bauvorschriften, **rechtsverbindlich**.

Hann. Münden, den 15.07.2021

LS gez. H. Wegener
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. 072 'Wohngebiet Festplatz', Gemarkung Wiershausen, inkl. örtlicher Bauvorschriften, nicht geltend gemacht worden.

Hann. Münden, den

LS gez. H. Wegener
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

BauGB: Baugesetzbuch vom 03.11.2017 BGBl. I S. 3634) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

PlanzV 90: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der zum Zeitpunkt der Auslegung gültigen Fassung.

NKomVG: Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz vom 17. Dezember 2010 (NasGVBl. S. 576) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.