

Stadt Hannoversch Münden
 Gemarkung Hedemünden
 Flur 6
 Maßstab 1 : 1.000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand 19.02.2016).

Göttingen, den 16.08.2019

Katasteramt Göttingen
 Im Auftrag
 gez. Brandt

Verfahrensvermerke

Präambel
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Hann. Münden den Bebauungsplan Nr. 067 'Steintor' im Ortsteil Hedemünden, inkl. örtlicher Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Hann. Münden, den 19.08.2019
 gez. Harald Wegener
 Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB ist in der Zeit vom 07.03.2016 bis zum 24.03.2016 durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 03.03.2016 zur Äußerung aufgefordert worden.

Die Anhörung des Ortsrates Hedemünden erfolgte in einer öffentlichen Sitzung am 11.05.2016 sowie am 19.11.2018.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden hat in seiner Sitzung am 12.12.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 067 'Steintor' im Ortsteil Hedemünden einschließlich örtlicher Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung inkl. örtlicher Bauvorschriften hat gem. § 3 (2) BauGB mit Begründung in der Zeit vom 28.01.2019 bis 26.02.2019 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB am 19.01.2019 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.

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 Planinhalts - 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.

Der Rat der Stadt Hann. Münden hat den Bebauungsplan Nr. 067 'Steintor', Gemarkung Hedemünden, inkl. örtlicher Bauvorschriften, am 29.04.2019 als Satzung und die Begründung **beschlossen**.

Hann. Münden, den 19.08.2019
 gez. Harald Wegener
 Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist am 21.08.2019 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. 067 'Steintor', Gemarkung Hedemünden, inkl. örtlicher Bauvorschriften, **rechtsverbindlich**.

Hann. Münden, den 22.08.2019
 gez. Harald 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. 067 'Steintor', Gemarkung Hedemünden, inkl. örtlicher Bauvorschriften, nicht geltend gemacht worden.

Hann. Münden, den

 Bürgermeister

1 Zeichnerische Festsetzungen

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

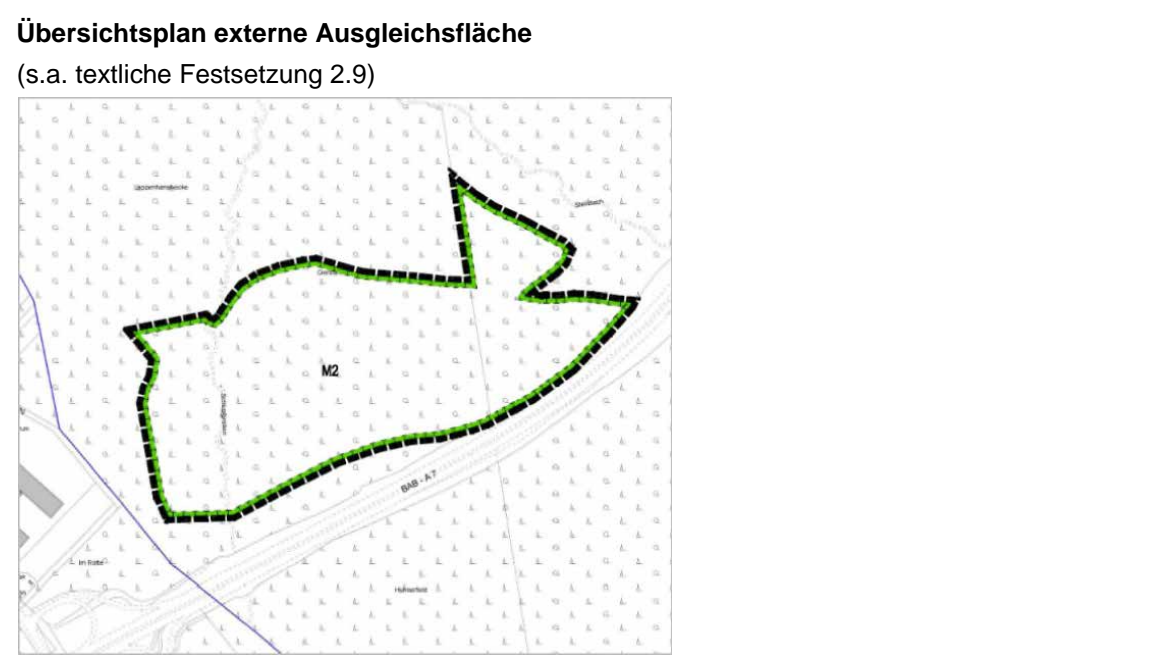
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeine Wohngebiete § 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie § 4 BauNVO
 - MI** Mischgebiete § 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie § 6 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert § 16 u. 19 BauNVO
 - 0,8** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstwert § 16 u. 20 BauNVO
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert § 16 u. 20 BauNVO
 - FH = 9,5** Höhe der baulichen Anlagen als Höchstwert § 16 u. 18 BauNVO, FH = Firsthöhe in m
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- WA** Nicht überbaubare Grundstücksfläche - § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 - MI** Baugrenze - § 23 (3) BauNVO
 - MI** Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 (3) BauNVO
 - o** Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
 - ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO

- 4. Verkehrsflächen**
- o** Straßenverkehrsfläche
 - o** Straßengrenzlinie
- 5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- o** Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft
 - U** Überschwemmungsgebiet

- 6. Sonstige Planzeichen**
- o** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
 - o** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - o** Stellung baulichem Anlagen
- 7. Nachrichtliche Übernahme**
- o** Vorhandene Bebauung
 - o** Vorhandene Flurstücksgrenzen
 - 4/13** Flurstücksbezeichnung (Beispiel)
 - 12,00** Bemaßung in Metern -m-

Beispiel/Erläuterung der "Nutzungsschablone":

Art der baulichen Nutzung	WA	II	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,4	0,8	Geschossflächenzahl
Bauweise	o	ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Dachform	SD	15-45	Dachneigung
		FH = 9,5	Firsthöhe in m



2 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- (1) Mischgebiet - MI** (§ 6 BauNVO)
 Entsprechend § 1 (5) BauNVO sind im Mischgebiet folgende Nutzungen nach § 6 (1) und (2) zulässig:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe
 nicht zulässig sind:
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten.
- (2) Allgemeine Wohngebiete - WA** (§ 4 BauNVO)
 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) Für das Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 1,0, II Vollgeschosse und eine maximale Firsthöhe von 9,5 m festgesetzt.
 (2) Für das Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8, II Vollgeschosse und eine maximale Firsthöhe von 9,5 m festgesetzt.
 (3) 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) Der Hauptbaukörper muss mit der längeren Mittelachse parallel zur Erschließungsstraße stehen.
 (3) Die Hauptfirstrichtung wird so festgesetzt, dass die Gebäude traufständig zur Erschließungsstrasse stehen.
- 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 müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zur Straßengrenzlinie einhalten. Der maximal zulässige Abstand der Garagen, Carports und Stellplätze inkl. Zufahrt beträgt 18,0 m von der Straßengrenzlinie.
 (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 Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- (1) Die Gliederung der Verkehrsfläche ist nur informativ dargestellt, die detaillierte Ausgestaltung obliegt der nachfolgenden Erschließungsplanung.
 (2) Im öffentlichen Straßenraum der Straße 'Steintor' wird die Anpflanzung von mind. 10 Straßenbäumen gem. Festsetzung 2.8 (4) und Pflanzliste festgesetzt.

- 2.7 Versorgungsleitungen** (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
 Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.
- 2.8 Anpflanzung von Bäumen und von Sträuchern** (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- (1) Zur Eingrünung des Misch- und Wohngebietes sind mindestens 30 % der nicht überbaubaren Flächen als Grünfläche anzulegen.
 (2) Je 250 m² Grundstücksfläche ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks mind. ein Obstbaum oder sonstiger heimischer, standortgerechter Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume gleicher Art und Qualität werden angerechnet.
 (3) Die zu pflanzenden Bäume sind mit einer der Größe des Baumes entsprechenden Verankerung zu sichern. Abgänge Bäume sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen.
 (4) Im öffentlichen Straßenraum der Straße 'Steintor' sind mindestens 10 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.
 (5) Die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind von den Grundstückseigentümern zeitgleich, spätestens aber im darauffolgenden Jahr nach Aufnahme der Hauptnutzung (entsp. textlicher Festsetzung 2.1) vorzunehmen.
 (6) Versorgungsleitungen sind dabei durch geeignete Schutzvorkehrungen zu schützen. Bei Baumpflanzungen in der Nähe von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind die jeweils erforderlichen Mindestabstände einzuhalten.

- 2.9 Eingriffs-/Ausgleichsregelung** (§ 1a (3) BauGB)
 Externe Ausgleichsfläche
 Auf dem Flurstück 11/22, Flur 28, Gemarkung Münden und auf dem Flurstück 45/24, Flur 27, Gemarkung Münden, ist die Umwandlung eines Nadelwaldkomplexes in Größe von 30 ha in standortgerechten Laubmischwald durchgeführt worden. Die Laubholzunterpflanzung betrug einen Anteil von ca. 7 ha. Die Maßnahme wurde dem Ökoto der Stadt Hann. Münden gutgeschrieben.
 Den Eingriffen des aktuellen Bebauungsplans wird als Ausgleich eine Maßnahmenfläche von 4.709 m² im Ökoto der Stadt Hann. Münden zugeordnet.

3 Örtliche Bauvorschriften
 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 Mischgebieten und 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**
 PKW-Stellplätze auf den privaten Flächen sowie Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, Carports auf den privaten Flächen sind nur mit Schotter- oder Kiesdecke, Schotterrassen, wasserdurchlässiger Pflasterung oder Rasengittersteinen zulässig.
- 3.4 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. Niedersächsisches 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 zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung stehen der Umsetzung keine artenschutzrechtlichen Tabustände entgegen.
- 4.5 Hochwasserschutz im Hochwasserrisikogebiet**
 Der Bebauungsplan grenzt an ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Werra an. Für die Grundstücksnutzung außerhalb des Geltungsbereiches sind die Bestimmungen des § 78 WHG sowie die Schutzvorschriften § 78 a WHG zu beachten.
 Gem. § 73 i.V. mit § 74 WHG sind die überplanten Flächen, die nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Werra liegen, überwiegend als Hochwasserrisikogebiet eingestuft. Entsprechend ist § 78 b, Absatz 1, WHG i.V. mit § 1, Absatz 6 und 7 BauGB zu beachten. Eine hochwasserangepasste Bauweise (Personenschutz, Vermeidung erheblicher Sachschäden) ist sicherzustellen.
 Gem. § 78 c, Absatz 2, Satz 1 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten, wenn die in Satz 1 genannten Sachverhalte gegeben sind. Satz 2 legt die strikt einzuhaltende Vorgehensweise fest, um bei der zuständigen Behörde die Zustimmung zur Errichtung einer neuen Heizölverbraucheranlage zu erwirken. Ein im Hochwasserrisikogebiet geplantes Vorhaben ist der zuständigen Behörde spätestens 6 Wochen vor der Errichtung schriftlich mit den vollständigen Unterlagen anzuzeigen. Die Lage im Hochwasserrisikogebiet ist dabei ausdrücklich anzugeben.
- 4.6 Erschließung**
 Aufgrund der örtlichen Höhen und der zukünftigen Höhenlage des Kanals sind in Abhängigkeit der jeweiligen Bezugshöhe und Bauart des einzelnen Gebäudes jeweils Hebeanlagen für Schmutz- und ggf. Niederschlagswasser vorzusehen.

Planverfasser im Auftrag der Stadt Hann. Münden:

Ingenieurbüro Christoph Henke
 Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung

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

Hann. Münden, im März 2019 gez. Christoph Henke

Stadt Hann. Münden
 Landkreis Göttingen

Satzung

Bebauungsplan Nr. 067
'Steintor'
Gemarkung Hedemünden
 einschließlich örtlicher Bauvorschriften

Ausfertigung

Maßstab 1 : 1.000 Stand 04/2019

