

Verfahrensvermerke

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Nieders. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Hann. Münden den Bebauungsplan Nr. 058 „Gewerbegebiet Schulzenrode“ bestehend aus Planzeichnung, Planzeichenerklärung und textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Hann. Münden, 12.02.2010

(LS)

gez. Klaus Burhenne
Der Bürgermeister

Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2009 bis zum 15.05.2009 öffentlich unterrichtet und ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Ort und Dauer der Unterrichtung der Öffentlichkeit wurden am 25.04.2009 in der Hess. Nieders. Allgemeinen Ortsüblich bekannt gemacht.

Hann. Münden, 12.02.2010

(LS)

gez. Klaus Burhenne
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden hat in seiner Sitzung am 23.09.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 058 „Gewerbegebiet Schulzenrode“ einschließlich Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.10.2009 in der Hess. Nieders. Allgemeinen Ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 058 „Gewerbegebiet Schulzenrode“ und die Begründung haben vom 12.10.2009 bis 13.11.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hann. Münden, 12.02.2010

(LS)

gez. Klaus Burhenne
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hann. Münden hat in seiner Sitzung am 17.12.2009 nach Prüfung der gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen den Bebauungsplan Nr. 058 „Gewerbegebiet Schulzenrode“ als Satzung nach § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Hann. Münden, 12.02.2010

(LS)

gez. Klaus Burhenne
Der Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 18.02.2010 im Amtsblatt für den Landkreis Göttingen (Nr. 7) ersichtlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 058 „Gewerbegebiet Schulzenrode“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hann. Münden, 22.02.2010

(LS)

gez. Klaus Burhenne
Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften, die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 058 „Gewerbegebiet Schulzenrode“ nicht geltend gemacht worden.

Hann. Münden,

(LS)

Der Bürgermeister

GLL Northeim, Katasteramt Göttingen

Liegenschaftskarte:
Gemarkung Münden, Flur 18
Maßstab 1:1000
Kartengrundlage:
Die zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 (Nds. GVBl. 2003 S. 5) geschützt. Die Verwertung für nicht eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL Northeim) zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand: 22.10.2009).
Die Übertragbarkeit der Grenzen in die Örtlichkeit ist möglich.

GLL Northeim, Katasteramt Göttingen
Göttingen, den 11.02.2010

(LS)

Im Auftrage
gez. Brandt

Planunterlage

Maßstab 1:1000
Landkreis Göttingen
Gemarkung: Münden
Angerfertigt:
Göttingen, den 28.10.2009
Aktenzeichen: L 4 – 254/2009

Kartengrundlage
Liegenschaftskarte
Flur 18
Maßstab 1:1000

GLL
Northeim
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften (GLL) Northeim
Katasteramt Göttingen

Die Verwertung ist nur für eigene rechtswirtschaftliche Zwecke oder die private Weitergabe gestattet.
§ 8 Abs. 3 Niedersächsisches Gesetz über die amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002



Textliche Festsetzungen

- Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Schulzenrode“**
Durch den Bebauungsplan Nr. 058 „Gewerbegebiet Schulzenrode“ wird der Bebauungsplan Nr. 13 „Schulzenrode“ im unteren Teilbereich aufgehoben.
- Vorbehaltsflächen TGE (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**
Die Teilfläche TGE unterliegt einer essenziellen Widmung. Die Festsetzungen auf der gewidmeten Fläche werden, soweit sie mit dem Widmungszweck unvereinbar sind, erst mit der Entwidmung der Fläche wirksam.
- Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO und § 8 BauNVO)**
Im Gewerbegebiet (GE) sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe einschließlich zugehöriger Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume zulässig.
Nicht zulässig sind:
 - Wohnungen jeglicher Art,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Fabrikhallen,
 - Vergrüßungsstätten,
 - Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Hinweise**
Die bauliche Nutzung des Gewerbegebietes ist aus folgenden Gründen eingeschränkt:
 - Der Aufbau des Baugrundes ist inkonsistent und setzungsanfällig.
 - Die Errichtung unterschiedlicher baulicher Anlagen (z.B. Fundamentplatten, Erdkanten etc.) und die Verlegung von unterirdischen Ver- und Entsorgungslinien und -kanälen ist einschließlich Bettung nur bis zu einer Tiefe von 1,0 m möglich.
 - Die Frostsicherheit ist bei Gründungen und Verlegungen erschwert.
 - Alle baulichen Maßnahmen, die auf die Deponieabdeckung einwirken (insbesondere Gründungsarbeiten, unterirdische Verlegung von Leitungen, bautechnische Veränderungen im Bereich der Gasfenster) sind gutachterlich zu begleiten und anfallender Bodenausubstanz ist zu untersuchen.
 - Die Gasfenster (GF) einschließlich eines beidseitigen 2m breiten Schutzstreifens dürfen nicht überbaut oder überlagert werden. Insbesondere sind diese Bereiche von jeglichen ausschleimenden Stoffen (z.B. Sand, Kies, Erdreich etc.) sowie von wassergefährdenden, feuer- oder explosionsgefährlichen Stoffen freizuhalten (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 7).
 - Geschlossene Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen sind mit einer gasdichten Bodenplatte zu errichten, eine ausreichende Durchlüftung oder Unterlüftung ist sicherzustellen, die Raumluft ist durch ständige Kontrollmessungen zu kontrollieren.
- Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17 Abs. 2 und 19 BauNVO)**
Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 1,0 festgesetzt.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**
Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst die gesamte Fläche des Gewerbegebietes. Jegliche Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen in die angrenzenden Grün- oder Verkehrsflächen ist unzulässig.
- Fläche für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)**
Auf der Fläche zur Abwasserbeseitigung ist das im Gewerbegebiet und den angrenzenden privaten Grünflächen aufgefangene Niederschlags- und Hangwasser rückzuführen und gedrosselt der Vorflut zuzuleiten. Dabei ist die Drosselleistung auf den natürlichen Abfluss von 9 l/sec/ha angeschlössener Fläche zu begrenzen.

Die zur Regenrückhaltung und für sonstige technische Anlagen der Abwasserbeseitigung nicht benötigten Restflächen sind zu begrünen und dauerhaft zu pflanzen. In einem Abstand bis zu 2m von den angrenzenden privaten Grünflächen dürfen ausschließlich flächwurzelnde Gehölze verwendet werden (s. Beispieltabelle unter Hinweis). Der versiegelte Anteil für das gedichtete Rückhaltebecken, Wege und sonstige befestigte Flächen darf insgesamt maximal 30 % der festgesetzten Abwasserbeseitigungsfläche betragen.

- Flächen für besondere Anlagen und Vorkahrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Zur vertikalen Ableitung entstehender Deponiegase wurden auf den Teilflächen GF1, GF2 und GF3 Gasfenster eingebaut.
Die Gasfenster einschließlich eines beidseitigen 2m breiten Schutzstreifens und öffentliche Betriebe einschließlich zugehöriger Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume dürfen nicht überbaut oder überlagert werden.
 - sind von jeglichen ausschleimenden oder wassergefährdenden Stoffen frei zu halten,
 - sind von feuer- oder explosionsgefährlichen Stoffe frei zu halten.

Das in der privaten Grünfläche folgende Gasfenster (GF) ist als gasdurchlässiger Wirtschaftsweg nutzbar. Dabei ist die dauerhafte Funktion der Gasableitung sicherzustellen.

- Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25a BauGB)**
Die privaten Grünflächen (DG (Deponiegrünflächen)) dienen der Abdeckung der ehemaligen Deponie und der Eingrünung des Gewerbegebietes. In diesen Grünflächen sind ausschließlich flächwurzelnde Gehölze zu verwenden (s. Beispieltabelle). Durch kontinuierliche Pflege, insbesondere durch die Beseitigung spontan anliegender Gehölzsammlinge z. B. aus den benachbarten Waldflächen, ist außerdem sicherzustellen, dass die Abdeckung der Deponie, die 1 m unter OK-Gelände liegt, keinen Schaden nimmt. Die Verlegung von Leitungen ist bei Beachtung der nur begrenzt möglichen Verlegetiefen zulässig. Für Wirtschaftsweg und Entwässerungsgraben etc. ist ein Verlegetiefenanteil von maximal 25 % der festgesetzten privaten Grünflächen zulässig.
- Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
In der festgesetzten Fläche zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bestehende Gehölze zu erhalten und durch Pflanzung zu einem straßenbegleitenden Gehölzstreifen aus Bäumen und Sträuchern zu ergänzen. Die Fläche ist als solche dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. In der Fläche sind mindestens 4 hochstämmige Bäume zu erhalten oder im Falle des Verlustes ergänzend zu pflanzen (Pflanzenqualität mind. 3x3 m B. SIU 12-14). Es sind ausschließlich Laubgehölze zu verwenden.
- Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB**
Die Flächen im Geltungsbereich sind gänzlich aufgeführt. Dabei handelt es sich überwiegend um Abfälle (ehemalige Deponie) und Abbruchmaterial (ehemalige Betriebsgebäude einer Zellstofffabrik und vorübergehender Standort von Schichtwohnheimen). Die nach der Deponieanierung vorhandenen Restbelastungen sind mit der geplanten Nutzung als Gewerbe- und Grünflächen sowie Abwasserbeseitigungsfläche vereinbar. Die Kennzeichnung erfolgt vorsorglich im Hinblick auf ggf. zukünftig angeordnete Umplanungen mit sensiblen Nutzungen.

11. Hinweise

- Der Planbereich ist lärmbelastet. Die Bahnanlagen sind einschließlich der von ihnen ausgehenden Emissionen bestandsgeklärt.
- Im Plangebiet sind Beschilderungen, Beleuchtungen und Werbeanlagen, die auf die Bahnanlagen ausgerichtet sind, vorab mit der Bahnbetriebsgesellschaft abzustimmen.
- Bei Neupflanzungen entlang der Bahnanlagen sind solche Gehölze zu wählen, die entsprechend ihrer maximalen Wuchshöhe weder in das freizuhaltende Lichtprofil des nächstgelegenen Gleises ragen noch im Fall eines Umsturzes Oberleitungen treffen können.

Beispiele für flächwurzelnde Gehölzarten:

- Korbweide, Hanfweide (*Salix viminalis*)
- Ohrwede (*Salix aurita*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Legende der Planunterlage

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanblätter und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung - PlanZV90)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, § 8 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)

GE Gewerbegebiete / eingeschränkt
- siehe textliche Festsetzung Nr. 3 -

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 BauNVO)

1,0 Grundflächenzahl

Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Bau Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Str Straßenverkehrsflächen / privat

Ver- und Entsorgungsflächen

Abw Flächen für die Abwasserbeseitigung
- Regenwasserückhaltung -
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Gr Grünflächen / privat

DC Zweckbestimmung: Deponiegrün

GF Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie mit Bindung für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Gasfenster GF1, GF2 und GF3 / s. textliche Festsetzung Nr. 7

GF Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

TGE Abgrenzung eines Teilgebietes zur Entwidmung von DB - Flächen
(s. textliche Festsetzung Nr. 2
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB))

GE Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 058 „Gewerbegebiet Schulzenrode“
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Darstellungen

B Böschungen
/ geplant

GF Überfahrten der Gasfenster mit
Ausbaustand vom Oktober 2009.
Änderungen gem. textl. FeSts. Nr.7 möglich.

Legende der Planunterlage im unmittelbaren Nahbereich des Geltungsbereiches

Fl Flurstücksgrenze

N Nutzungsabgrenzung

Fl-Nr Flurstücksnummer

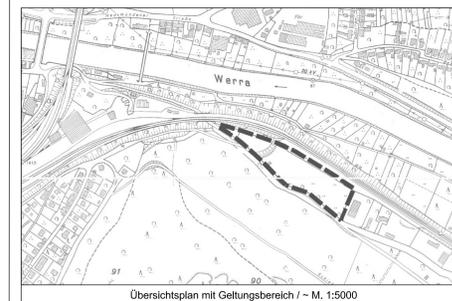
G vorhandenes Gebäude



Stadt Hann. Münden

Bebauungsplan 058

"Gewerbegebiet Schulzenrode"



SATZUNG

Rechtskraft: 18.02.2010

M. 1:1000

Ausfertigung