



Planzeichenerklärung

- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Flächennutzung**
 - WA** allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
 - V** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - A** verkehrsberuhigter Bereich
 - P** Fußgängerbereich
 - P** öffentliche Parkfläche
 - SBV** straßenbegleitende Vegetationsfläche
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
 - O** öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
 - A** Spielplatz
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)
- Darstellung von Art und Maß der baulichen Nutzung**

Gebietsart und Teilbereich im Gebiet	WA 1	7,00	max. Traufhöhe über gewachsenem Gelände bzw. über Geländehöhe der Straße
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3	0,8	Übersicht im m
Zahl der Vollgeschosse	II	g⁺	Geschosshöhenzahl (GFZ)

Bauweise offen/geschlossen + siehe Textliche Festsetzungen Punkt 2. Bauweise
- Weitere Festsetzungen**
 - Baugrenze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Firstrichtung, Stellung der baulichen Anlagen
 - Nachrichtliche Übernahmen
 - bestehende Grundstücksgrenze
 - Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
 - geplante Grundstücksgrenze
 - Böschung

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenerklärung (PlanZV)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

Beschlüsse

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Hann. Münden den Bebauungsplan Nr. 043 "Unterm Königshof", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzungsbeschluss. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde zugleich die nebenstehende örtliche Bauvorschrift als Satzungsbeschluss beschlossen.

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden hat in seiner Sitzung am 22.11.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 043 "Unterm Königshof" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.09.96 in der Hann. Münd. Allg. Bekanntm. gemacht.

Aufstellungsbeschluss für örtlichen Bauvorschrift

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden hat in seiner Sitzung am 11.12.95 die Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 043 "Unterm Königshof" beschlossen.

Aufstellungsbeschluss für Kartengrundlage

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden hat in seiner Sitzung am 11.12.95 die Kartengrundlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 043 "Unterm Königshof" beschlossen.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden hat in seiner Sitzung am 11.12.95 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 043 "Unterm Königshof" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (§ 3 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

Satz 1-erste Hälfte des § 2 Abs. 2 BauGB

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedingten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.01.1995) aus. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übereinstimmung der neu zu bildenden Grenzen in die Originalen ist einwandfrei möglich.

Der Stadtdirektor

Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 043 "Unterm Königshof" ist gemäß § 12 BauGB am 17.07.97, bekanntgemacht worden. Gleichzeitig wurde die Durchführung des Anzeigeverfahrens für die zugehörige örtliche Bauvorschrift bekanntgemacht.

Verletzung von Verfahrens- und Rechtsvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der zugehörigen örtlichen Bauvorschrift sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 043 "Unterm Königshof" und der zugehörigen örtlichen Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.

Anzeige

Der Bebauungsplan Nr. 043 "Unterm Königshof" und die zugehörige örtliche Bauvorschrift sind gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 17.07.97 angezeigt worden.

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 043 "Unterm Königshof" und der zugehörigen örtlichen Bauvorschrift sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Stadt Hann. Münden hat in der Verlegung vom (Az. ...) aufgehoben. Auflegte Maßnahmen / Ausnahmen in seiner Sitzung am ...

Katastervermerk

Der Bebauungsplan Nr. 043 "Unterm Königshof" ist als zugehörige örtliche Bauvorschrift hat haben wegen der Auflegungsmaßnahmen vom ... bis ... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Stadtdirektor

Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 043 "Unterm Königshof" ist gemäß § 12 BauGB am 17.07.97, bekanntgemacht worden. Gleichzeitig wurde die Durchführung des Anzeigeverfahrens für die zugehörige örtliche Bauvorschrift bekanntgemacht.

Verletzung von Verfahrens- und Rechtsvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der zugehörigen örtlichen Bauvorschrift sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 043 "Unterm Königshof" und der zugehörigen örtlichen Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.

Anzeige

Der Bebauungsplan Nr. 043 "Unterm Königshof" und die zugehörige örtliche Bauvorschrift sind gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 17.07.97 angezeigt worden.

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 043 "Unterm Königshof" und der zugehörigen örtlichen Bauvorschrift sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Stadt Hann. Münden hat in der Verlegung vom (Az. ...) aufgehoben. Auflegte Maßnahmen / Ausnahmen in seiner Sitzung am ...

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs.1 BauNVO).
Zulässig sind Wohngebäude (§ 4 Abs.2 Nr.1 BauNVO).

Ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs.6 BauNVO) sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs.2 Nr.2, 3 BauNVO).

Nicht zulässig (§ 1 Abs.6 BauNVO) sind die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

In den Gebieten WA 1 und WA 4 ist ein weiteres Vollgeschoss als Dach-, Keller- oder Untergeschoss zulässig (§ 9 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.6 BauNVO), wenn die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dach-, Keller- und Untergeschossen sind einschließlich ihrer Umfassungswände auf die Geschosshöhenanzahl anzurechnen (§ 20 Abs.3 BauNVO).

2. Bauweise

Die Länge der Baukörper darf in den Gebieten mit offener Bauweise 20,00 m nicht überschreiten.

In den Gebieten mit geschlossener Bauweise sind Gebäudeversprünge bis max. 5,00 m zulässig.

Die festgesetzte Firstrichtung der Gebäude entspricht, wenn es kein Sattel- oder Walmdach gibt, der längeren Ausdehnung des Hauptbaukörpers.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.2 BauGB)

Die Traufhöhe der Gebäude ist als mittlere Gebäudehöhe über gewachsenem Gelände zu ermitteln. Abweichend davon ist für die Gebäude entlang der Straße Unterm Königshof die mittlere Traufhöhe über Gehwegniveau zu ermitteln.

Ausnahmen von der Höhenbegrenzung sind in Fällen zulässig, wenn die Höhenunterschiede des gewachsenen Geländes mehr als 2,80 m am geplanten Gebäude betragen. Dabei wird als Traufhöhe der Schnittpunkt zwischen Außenwand und dem äußeren Dachaufbau angenommen.

Die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Dachhaut und darf die Traufhöhe um max. 4,00 m überschreiten.

4. Erschließung, Garagen und Stellplätze

4.1. Stellplätze und Zufahrten
Garagen und überdachte Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und in einem Abstand von mindestens 5,00 m bis maximal 15,00 m von der nächstgelegenen öffentlichen (auch zweckgebundenen) Verkehrsfläche zulässig.

Private Stellplätze sind außerhalb der Baufenster nur bis zu einer Tiefe bis 15 m von der nächstgelegenen öffentlichen (auch zweckgebundenen) Verkehrsfläche zulässig.

4.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Der verkehrsberuhigte Bereich gem. SIVO dient der Erschließung des Gebietes. Alle Verkehrsarten sollen gleichberechtigt aufgenommen werden.

Hinweis nach SIVO: Verkehrsberuhigte Bereiche müssen durch ihre Gestaltung (deutlich unterschiedlicher Ausbau gegenüber allgemeinen Verkehrsflächen, niveaugleicher Ausbau) den Eindruck vermitteln, daß die Aufenthaltswirkung überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat.

5. Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Freiflächen (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25a BauGB)

5.1. Nicht überbaute private Grundstücksflächen

Allgemeines Pflanzangebot: 15 % der privaten Grundstücksfläche sind mit Bäumen, Sträuchern und Stauden oder intensiver Vegetation (z. B. Nutzgarten, Blumenrabatte und Beete) zu bepflanzen.

Zusätzlich ist pro angefangene 100 qm überbauter oder dauerhaft versiegelter Grundstücksfläche ein standortgerechter Baum (Stammumfang 10 - 12 cm) zu pflanzen. Die Baumscheibe muß mindestens vier qm betragen, die Fläche wird auf die zu beplantzende Grundstücksfläche angerechnet.

5.2. Pro angefangene zwei Stellplätze ist ein standortgerechter Baum (10 - 12 cm Stammumfang) zu pflanzen. Die Bäume müssen im direkten räumlichen Zusammenhang mit den Stellplätzen gepflanzt werden. Die Baumscheibe muß mindestens vier qm betragen und gegen Überfahren gesichert sein. Die Fläche der Baumscheibe wird auf das allgemeine Pflanzangebot angerechnet.

5.3. Zufahrten, Stellplätze und Fußwege sind mit Belägen auszuführen, die insgesamt eine durchschnittliche Wasserdurchlässigkeit von mindestens 30 % aufweisen.

5.4. Flächen mit Pflanzfestsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

In den Flächen mit Pflanzfestsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB) entlang der Erschließungsstraßen ist auf den nicht für Zufahrten, Stellplätze und Grundstückszweigen notwendigen Flächen ein Pflanzstreifen anzulegen. Garagen sind innerhalb des Pflanzstreifens unzulässig.

In den zeichnerisch festgesetzten Pflanzstreifen ist pro angefangene 15,00 laufende Meter Straßenfront des Grundstücks ein Baum (Stammumfang 10 - 12 cm) und pro angefangene 2,00 laufende Meter Straßenfront des Grundstücks ein Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationsfläche wird auf das allgemeine Pflanzangebot angerechnet.

Die Erschließungsflächen (Zufahrten, Stellplätze) sind zu minimieren. Sie dürfen in den Pflanzstreifen a maximal 50 % der Fläche betragen. In den Pflanzstreifen b dürfen sie max. 75 % der Fläche betragen.

6. Ausgleichsmaßnahmen auf öffentlichen Freiflächen (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25b BauGB)

6.1. Flächen mit Pflanzbindungen A (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Der Baumbestand auf der Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB) ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen.

6.2. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB), Spielplatz

15 % der Spielplatzfläche sind mit Sträuchern und Stauden zu bepflanzen. Zusätzlich sind zwei Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen.

6.3. Pro angefangene zwei Stellplätze ist ein standortgerechter Baum (10 - 12 cm Stammumfang) zu pflanzen. Die Bäume müssen im direkten räumlichen Zusammenhang mit den Stellplätzen gepflanzt werden. Die Baumscheibe muß gegen Überfahren gesichert sein.

7. Umsetzungsfristen

Die Pflanzfestsetzungen sind in einem Freiflächenplan nachzuweisen. Die Durchführung der Begründungsmaßnahmen ist in der 3. Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude und öffentlichen Erschließungsmaßnahmen nachzuweisen.

8. Nachrichtliche Übernahmen

8.1. Pflanzempfehlungen

Zur Anpflanzung werden empfohlen:

Bäume

Stieleiche (Quercus robur), Feldahorn, Spitzahorn (Platanoides), Bergahorn (Pseudo-platanus), Esche (Fraxinus excelsior), Eberesche (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium), Hartriebels (Carpinus betulus), Walnuß (Juglans regia), Linde (Tilia cordata).

Obstbäume

Apfelsorten: Bittenfelder Sämling, Blenheim, Croncels, Grahams Jubiläum, Graue franz. Renette, Herrenhut, Jacob Fischer, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Kasselor Renette, Lands-berger Renette, Nordhausen, Rote Stern Renette, Winterlockenapfel, Zuccalmaglio.

Südkirschen: Frühe Rote Mackenheimer, Büttner Rote Knorpel, Schmieders Späte Knorpel, Große Prinzessin, Königskirche Typ Querfurt, Hedelfinger Typ Demitz, Große Schwarze Knorpel, Souvenir de Charme

Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen: Hauszwetsche, Wangenheim's Frühzwetsche, The Czar, Zimmers Frühzwetsche, Feldahorn (Acer campestre).

Sträucher

Hundsrose (Rosa canina u. a.), Haselnuß (Corylus avellana), Roter Hartfistel (Cornus sanguinea), Weidmänn (Cataegus), Holunder (Sambucus), Schlehe (Prunus spinosa), gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), gewöhnliches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Wildleder (Syringa vulgaris), Feldahorn (Acer campestre).

Zur Verbesserung des Kleinclimas wird die Bepflanzung der Fassaden empfohlen, mit wintergrünen Ranken nach Norden, Nordwest und Nordost, mit laubabwerfenden Ranken nach Süden (Geißblatt (Lonicera), Waldrebe (Clematis)).

Örtliche Bauvorschrift

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 043 "Unterm Königshof" (Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 56 Abs.1 Nr.3 NBauO)

1. Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 043 "Unterm Königshof"

2. Die Einfriedungen der privaten Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von maximal 1,00 m einschließlich einem Sockel von maximal 0,30 m nicht überschreiten. Mauern sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind höhere Sockel oder Mauern zulässig, sofern es sich um notwendige Stützmauern handelt und diese sich in das Straßenbild einfügen.

3. Ausnahmen gemäß Punkt 2. Satz 3 dieser Vorschrift regeln sich nach § 65 NBauO.

3.4. Zuwerdungen gemäß Punkt 2 dieser Vorschrift können gemäß § 91 Abs.3 und Abs.5 NBauO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.

URSCHRIFT

Stadt Hann. Münden
Bebauungsplan Nr. 043
Unterm Königshof



Februar 1997

Maßstab: 1:500

gebildet aus 1:1000

aus 1:1000

aus 1:1000

Im Auftrag der Stadt Hann. Münden:

Arbeitsgruppe Stadt

Sickingenstraße 10

34117 Kassel

Bearbeitet von: Dipl.-Ing. Dieter Hennicken

Dipl.-Ing. Anke Kaschik

