

Stadt Hann. Münden



Planungsunterlage
 Kartengrundlage:
 Liegenschaftskarte
 Flur: 25 Maßstab 1:1000
 Stand vom: 14.12.2000

Landkreis Göttingen
 Gemeinde: Hann.Münden, Stadt
 Gemarkung: Münden

Verm.- u. Katasterbehörde
 Südniederrhein
 -Katasteramt Göttingen-
 im Auftrage

Angefertigt:
 Göttingen, den 23.01.2001

Aktenzeichen: L 4 - 902/2000
 Die Verfertigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet
 (§ 13 Abs. 4 Neb. Verm.- u. Katastergesetz v. 02.07.1985 - Neb. O.V.B. S. 187)

Planzeichenerklärung / Textliche Festsetzung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
 - SOH** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs.2+3 BauNVO) mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandels- und Dienstleistungszentren
 - 1 Lebensmittel-Vollversorger mit einer Verkaufsfäche von 700 m² zuzüglich 100 m² Mall und 250 m² für Lager und Nebenräume
 - 1 Getränke-Fachmarkt mit einer Verkaufsfäche von 400 m² zuzüglich 100 m² für Lager und Nebenräume
 - 1 Lebensmittel-Diskontmarkt mit einer Verkaufsfäche von 700 m² zuzüglich 200 m² für Lager und Nebenräume
 - 1 Gastronomieeinheit mit 275 m² Nutzfläche
 - Kleinere Dienstleistungs- und Handelsflächen mit insgesamt 400 m² Nutzfläche, wobei sich der Umsatzanteil auf diesen Flächen den Überbestimmungen (Nutzungsuntergrenze) unterordnen muß und nur auf einer Verkaufsfäche von max. 10% der Nutzfläche je Einheit zulässig ist.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
 - 0,4 - 0,6 Grundflächenzahl (§ 19 Abs.1 BauNVO)
 - Im SOH darf die zulässige Grundflächenzahl mit Anlagen gemäß § 19 Abs.4 BauNVO um 50% bis zu einer GRZ von max. 0,9 überschritten werden.
 - Geschossflächenzahl (max. Geschossfläche)
 - Im WA und MI ist die zulässige Geschossfläche auf max. 350 qm begrenzt. Ausgenommen von dieser Einschränkung sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Auf die Geschossfläche sind gemäß § 20 Abs.3, Satz 2 BauNVO die Flächen von Außenbalkonen in anderen Geschossen einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
 - 1-4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
 - 6,00 m TH max. Traufhöhe (§ 19 BauNVO)
 - Die max. Traufhöhe der Gebäude ist als mittlere Gebäudehöhe über dem gewachsenen Gelände zu ermitteln.
 - Die Traufhöhe ist der höchste Punkt der Dachhaut und darf die max. Traufhöhe im SOH um max. 0,600m und im WA und MI um max. 0,400m überschreiten.
- Bauweise / Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)**
 - offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)
 - Im Gebiet mit offener Bauweise sind Gebäudeversprünge bis max. 5,00 m bei Hausgruppen und Doppelhäusern zulässig.
 - geschlossene Bauweise (§ 22 Abs.3 BauNVO)
 - Im Gebiet mit geschlossener Bauweise sind Gebäudeversprünge bis max. 5,00 m zulässig.
 - Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)
 - Gemäß § 23 Abs.3, Satz 3 BauNVO sind im Abstandsbereich von 3m zur Grenze des SOH zum SO/A Schallschutzeinrichtungen bis zu einer Höhe von 2,50m ausnahmsweise zulässig, soweit sie immissionsschutzrechtlich erforderlich sind.
 - Die festgesetzte Festschichtung der Gebäude entspricht, wenn es kein Sattel-, Putz- oder Walmdach gibt, der längeren Ausdehnung des Hauptbaupörpers.
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Verkehrflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 u. 21 BauGB)**
 - Verkehrfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
 - Fußweg
 - Öffentliche Parkplätze
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zugunsten der Anlage und die Leitungsrechte zusätzlich zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)**
 - Öffentliche Grünfläche - Parkanlage (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
 - In der Parkanlage sind befestigte Fußwege und Nebenanlagen (Ruhelängsbänke, Sport- und Spielgeräte) bis zu einem Flächenanteil von 20% zulässig.
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB). Abgänge sind innerhalb von 2 Pflanzzeilen zu ersetzen.
- Sonstige Festsetzung**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - Grenze Geltungsbereich Aufhebungsfäche
 - Für die umgrenzte Fläche wird der B-Plan Nr. 17 A „Kleeberg“ aufgehoben.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1)20 BauGB)**
 - 7.1.1 WA und MI 15% der Grundstücksflächen sind mit Bäumen, Sträuchern und Stauden oder intensiver Vegetation (z.B. Nutzgarten, Blumenrabatte und Beete) zu bepflanzen.
 - 7.1.2 Zusätzlich ist im WA und MI pro angefangener 100 m² überbaubarer oder versiegelter Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen.
 - 7.1.3 Im WA und MI sind 50% der festgesetzten Pflanzflächen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB) mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese Anpflanzungen werden auf die textlichen Festsetzungen 7.1.1 und 7.1.2 angerechnet.
 - 7.1.4 Im SOH ist je 4 Stellplätze mind. 1 Baum (1. Ordnung) zu pflanzen. Die Bäume sind mit einer Baumverankerung (vgl. DIN 18916) zu sichern. Die Pflanzarbeiten müssen einen Durchmesser von 1,50 m haben. Sie können durch überführbare Baumstämme überdeckt werden, wenn der Stamm durch Sicherungsmaßnahmen gegen mechanische Beschädigung gesichert wird.
 - 7.1.5 Zusätzlich sind im SOH je angefangene 1000m² Grundstücksfläche 1 Baum (1. Ordnung) und 15 Sträucher zu pflanzen.
 - 7.1.6 Im SOH sind die Pflanzflächen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB) ganzflächig zu bepflanzen. Je 100 m² sind 1 Baum (2. Ordnung) und 18 Sträucher zu pflanzen.
 - 7.1.7 Die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen in den Baugelieten (textl. Festsetzungen 7.1.1 - 7.1.6) sind unmittelbar nach der Durchführung der Hochbau- und Tiefbauarbeiten auf den betroffenen Baugrundstücken vorzubereiten und mit der nachfolgenden Pflanzperiode auszuführen. Eine sachgerechte dauerhafte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von 2 Pflanzzeilen zu ersetzen.
 - 7.1.8 In der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind als Ausgleich für die Eingriffe im SOH mindestens 10 Bäume (1. Ordnung) und 15 Bäume (2. Ordnung) zu pflanzen. Träger der Pflanzmaßnahmen ist der Vorhabenträger des geplanten Nahversorgungszentrums „Königshof“.
 - 7.1.9 Die Pflanzmaßnahmen auf der öffentlichen Grünfläche sind spätestens 3 Jahre nach Inbetriebnahme des Nahversorgungszentrums durchzuführen.
 - 7.2.0 Für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen (textl. Festsetzungen 7.1.1 - 7.1.9) sind als Ersatz für Abgänge dürfen nur einheimische standortgerechte Laubbäume (siehe Pflanzempfehlung in der Begründung) verwendet werden.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB i.V. mit §§ 56 und 98 NBauO)**
 - Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 049 „Nahversorgungszentrum Königshof“.
 - Dachform:
 - Im SOH dürfen nur Dächer mit einer Dachneigung von mind. 22° gebaut werden.
 - Dacheindeckungen:
 - Im SOH sind zur Gliederung der großflächigen Dächer nur Dachziegel in der Farbgebung naturgegrünt bis kastanienbraun und Materialien wie Metall (max. 20% Dachflächenanteil) zulässig.
 - Einfriedungen:
 - In den festgesetzten Baugelieten dürfen Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von max. 1,00m einschließen einem Stockwerk von max. 0,30 m nicht überschreiten. Mauern sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind höhere Stockwerke oder Mauern zulässig, sofern es sich um notwendige Stützmauern handelt und diese sich in das Straßenniveau einfügen.
 - An der Grenze des SOH zur öffentlichen Grünfläche dürfen nur lebende Hecken bis max. 1,20m Höhe als Einfriedung errichtet werden. Davon ausgenommen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,5m, die der Fassung von Böschungen dienen.
 - Werbeanlagen:
 - Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an Gebäuden zulässig.
 - Nicht zulässig sind Werbeanlagen:
 - in Form von Bildtafeln
 - in Form von leuchtenden Schriftbändern
 - Werbeanlagen auf dem Dach
 - die die festgesetzte Traufhöhe um mehr als 4,0 m überragen
 - Stellplätze:
 - Private Stellplätze und Öffentliche Stellplätze sind zu je mind. 10 m² Fläche mit befestigten Pflaster, Schottersteinen, Rasenplätzen oder ähnlichen wasserundurchlässigen Materialien zu befestigen.
 - Schallschutzwand:
 - Die Schallschutzwand im Grenzsbereich zwischen SOH und SO/A ist je Ansohseite zu mindestens 50% der Fläche mit Rankgewächsen zu begrünen.

9. Nachrichtliche Darstellung:
 [Symbol] Geplante Bösung

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- in der 2.2. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Planzeichenerklärung (PlanZV 90)

Beschlüsse

Präambel
 Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und §§ 56, 97 und 98 NBauO und des § 40 der Niedersächs. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Hann. Münden den Bebauungsplan Nr. 049 „Nahversorgungszentrum Königshof“ einschließlich örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebung des B-Planes 17A „Kleeberg“ gemäß § 10 Abs.3 BauGB in Kraft.

Hann.Münden, 22. Nov. 2001
 Der Bürgermeister

Hann.Münden, 22. Nov. 2001
 Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann.Münden hat in seiner Sitzung am 08.02.1999 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 049 „Nahversorgungszentrum Königshof“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 1 Abs.3 BauGB am 11.11.2000 in der Hess. Niedersächs. Allgemeinen bekannt gemacht.

Hann.Münden, 22. Nov. 2001
 Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann.Münden hat in seiner Sitzung am 23.03.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 049 „Nahversorgungszentrum Königshof“ einschließlich örtlicher Bauvorschrift über die Festsetzung und die Teilaufhebung des B-Planes 17A „Kleeberg“ sowie der Begründung zugestimmt und eine Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 18.04.2001 in der Hess. Nieders. Allgemeinen öffentlich bekanntgegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 049 „Nahversorgungszentrum Königshof“ einschließlich örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebung des B-Planes 17A „Kleeberg“ und die Begründung haben vom 25.04.2001 bis 25.05.2001 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Hann.Münden, 22. Nov. 2001
 Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Hann.Münden hat den Bebauungsplan Nr. 049 „Nahversorgungszentrum Königshof“ einschließlich örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebung des B-Planes 17A „Kleeberg“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 1 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 25.06.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) und die Begründung beschlossen.

Hann.Münden, 22. Nov. 2001
 Der Bürgermeister

Bekanntmachung/ Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss wurde am: 12. Dez. 2001
 Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Rechtsvorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 049 „Nahversorgungszentrum Königshof“ einschließlich örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebung des B-Planes 17A „Kleeberg“ nicht geltend gemacht worden.

Hann.Münden, 15. Nov. 01
 Göttingen, im Auftrage

Katastervermerk
 Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die üblicherweise festzulegenden baulichen Anlagen von Straßen, Wegen und Plätze vollständig (nach dem Stand vom 14.12.2000) aus. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übergrabenheit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortschtheit ist unwirksam möglich.

URSCHRIFT

Stadt Hann. Münden
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.049
 „Nahversorgungszentrum Königshof“
 einschließlich örtlicher Bauvorschrift
 und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 17A „Kleeberg“

Übersichtsplan des Bebauungsplanes Nr. 049 im M: 1:5000

Aufgestellt:
 Im Auftrag der Bavaria Projektentwicklung GmbH
 Rosenweg 3, 36199 Rotenburg a.d.Fulda

Masstab 1 : 1000

Dipl. Ing. Bettina Wildhagen
 Stadtplanerin 06623/ 2021

Dipl. Ing. Andrea Kutschke
 Architektin 05506/ 959998

Stand: Juni 2001