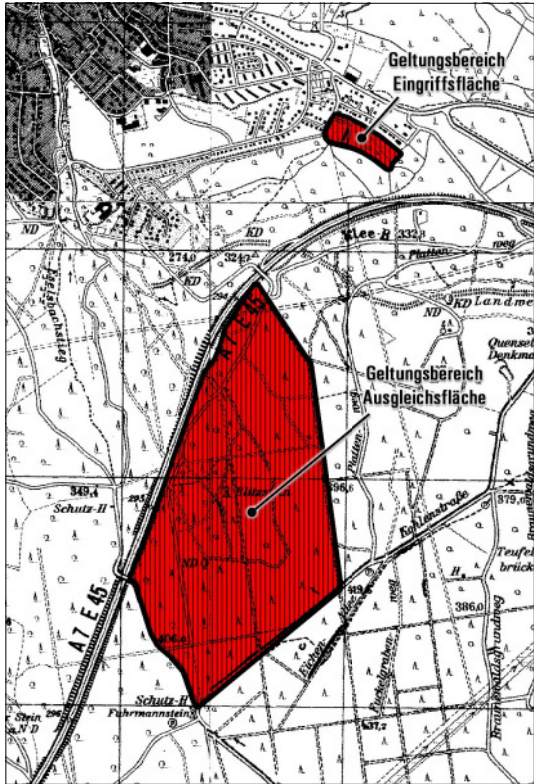




GELTUNGSBEREICH (ohne Maßstab)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Sondergebiet für soziale Einrichtungen (§ 11 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Darstellung von Art und Maß der baulichen Nutzung

Gebietsart / Zahl der Vollgeschosse / Bauweise	WA-2	II	a
Grundflächenzahl / Geschossfläche nach Typologie	E	0,3	GF 400 m² GF 200 m²
Höhe baulicher Anlagen OK ab Bezugspunkt	D, H	0,4	OK 11,0 m

- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Stellplatzfläche - (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- private Grünfläche mit Bindung für die Erhaltung des vorhandenen Laubwaldes (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 b und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Parzellierungsvorschlag (ohne Festsetzungscharakter)

TEXTLICHE FESTSETZUNG

- 0 Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich besteht aus 2 Teilbereichen:
- Eingriffsfläche in der Gemarkung Münden Flurstücke 224/79 und 224/80 der Flur 25
- Ausgleichsfläche in der Gemarkung Münden, Flur 27, Flstck.16/11 (Teilfläche nördlich Buddelchenweg)

- 1 Art der baulichen Nutzung**
1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Das allgemeine Wohngebiet (WA-1 / WA-2) dient vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO).
Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO) Wohngebäude und Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahme: zulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Freiberufliche Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in Räumen zulässig. (§ 13 BauNVO)

- 1.2 Sondergebiet für soziale Einrichtungen (§ 11 BauNVO)**
Das Sondergebiet für soziale Einrichtungen dient der Unterbringung von Einrichtungen zur Betreuung und Therapie bedürftiger Menschen. Zulässig sind Einrichtungen zur Betreuung und Therapie bedürftiger Menschen sowie Wohnungen und Wohnheime, nicht wesentlich störende Werkstätten, Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für Verwaltungen, die den Betreuungs- und Therapieeinrichtungen dienen.

- 2 Maß der baulichen Nutzung**
2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten beträgt die zulässige Grundflächenzahl für Einzelhäuser GRZ 0,3 und für Doppelhäuser und Hausgruppen GRZ 0,4. Im Sondergebiet für soziale Einrichtungen beträgt die zulässige Grundflächenzahl GRZ 0,5.
Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)**
In den allgemeinen Wohngebieten beträgt die maximal zulässige Geschossfläche für Einzelhäuser 400 qm je Haus und für Doppelhäuser und Hausgruppen 250 qm je Haus. Im Sondergebiet für soziale Einrichtungen beträgt die zulässige Geschossflächenzahl GFZ 1,0.
Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.
- 2.3 Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)**
In den allgemeinen Wohngebieten sowie dem Sondergebiet für soziale Einrichtungen sind bis max. zwei Vollgeschosse zulässig.

- 2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 u. § 18 BauNVO)**
In allen Baugebieten ist eine maximale Gebäudehöhe von 11m festgesetzt. Unbeachtlich sind Überschreitungen durch Schornsteine und Antennen um max. 2m.
Der Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist die mittlere Höhe des gewachsenen Geländes am Gebäude.

3 Bauweise, nicht überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)**
Für die Baugebiete WA-1 und WA-2 ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind die Abstandsvorschriften der offenen Bauweise anzuwenden. Die Länge der Gebäudekörper darf bei Einzel- und Doppelhäusern 30,00m nicht überschreiten. Bei den ausschließlich im WA-2 zulässigen Hausgruppen (Reihenhäuser) darf die Länge der Gebäudekörper 40,00m nicht überschreiten.

- 3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**
Innerhalb der im WA-1 festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen bis zu einer Grundfläche von 36m² sowie Geräteräume bis 20m² Grundfläche und sonstige überdachte Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 20m² zulässig. Feuerstätten und Aufenthaltsräume sind nicht zulässig.
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA-2 und des Sondergebietes für soziale Einrichtungen ist entlang des nördlich angrenzenden Waschbergbaches ein 3m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

4 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen, Nebenanlagen

- 4.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen (§ 12 BauNVO)**
Garagen und überdachte Stellplätze bedürfen eines Mindestabstandes von 2,0m zu den öffentlichen Verkehrsflächen.
Die Stellplatz- und Garagenzufahrten sind je Grundstück auf eine maximale Länge von 15m begrenzt (Abstand zwischen Verkehrserschließung -öffentlich oder privat- und Vorderkante der Garagen- oder Stellplatzanlage).

- 4.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
Bauliche Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand von 2,0m von den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

5 Pflanzfestsetzungen

- 5.1 Private Grünfläche mit Bindung für die Erhaltung des vorhandenen Laubwaldes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
In der festgesetzten privaten Grünfläche ist der vorhandene Laubwaldbestand zu erhalten. Die für Pflege und Erhaltung notwendigen Maßnahmen (u.a. auch Einzelstammentnahmen) sind dauerhaft durchzuführen. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die der Einrichtung im Sondergebiet dienen, sind zulässig. Feuerstätten und Aufenthaltsräume sind nicht zulässig. Entlang des nördlich angrenzenden Waschbergbaches ist ein 3m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

- 5.2 Externe Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
Zum Ausgleich der Eingriffe in den gesamten Baugebiet und auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Fläche von 25.000m² auf dem Flurstück 16/11 der Flur 27 in der Gemarkung Münden nördlich des Buddelchenweges in standortgerechten Laubmischwald umzuwandeln. Träger der Maßnahme ist die Stadt Hann. Münden.
Die externe Ausgleichsmaßnahme ist spätestens 3 Jahre nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen und Inbetriebnahme der Einrichtung durchzuführen.

6 Immissionsschutz

- In den allgemeinen Wohngebieten und im Sondergebiet für soziale Einrichtungen sind für die Außenbauteile (Fenster, Außenwände und Dachflächen etc.) von schutzbedürftigen Räumen (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume, Büroräume etc.), die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich II nach den Tabellen 8,9 und 10 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten. Für die Außenbauteile von Schlaf- und Kinderzimmern sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich III nach den Tabellen 8,9 und 10 der DIN 4109 einzuhalten.

Hinweise
Bei einem Verhältnis Gesamtfläche Außenbauteil/Grundfläche des Raumes von <= 0,5, einem Fensterflächenanteil von <= 40% und einem Bauschalldämm-Maß der massiven Außenwand von >= 40 dB sind für Schlaf- und Kinderzimmer Fenster der Schallschutzklasse 2 (VDI-Richtlinie 2719, Schalldämmung von Fenstern) und in sonstigen schutzbedürftigen Räumen Fenster der Schallschutzklasse 1 ausreichend.
Das erforderliche Schalldämmmaß wird nur bei geschlossenen Fenstern erreicht. Für Schlafräume und Kinderzimmer wird deshalb eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung empfohlen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (§ 98 NBauO i.V.m. § 56 NBauO)

- § 1 Dacheindeckung**
Die Dachflächen der Hauptgebäude sind in roten, braunen, schwarzen, anthrazit- oder zinkfarbenen Farbtönen auszuführen. Gründächer, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind ebenfalls zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Präambel**
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nieders. Bauordnung sowie des § 40 der Nieders. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Hann. Münden den Bebauungsplan Nr. 055 "Schäferhof", bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.
- Hann. Münden, ... 13.12.2007 gez. Klaus Burhenne
(LS) Der Bürgermeister
- Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan**
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden hat in seiner Sitzung am 29.03.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 055 "Schäferhof" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.01.2007 in der Hess. Nieders. Allgemeinen örtlich bekannt gemacht.
- Hann. Münden, ... 13.12.2007 gez. Klaus Burhenne
(LS) Der Bürgermeister

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**
Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 15.01.2007 bis 26.01.2007 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 055 "Schäferhof" öffentlich unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 02.01.2007 bis 02.02.2007 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.
- Hann. Münden, ... 13.12.2007 gez. Klaus Burhenne
(LS) Der Bürgermeister

- Öffentliche Auslegung**
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden hat in seiner Sitzung am 28.02.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 055 "Schäferhof" und der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie den Örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und deren Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 03.04.2007 in der Hess. Nieders. Allgemeinen örtlich bekannt gemacht. Die Planunterlagen haben vom 16.04.2007 bis 18.05.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs.2 BauGB aufgefordert.
- Hann. Münden, ... 13.12.2007 gez. Klaus Burhenne
(LS) Der Bürgermeister

- Satzungsbeschluss**
Der Rat der Stadt Hann. Münden hat den Bebauungsplan Nr. 055 "Schäferhof" und die Örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.07.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) und die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.
- Hann. Münden, ... 13.12.2007 gez. Klaus Burhenne
(LS) Der Bürgermeister

- Bekanntmachung / Inkrafttreten**
Der Satzungsbeschluss wurde am ... 21.12.2007..... im Amtsblatt für den Landkreis Göttingen (Nr. 52) ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung treten der Bebauungsplan Nr. 055 "Schäferhof" und die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
- Hann. Münden, ... 21.12.2007 gez. Klaus Burhenne
(LS) Der Bürgermeister

- Verletzung von Vorschriften**
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften 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. 055 "Schäferhof" oder der Örtlichen Bauvorschriften nicht geltend gemacht worden.
- Hann. Münden, (LS) Der Bürgermeister

- Katastervermerk**
Katastergrundlage: Flurkartenwerk
Liegenschaftskataster; Stadt Hann. Münden Gemarkung: Münden Flur: 25
A.-Nr.: L 4 - 329/2007 Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 des Nieders. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12. 2002, Nds.GVBLS.5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig (nach Stand vom ... 06.08.2007.....) aus.
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

- Katasteramt Göttingen,... 08.08.2007..... Im Auftrag
(LS) gez. Frie

STADT HANN. MÜNDEN
Bebauungsplan Nr. 055 "Schäferhof"

Stand: Urschrift - Ausfertigung

Im Auftrag:

Arbeitsgruppe Stadt
Sickingenstraße 10
34117 Kassel

Telefon 0561 - 77 83 57
Telefax 0561 - 10 75 68
E-Mail ag-stadt@arcor.de

Beauftragter:
Herrmann/Bräunigk

Datum:
07.2007

Beauftragter:
Herrmann/Bräunigk

Datum:
07.2007