Teilgebiet A	
0,3	II 0,7

WA	II
0,4	0,9

MI	II
0,4	0,9
1	

MI	II
0,6	0,9
2	Traufe min. 5,00 m ü. Fußweg / Platz

SO A	
0,2	0,7

SO A	
0,4	1,2

III	
3	217

III	
4	217

III	
7	215

III	
1	220

III	
5	219

II	
6	212

I	
2	

Planzeichenerklärung

- Grenze des Geltungsbereiches, der 1. Änderung und der Teilaufhebungsgebiete A und B des Bebauungsplanes
- Teilgebiete A und B (Aufhebung des Bebauungsplanes)

Bauliche Nutzung

- WA allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO
- SO A Sondergebiet Altenwohn- und -pflegeheim nach § 11 Abs.2 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Darstellung von Art und Maß der baulichen Nutzung

Gebietsart allgemeines Wohngebiet | Zahl der Vollgeschosse 2 Geschosse
Grundflächenzahl (GRZ) | Geschoßflächenzahl (GFZ)
Teilbereich in Gebiet | max. Gebäudehöhe in m über NN

WA	II
0,3	0,9
1	217

Weitere Festsetzungen

- Baulinie
- Baugrenze
- Flächen für Gemeinbedarf
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten)
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich
- Platzfläche
- öffentliche Parkfläche
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4, 22 BauGB)
- St private Stellplätze
- GGa Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsgaragen
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- G/F Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
- G Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- a Richtungspunkt für Fußwege (zwischen beiden Punkten (a - a) ist ein Fußweg mit Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) in einer Breite von mindestens 2 Metern anzulegen und zu unterhalten)
- öffentliche Grünfläche
- A Ausgleichsfläche (siehe textliche Festsetzungen Punkt 2.4)
- 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.25 b)
- anzupflanzender Baum

Nachrichtliche Übernahmen

- bestehende Grundstücksgrenze

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB),
Baunutzungsverordnung (BauNVO),
Planzeichenverordnung (PlanzVO),
Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen,
in den z.Z. des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes gültigen Fassungen.

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. Das **Sondergebiet Altenwohn- und -pflegeheim** dient der Aufnahme von Altenpflegeeinrichtungen, betreutem altengerechten Wohnen und ausnahmsweise allgemeinem Wohnen (§ 11 Abs.1, 2 BauNVO).

In den Teilbereichen 1 und 2 sind eine Altenpflegestation und betreutes altengerechtes Wohnen zulässig.

In den Teilbereichen 3 bis 7 sind betreutes altengerechtes Wohnen, allgemeines Wohnen und Einrichtungen zur Altenpflege, als dem Wohnen untergeordnete Nutzungen zulässig.

Für Treppenhäuser, Balkone, Loggien und Nebenanlagen ist eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,00 m ausnahmsweise zulässig.

Für das Gebiet **1.1. Sondergebiet Altenwohn- und -pflegeheim** ist nach § 31 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.6 BauNVO ausnahmsweise ein zusätzliches Vollgeschoß zulässig, wenn es ein Untergeschoß gibt, das ein Vollgeschoß ist. In diesem Untergeschoß sind bis zu 50 % der Flächen als Wohnflächen zulässig. Die Flächen von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Untergeschossen sind auf die Geschoßflächenzahl anzurechnen, auch wenn dieses kein Vollgeschoß ist. Ein weiteres Untergeschoß, das kein Vollgeschoß sein darf, ist als Keller und/oder Garagengeschoß zulässig.

In den **Teilbereichen 6 und 7 des Sondergebietes Alten wohn- und -pflegeheims** ist für die als Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsgaragen (GGA) gekennzeichnete Fläche eine Überschreitung der Grundflächenzahl (zusätzlich zu der nach § 19 Abs.4 BauNVO zulässigen Überschreitung) **um 0,1** zur Anlage von Stellplätzen und Gemeinschaftsgaragen ausnahmsweise zulässig (§ 19 Abs.4 BauNVO).
Die Geschoßfläche der Parkpalette ist auf die Geschoßflächenzahl nicht anzurechnen (§ 21a Abs.4 Nr.3 BauNVO).

1.2 Das **allgemeine Wohngebiet** dient vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs.1 BauNVO).

Zulässig sind Wohngebäude (**§ 4 Abs.2** Nr.1 BauNVO).

Ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs.5 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.

1.3. Das **Mischgebiet** dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, bezogen auf ihre Lärmemission nicht stören (§ 6 Abs.1 BauNVO).

Zulässigkeit im Mischgebiet 1
Zulässig sind Wohngebäude (§ 6 Abs.2 Nr.1 BauNVO).

Ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs.5 BauNVO) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes bis zu einer Größe von 20 Betten (§ 6 Abs.2 Nr.3 BauNVO).

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 1 Abs.5 BauNVO) Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr.2, 3, 4, 5 BauNVO).

Nicht zulässig (§ 1 Abs.5 BauNVO) sind sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs.2 Nr.4, 6, 7, 8 und Abs.3 BauNVO).

Zulässigkeit im Mischgebiet 2
Zulässig ist ein Nahversorger, oder mehrere Läden mit Lebensmittelvollsortiment mit insgesamt maximal 800 qm Verkaufsfläche im Erdgeschoß.

Für die anderen Geschosse gelten die Festsetzungen des Mischgebietes 1.

Die Traufhöhe der Gebäude im Mischgebiet 2 wird auf mindestens 8,00 m über dem nördlich angrenzenden Fußwegniveau festgesetzt. (§ 9 Abs.2 BauGB)

In den Gebieten **1.2 Allgemeines Wohngebiet** und **1.3 Mischgebiet** sind die Flächen von Aufenthaltsraumen in Dachgeschossen und Hanggeschossen auf die Geschoßflächenzahl anzurechnen.

1.4. Teilgebiete A und B
Für die im Plan als Teilfläche A und Teilfläche B gekennzeichneten Flächen wird der bestehende Bebauungsplan 17A Kleeberg aufgehoben.

1.5. Erschließung, Garagen und Stellplätze
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Stellplätze in Garagengeschossen sind zulässig.

Oberirdische Garagengeschosse sind auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen (§ 21a Abs.1 BauNVO).

Stellplätze dürfen nur bis zur Anzahl der in den Stellplatzrichtlinien geforderten, notwendigen Stellplätze gebaut werden.

Auf den für Gemeinschaftsgaragen ausgewiesenen Flächen dürfen Parkpaletten mit zwei Parkebenen errichtet werden.

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

Die im Plan dargestellten Richtungspunkte für öffentliche Fußwege auf den privaten Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB), sind in ihrer Wegeführung, unter Beibehaltung der Mindestbreite von 2,00 m und der Anschlußpunkte so zu führen und zu gestalten, daß sie in ihrem öffentlichen Charakter erkennbar sind und eine sinnvolle Fußwegeverbindung bilden.

1.6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Fußgängerbereiche dienen der Anlage von Fußwegen und Bürgersteigen. Sie sind von anderen Verkehrsarten freizuhalten. Radverkehr, Anlieferverkehr und zweckbestimmter Anliegerverkehr sind ausnahmsweise zulässig, sofern Fußgänger durch diese Verkehre nicht gefährdet werden.

Der Platz dient der Entwicklung eines begrünten Quartiersplatzes mit Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeit für alle Altersgruppen. Kinderspiel und Sportflächen sollen in Teilbereichen zulässig sein. Die vegetationslahge Fläche des Platzes muß mindestens 25 % betragen.

2. Grünflächen, Pflanzfestsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

2.1. Die **privaten Grünflächen** sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

15 % der 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 (Mindeststammumfang 16 cm) zu pflanzen. Die Baumscheibe muß mindestens vier qm betragen, die Fläche kann auf die zu bepflanzende Grundstücksfläche angerechnet werden.

Pflanzfestsetzungen von zeichnerisch festgesetzten Einzelbäumen sind auf die Summe der allgemeinen Pflanzfestsetzungen anzurechnen. **Ausnahmsweise** darf zur Anlage von Einund Ausfahrten von den eingezeichneten Pflanzstandorten abgewichen werden. Die deshalb nicht gepflanzten Bäume sind in unmittelbarer Nähe auf dem Grundstück zu pflanzen.

Im Mischgebiet 2 ist als Ausgleich zu der Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Stauden eine Fassadenbegrünung zulässig. Sie muß pro 1,00 qm zu begrünende Grundstücksfläche 2,00 qm Fassadenbegrünung betragen.

2.2. Pro vier **ebenerdigen Stellplätzen** ist ein standortgerechter Baum (16 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 kann auf die zu bepflanzende Grundstücksfläche angerechnet werden. Im Mischgebiet 2 können die Baumpflanzungen auf das allgemeine Pflanzgebot (Punkt 2.1. der textlichen Festsetzungen) angerechnet werden.

2.3. Flächen mit Pflanzfestsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
In den Flächen mit Pflanzfestsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB) entlang der Erschließungsstraße ist auf den nicht für Zufahrten, Stellplätze und Grundstückszuwegen notwendigen oder oder nicht überbauten Flächen ein 3,00 m breiter Pflanzstreifen anzulegen.

In diesem Pflanzstreifen ist pro angefangene 15,00 m Straßenfront ein Baum (Mindeststammumfang 16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. **Zusätzlich** ist pro angefangene 15,00 qm befestigter Fläche (Zufahrten, Stellplätze, Erschließungen) ein weiterer Baum (Mindeststammumfang 16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Erschließungsflächen sind zu minimieren, sie darf maximal 50% des Pflanzstreifens betragen. Die Vegetationsfläche kann auf das allgemeine Pflanzgebot (Punkt 2.1. der textlichen Festsetzungen) angerechnet werden, die Baumpflanzungen sind auf die allgemeinen Pflanzfestsetzungen nicht anzurechnen.

2.4. Fläche mit Pflanzfestsetzungen A (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
Auf der **Ausgleichsfläche (A)** sind als Ausgleich für die Versiegelung der Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung 10 Bäume aus der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.5. Flächen mit Pflanzbindungen (§ 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.

2.6. Weitere Regelungen
Die Pflanzfestsetzungen sind im Freiflächenplan zum Bauantrag nachzuweisen. **Die Durchführung der Begrünungsmaßnahmen** ist in der 3. Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude nachzuweisen.

3. Maßnahmen zur Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
Bituminöse Decken sind mit Ausnahme der Fahrbahnen der Erschließungsstraßen unzulässig.

4. ~~Nachrichtliche Übernahmen~~ Hinweise:

4.1. Änderung des Flächennutzungsplans
Mit der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans 17A Kleeberg wird gleichzeitig der FNP (Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (§ 8 Abs.3 BauGB) geändert und mit dem Bebauungsplan harmonisiert.

Auf der Fläche des B-Plans befinden sich Fernmeldeanlagen der Telekom, vor Baubeginn ist Rücksprache mit der Telekom über Lage und Art der Anlagen zu nehmen.

4.2. Schulwegsicherung
Auch während der Bauarbeiten der Seniorenwohnanlage muß die Fußwegverbindung zwischen der Grundschule Königshof und der Oberviechtacher Straße ohne Gefahren für die Schulkinder sichergestellt sein.

4.3. Pflanzempfehlungen
Zur Anpflanzung werden empfohlen:
Bäume
Stieleiche (Quercus robur), Pyramideneiche (Quercus robur fastagiata), Feldahorn, Spitzahorn (Platanoides), Bergahorn (Pseudoplatanus), Esche (Fraxinus excelsior), Eberesche (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium), Hainbuche (Carpinus betulus), Walnuß (Juglans regia), Linde (Tilia cordata).
Obstbäume
Apfelsorten: Bittenfelder Sämling, Bienheim, Cronicels, Grahams Jubiläum, Graue franz, Renette, Herrenhut, Jacob Fischer, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Kasseler Renette, Landsberger Renette, Nordhausen, Rote Stern Renette, Winterglockenapfel, Zuccalmaglio.
Süßkirschen: Frühe Rote Meckenheimer, Büttners Rote Knorpel, Schneiders Späte Knorpel, Große Prinzessin, Königskirsche Typ Querfurt, Hedelfinger Typ Diemitz, Große Schwarze Knorpel, Souvenier de Charme
Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen: Hauszwetsche, Wangenheims Frühzwetsche, The Czar, Zimmers Frühzwetsche, Große Grüne Reneclode, Nancy Mirabelle.
Sträucher
Hundsrose (Rosa canina u. a.), Haselnuß (Corylus avellana), Roter Hartriegel(Cornus sanguinea), Weißdorn (Cataegus), Holunder (Sambucus), Traubenkirsche (Prunus padus), Schlehe (Prunus spinosa), gewöhnlicher Schneeball(Viburnum opulus), gewöhnliches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Wildflieder (Syringa vulgaris), Feldahorn (Acer campestre).

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

Urschrift

Beschlüsse

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Hann. Münden die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Kleeberg 17 A , bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Hann. Münden, den 18.07.95

Der Stadtdirektor als Hauptverwaltungsbeamter

Aufstellungsbeschluß
Der Verwaltungsausschuß der Stadt Hann. Münden hat in seiner Sitzung am 13.7.1994 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 17A "Kleeberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.12.94 in der Hessischen Nieders. Allgemeinen bekannt gemacht.

Hann. Münden, den 18.07.95

Der Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuß der Stadt Hann. Münden hat in seiner Sitzung am 28.03.95 dem Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes 17A und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.04.95 ortsüblich bekanntgegeben.
Der Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes 17A und die Begründung haben vom 24.04.95 bis 30.05.95 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hann. Münden, den 18.07.95

Der Stadtdirektor

Satzungsbeschluß
Der Rat der Stadt Hann. Münden hat die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes 17A nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.05.95 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hann. Münden, den 18.07.95

Der Stadtdirektor

Anzeige
Die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes 17A ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am angezeigt worden.

Für die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes 17A wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB ~~mit Maßgaben~~ / ~~mit Ausnahme der durch~~ ~~kenntlich gemachten Teile~~ nicht geltend gemacht.

Göttingen, den 26. SEP. 95

Landkreis Göttingen
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrag
(Unterschrift)

Beitrittsbeschluß
~~Der Rat der Stadt Hann. Münden ist den~~ ~~gemäß~~ der Verfügung vom (Az:) aufgeführten, Auflagen / Maßnahmen / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.
Die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes 17A hat wegen der Auflagen / Maßnahmen vom bis öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Hann. Münden, den

~~Der Stadtdirektor~~

Inkrafttreten
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes 17A ist gemäß § 12 BauGB am 21.11.95 bekanntgemacht worden. (Ausfuhl. Ref. d. Landkr. Gö. Nr. 93)

Hann. Münden, den 22.11.1995

Der Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Rechtsvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes 17A nicht geltend gemacht worden.

Hann. Münden, den

Der Stadtdirektor

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes 17A sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hann. Münden, den

Der Stadtdirektor

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nachSTand vom 19.01.95 Die 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.

Göttingen, den 13.07.1995

Katasteramt Göttingen
In Vertretung

Vermessungsoberrat

URSCHRIFT

Stadt Hann. Münden

1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes 17 A Kleeberg

Entwurf

Stand: 5 / 1995
Maßstab: 1: 500

0 5 10 20 30 m

Im Auftrag der Stadt Hann. Münden:

Arbeitsgruppe Stadt
Sickingenstraße 10
34117 Kassel
Bearbeitet von: Dipl.-Ing. Dieter Hennicken
Dipl.-Ing. Anke Kaschlik

Stadt