

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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 048 "Firma PUFAS" bestandsaus der Planung und der neuberstehenden rechtlichen Festsetzungen, sowie den neuberstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Hann. Münden, 25. Jan. 2005. gez. Klaus Buhne Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden hat in seiner Sitzung am 17.02.1999 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 048 "Firma PUFAS" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10.07.2004 in der Nieders. Allgemeinen öffentlich bekanntgegeben. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 048 "Firma PUFAS" mit örtlichen Bauvorschriften und die Begründung haben vom 19.07.2004 bis 27.08.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hann. Münden, 25. Jan. 2005. gez. Klaus Buhne Der Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der



Hannover, im Juli 2004

Hann. Münden, 25. Jan. 2005. gez. Klaus Buhne Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hann. Münden hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 048 "Firma PUFAS" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Anträge gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) und die Begründung beschlossen.

Hann. Münden, 25. Jan. 2005. gez. Klaus Buhne Der Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 17.03.05, ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 048 "Firma PUFAS" mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hann. Münden, 09. Nov. 2005. gez. Klaus Buhne Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Rechtsvorschriften

Inerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 048 "Firma PUFAS" mit örtlichen Bauvorschriften nicht geltend gemacht worden.

Hann. Münden, Der Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Inerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Firma PUFAS" mit örtlichen Bauvorschriften sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hann. Münden, Der Bürgermeister

Planunterlagen

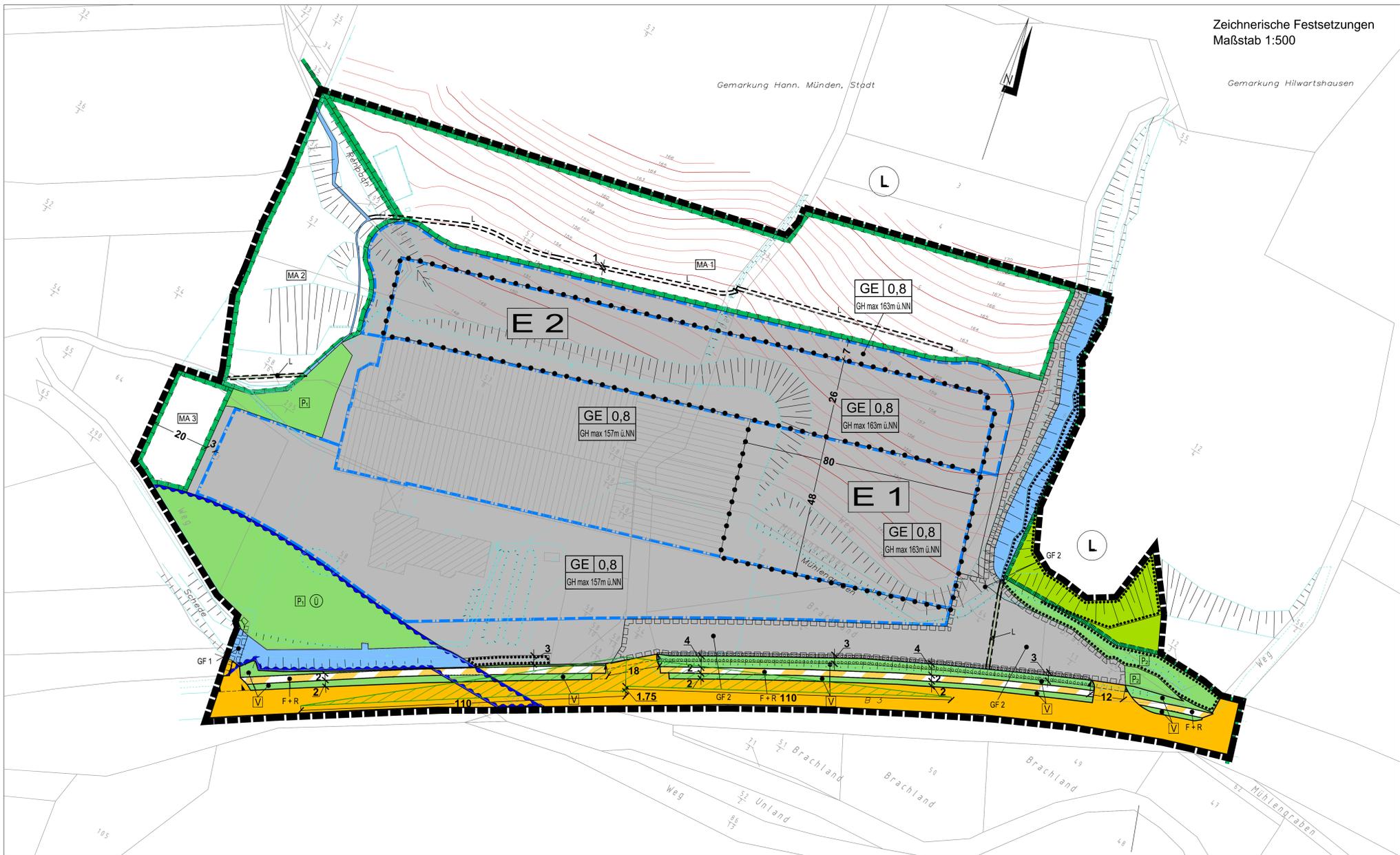
Kartengrundlage: Flurkartenwerk Liegenschaftskataster Stadt Hann. Münden Gemarkung Volkmarshausen Flur: 1,2 A.Nr.: 04-5201 Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtverdingliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über die amtliche Vermessung vom 12.12.2002; Nds. GVBl. S. 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.01.2004). 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. Göttingen, 07.01.2005. gez. Doms Vermessungsbüro Dr. Fleischer & Doms ÖBVI

Zeichnerische Festsetzungen
Maßstab 1:500



Planzeichenerklärung
(Planzeichenerverordnung 1990 - PlanVZ 90)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 8 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 und § 19 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 23 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
9. Sonstige Planzeichen

Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- 1. Innerhalb des Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und § 6 BauNVO nur zulässig:
- nicht erheblich belastende Gewerbebetriebe
- Lagerbau und Lagerplätze
- der Hauptanlage untergeordnete Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundstücke und Baumaße untergeordnet sind
§ 13 BauNVO bleibt von dieser Festsetzung unberührt.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- 1. Als Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen gilt Normal- (Null-) NN. Die festgesetzte Höhe gilt als Höchstgrenze und darf nur von untergeordneten Nebenanlagen und Gebäudeteilen wie z.B. Schornsteinen, Fahrschuldbäumen, Lüftungsanlagen überschritten werden.

§ 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen

- 1. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Einfriedungen, Sichtschutzzäune, betriebliche Verkehrsflächen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO zulässig.
2. In der überbaubaren Fläche westlich, nördlich und östlich des Eingriffsbereiches E 2 ist zur Hangsicherung die Anlage einer Stützwand bis zu einer max. Höhe von 163 m o. NN zulässig.

§ 4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 1. Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sowie Bäume und Gehölze innerhalb von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. Zum Schutz des Wurzelbereiches sind in der überbauten Fläche Aufschüttungen, Versenkungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk und Wurzelwachstum beeinträchtigen können, unzulässig. Die DIN 18920 sowie RAS-LG 4 sind zu beachten.
2. Am Südrand der Maßnahmente MA 1 sind entlang der geplanten Hangstützkonstruktion gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Anpflanzungen aus niedrigwüchsigen Gehölzen in einer Breite von 5 m vorzunehmen. Die Pflanzungen sollen in Gruppen zu je mind. 10 Stück in lockeren Abstand

gepflanzt und dauerhaft erhalten werden (Empfehlung: Straucharten der Pflanzenliste 2). Pflanzanzahl: Str. mind. 200-300/100m. Die nicht mit Gehölzen besetzten Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen oder mit einer standortangepassten Wiesensaatgutmischung anzuculen. Die Abgrabung von freilebenden Büschlingen und die Anlage von unbefestigten Wegen für den landwirtschaftlichen Verkehr und Notfallfahrzeuge sind innerhalb der Maßnahmente MA 1 zulässig.

3.1. Die gemäß § 3, 2 zulässige Stützwand zur Hangsicherung ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20a BauGB zu mindestens 30% der Fläche mit Eichen bzw. Rankenfarnen dauerhaft zu begrünen (Empfehlung Pflanzenliste 5).

4. Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung des Bodens und des lokalen Oberflächen- und Grundwasserhaushaltes sind auf der Maßnahmente MA 2 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Maßnahmen zur Renaturierung der Fließgewässer vorzunehmen. Entlang der oberen Böschungskante des Retentions- und des Mühlengraben sind standortgerechte heimische Laubbäume anzupflanzen (Empfehlung Pflanzenliste 4). Im Abstand von ca. 10 m sind je 1 Baum und 5 Sträucher einzupflanzen. Pflanzanzahl: bei Bäumen 1/2 x v. 0-10cm Stammumfang oder 1/2 x v. 150-200cm, bei Sträuchern mind. 2/3 x v. 0-10cm Stammumfang oder 2/3 x v. 150-200cm, bei Sträuchern mind. 2/3 x v. 150-200cm. Das Gewässerprofil ist freizuhalten.

Zusätzlich sind innerhalb der Maßnahmente MA 2 auf mind. 30 % der Fläche in Gruppen standortgerechte heimische Laubbäume zu je 1 Baum und 8 Sträuchern anzupflanzen (Empfehlung Pflanzenliste 1), dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Gehölzgruppen sind zur Eingliederung einer flächenhaften Begrünung über die Fläche zu verteilen. Pflanzanzahl: bei Bäumen 1/2 x v. 0-10cm Stammumfang oder 1/2 x v. 150-200cm, bei Sträuchern mind. 2/3 x v. 0-10cm Stammumfang oder 2/3 x v. 150-200cm, bei Sträuchern mind. 2/3 x v. 150-200cm. Das Gewässerprofil ist freizuhalten.

5. Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung des Bodens und des lokalen Oberflächen- und Grundwasserhaushaltes sind innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmente MA 3 Entwürfen zur Regenwasserhaltung zulässig und mit ungeschalteter Seite bei Böschungswänden von IM. 1, 3 neuhaft zu gestalten. 30 % der Flächen der Böschung und der Böschungskrone sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen als Solitare oder in Gruppen zu mindestens 5 Gehölzen zu bepflanzen (Empfehlung Pflanzenliste 4). Dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die restlichen Flächen sind der Sukzession zu überlassen oder mit einer standortgemäßen Wiesensaatgutmischung anzuculen. Pflanzanzahl: Baumbarten sind als Hochstämme mind. 2 x v. 8-10cm Stammumfang oder als Heister mind. 2 x v. 150-200cm, Straucharten mind. als 5/10-90/100cm zu pflanzen.

6. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind 13 standortgerechte heimische Laubbäume als Heister zu pflanzen (Empfehlung Pflanzenliste 2). Die Bäume sind mit einem Abstand von mindestens 7,00 m zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzanzahl: Bäume nur als Heister 3 x v. 0-10/200-250 (Stämm mit 3-4 Grundstämmen). Ein Drittel der Fläche des Pflanzstreifens darf versiegelt werden, wenn sichergestellt wird, dass die freizuhaltenden Baumarten eine Größe von 2,5x1 m nicht unterschreiten.

7. Innerhalb des Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO und der festgesetzten privaten Grünflächen sind mindestens 10 standortgerechte, heimische Laubbäume (Empfehlung Pflanzenliste 3) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzanzahl: 2 x v. Hochstämme (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

8. Im Übergang zu dem im Norden anstehenden natürlichen Hang sind durch die erforderlichen Hangsichernde entstehende Böschungen häufig zu begrünen und mit standortgerechten Sträuchern (Empfehlung Pflanzenliste 2) im Raster von max. 2x2 m zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

9. Die Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gemäß § 9 Abs. 1a BauGB wird wie folgt geteilt:

- a) Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft in dem Eingriffsbereich E 1 (einschließlich Umfang und erforderlicher Hangsicherungsmaßnahmen) werden folgende Maßnahmen zugeworfen:
- Entwicklung einer extensiv genutzten Grünfläche im Übergang zum nördlich angrenzenden mesophilen Grünland (MA 1, textl. Festsetzung § 4, 2)
- Strauchpflanzungen entlang der Hangstützkonstruktion (MA 1, textl. Festsetzung § 4, 3)
- Begrünung der Hangstützkonstruktion (textl. Festsetzung § 4, 3)
- Maßnahmen zur naturnahen Entwicklung des Retentions- und angrenzender Flächen (MA 2, textliche Festsetzung § 4, 4)
- Maßnahmen zur naturnahen Gestaltung und Begrünung des Regenterrassenbeckens (MA 3, textl. Festsetzung § 4, 5) werden nicht zugeworfen und sind innerhalb eines Jahres nach Anlage des Regenterrassenbeckens durchzuführen.

b) Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft in dem Eingriffsbereich E 2 (einschließlich Umfang und erforderlicher Hangsicherungsmaßnahmen) werden folgende Maßnahmen zugeworfen:
- Entwicklung einer extensiv genutzten Grünfläche im Übergang zum nördlich angrenzenden mesophilen Grünland (MA 1, textl. Festsetzung § 4, 2)
- Strauchpflanzungen entlang der Hangstützkonstruktion (MA 1, textl. Festsetzung § 4, 3)
- Begrünung der Hangstützkonstruktion (textl. Festsetzung § 4, 3)
- Maßnahmen zur naturnahen Entwicklung des Retentions- und angrenzender Flächen (MA 2, textliche Festsetzung § 4, 4)

Empfohlene Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1 - standortheimische Laubgehölze

- Baumarten: Acer platanoides, Betula pendula, Carpinus betulus, Fagus sylvatica, Populus tremula, Quercus petraea, Quercus robur, Sorbus aucuparia, Tilia cordata
Straucharten: Berberis vulgaris, Corylus avellana, Crataegus spec., Cytisus scoparius, Ilex aquifolium, Lonicera periclymenum, Lonicera xylosteum, Rhamnus frangula, Rhamnus catharticus, Rosa canina, Rubus fruticosus, Viburnum opulus

Pflanzenliste 2 - standortheimische Laubgehölze

- Baumarten: Hasel, Weißdorn, Gistel, Hecken-Kirsche, Faulbaum, Schwarzerd, Hasel-Weißdorn, Bismarckbaum, Gewöhnlicher Schneeball
Straucharten: Hasel, Weißdorn, Gistel, Hecken-Kirsche, Faulbaum, Schwarzerd, Hasel-Weißdorn, Bismarckbaum, Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzenliste 3 - Obstbäume

- Apfel und Birnen heimischer Kultursorten
Pflanzanzahl: Str. mind. 200-300/100m. Die nicht mit Gehölzen besetzten Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen oder mit einer standortangepassten Wiesensaatgutmischung anzuculen. Die Abgrabung von freilebenden Büschlingen und die Anlage von unbefestigten Wegen für den landwirtschaftlichen Verkehr und Notfallfahrzeuge sind innerhalb der Maßnahmente MA 1 zulässig.

Pflanzenliste 4 - Gehölze für Gewässerrandbepflanzung

- Bäume: Alnus glutinosa, Fraxinus excelsior, Salix alba
Straucher: Salix auria, Salix cinerea, Salix fragilis, Salix purpurea, Salix triandra, Salix virens

Pflanzenliste 5 - Gehölze mit überhängenden Trieben für Stützwandbegrünung

- Parthenocarpus quinquefolia, Aristolochia macrophylla, Clematis spec., Lonicera spec., Polygonum auberti, Lythrum barbatum

Hinweise

- 1. Nach § 93 Nieders. Wassergesetz sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten. Daher dürfen in diesen, im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichneten, Gebieten folgende Maßnahmen nur mit Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde durchgeführt werden:
- Umwandlung von Grünland in Ackerland
- Erhöhungen/Abgrabungen der Erdoberfläche
- Herstellung oder Veränderung baulicher Anlagen
- Anlage von Baum- oder Strauchpflanzungen
- Lagerung Abfalls mit anderen Stoffe.
2. Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung des Bodens und des lokalen Oberflächen- und Grundwasserhaushaltes sind als externe Ersatzmaßnahme Maßnahmen zur Renaturierung der Schede vorzunehmen (Einbau einer neuen Sohle etc.). Träger der Maßnahmen ist der Unterhaltungsverband Münden. Die Finanzierung der Maßnahmen wird im Rahmen des Durchführungsvertrages verbindlich geregelt. Voraussetzung für die Durchführung der Maßnahmen ist die Aufgabe des Stauwehres. Das erforderliche Stauwehresunterbauverfahren wurde im März 2004 beantragt.
3. Außerhalb der Ortsdurchfahrt dürfen innerhalb eines 20 m breiten Streifens vom befestigten Fahrbahnrand aus gemessen Hochbauten jeder Art gemäß § 9 Bundesimmostrangesetz nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Aufschüttungen und Abgrabungen.

§ 5 Erschließung

- 1. Die Festsetzung des Geh- und Fahretrages (GF 1) erfolgt als Notzufahrt zugunsten des festgesetzten Gewerbegebietes.
2. Die Festsetzung des Geh- und Fahretrages (GF 2) erfolgt zugunsten des land- und forstwirtschaftlichen Verkehrs der örtlichen Oberlieg.
3. Die Festsetzung der Leitungsrechte (Erwässerungsgräben und verrohrte Gewässerabschnitte) erfolgt zugunsten des Unterhaltungsverbandes und der Eigentümer der darüber entlassenen Grundstücke.
4. Das im Bebauungsplan kennzeichnende Sichtfeld ist in einer Höhe zwischen 0,8 m und 3,0 m über Fahrbahnkante für wartungspflichtige Kraftfahrer von jeder Sicht behindernden oder Sicht versperrenden Nutzung frei zu halten.
5. Außerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.

Örtliche Bauvorschriften

(gem. § 66 NBNau LV, mit den §§ 97 und 98 NBNauLV)
Die Örtliche Bauvorschrift gilt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 048 "Firma PUFAS" im OT Volkmarshausen

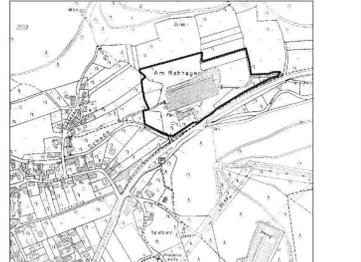
§ 1

Die neuen Fassaden der Gebäude zur Bundesstraße B 3 (Eingriffsbereich E 1) sind mindestens alle 35 m durch vertikale Elemente in Form von Glasblenden oder Versprünge mit Bretten von mindestens 2,0 m zu gliedern. Die Versprünge sind zur Hauptfassade mit anderen Materialien oder kontrastierendem Farbwechsel zu gestalten. Die Gliederungselemente sind bis zur Traufkante bzw. Dachhaut durchzuführen.

§ 2

Ordnungsgewidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBNauLV, wer als Bauherr, Entwerfer/Verfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 1 der örtlichen Bauvorschrift entspricht. Ordnungsgewidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBNauLV mit einer Geldbuße bis zu 50.000 EUR geahndet werden.

Stadt Hann. Münden
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 048 "Firma PUFAS"
mit örtlichen Bauvorschriften



Übersicht: Kartengrundlage DGK 1:5000. Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Göttingen, Az.: