



1 Zeichnerischen Festsetzungen

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - MI** Mischgebiete § 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie § 6 BauNVO
 - GE** Gewerbegebiete § 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie § 8 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,76 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert §§ 16 u. 19 BauNVO
 - 8,0 Baumassenzahl (BMZ) als Höchstwert §§ 16 u. 21 BauNVO
 - OK = 13,0 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstwert §§ 16 u. 18 BauNVO, OK = Oberkante fertige Dachkonstruktion
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche - § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 - Baugrenze - § 23 (3) BauNVO
 - Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 (3) BauNVO
 - Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
- 4. Grünflächen**
 - private Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage
- 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern Flächen 1 u. 2, § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
 - Erhaltung: Bäume
- 6. Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung § 9 (7) BauGB
 - Vorhandene Bebauung
 - Vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksbezeichnung (Beispiel)
 - Bemaßung in Metern -m-

Beispiel/Erläuterung der "Nutzungsschablone":

Art der baulichen Nutzung	GE	Baumassenzahl
Grundflächenzahl	0,76 8,0	
	OK = 13,0 m	

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) (1) Mischgebiete - MI (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO)
 Entsprechend § 1 (5), (6) BauNVO sind im Mischgebiet folgende Nutzungen nach § 6 (1) bis (3) BauNVO zulässig:
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe
 Anlagen für Verwaltungen, sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
nicht zulässig die Nutzungen:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten, auch nicht ausnahmsweise.

(2) Gewerbegebiete - GE (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO)
 Entsprechend § 1 (5), (6) BauNVO sind im Gewerbegebiet folgende Nutzungen nach § 8 (1) bis (3) BauNVO zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Betriebskassenstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
 Gemäß § 8 (3) BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
Nicht zulässig sind:
 - Vergnügungsstätten,
 - Tankstellen mit Publikumsverkehr,
 - Einzelhandelsbetriebe
 Ausnahmsweise ist die Errichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher für die Produkte zulässig, die in der jeweiligen Betriebsstätte hergestellt, repariert oder weiterverarbeitet werden. Für die produzierenden Betriebe ist die Verkaufsfläche nur auf einem untergeordneten Teil der Betriebsfläche zulässig und ist auf eine Größe von bis zu 10 % der Betriebsgeschossfläche, jedoch nur bis max. 200 qm pro Betrieb beschränkt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 sowie § 18 Abs. 1 BauNVO)
 (1) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ) 0,76 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 8,0 festgesetzt. Im Mischgebiet wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt.
 (2) Die Höhe baulicher Anlagen darf im Gewerbegebiet maximal 13,00 m, im Mischgebiet maximal 10,00 m betragen. Die nach § 18 BauNVO und § 16 NBauO maßgebliche Höhe der Geländeoberfläche ist die der gewachsenen Geländeoberfläche. Als Oberkante wird die Höhe der fertigen Dachkonstruktion der Gebäude festgesetzt. Eine Veränderung dieser Geländeoberfläche durch Abgrabung ist zu berücksichtigen, eine Veränderung durch Aufschüttung dagegen nur, wenn die Geländeoberfläche dadurch an die vorhandenen oder genehmigte Geländeoberfläche des Nachbargrundstücks angeglichen wird.
 (3) Für untergeordnete technische Bauteile wie Schornsteine, Treppenhäuser, Aufzugsschächte, Trag- oder Stützäulen darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um 3,0 m überschritten werden.

2.3 Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. § 12, 14 und 19 BauNVO)
 Garagen und Carports sind im Gewerbegebiet nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.4 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
 Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.

2.5 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
 (1) Die privaten Grünflächen sind mindestens mit einer Rasenansaat zu begrünen.
 (2) Das Anlegen von Zu- und Abfahrten ist unzulässig.

2.6 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und von Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
 (1) Zur Eingrünung des Gewerbegebietes sind die bestehenden festgesetzten 3 Bäume auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzung zu ersetzen.
 (2) In der Fläche zum Anpflanzen, Fläche 1, ist die Anlage einer Parkanlage mit fußläufigen wassergebundenen Wegdecken, Sitzplätzen, Pergolen, Flächen für die Regenwasserversickerung, Rasenflächen und Gehölzanpflanzungen zulässig. Die Vegetationsflächen inkl. der Regenwasserversickerung müssen mindestens 90 % der Flächen einnehmen. Es sind mindestens 6 hochstämmige Bäume 1. Ordnung auf Fläche 1 und mindestens 500 m² Sträucher, je 50 m² 22 Sträucher, gemäß Pflanzliste in den genannten Qualitäten zu pflanzen.
 (3) Auf Fläche 2 ist auf der Gesamtlänge eine 5,0 tiefe Strauchpflanzung, 3 reihig in Abständen von 1,5 x 1,5 m, je 50 m² 22 Sträucher, unter Beachtung des Niedersächsischen Nachbarschaftsgesetzes, mit den Arten, Qualitäten der u.g. Liste anzulegen.
 (4) Die Eigentümer des Grundstücks sind verpflichtet, die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie die gärtnerisch zu pflegenden Flächen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die zu pflanzenden Bäume sind mit einer der Größe des Baumes entsprechenden Verankerung zu sichern (vgl. DIN 18916). Absterbene Gehölze sind zu ersetzen.
 (5) Die Anpflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes nachzuweisen.
 (6) Zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nach Maßgabe der Festsetzungen 2.6 (2) und (3) standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden, wofür insbesondere in Betracht kommen:

Bäume I. Ordnung (Großbäume; Pflanzgröße Hochstämme STU mind. 12-14, 3 xv mB)

Spitzahorn	Acer platanoides	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur	Traubeneiche	Quercus petraea
Winter-Linde	Tilia cordata	Vogel-Kirsche	Prunus avium

Kleinbäume/Sträucher (Pflanzgröße: mind. Heister 100-150, 3 xv mB)

Eberesche	Sorbus aucuparia	Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus	Süßkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus	Weißdorn	Crataegus monogyna
Salweide	Salix caprea		

Sträucher (Pflanzgröße 60-100, 2 xv)
 Als Pflanzdichten sind 1 Strauch je 2,25 m² vorzusehen.

Weißer Hartriegel	Cornus alba	Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Haselnuß	Corylus avellana	Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina	Kornelkirsche	Cornus mas
Schlehe	Prunus spinosa		

3 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der NBauO (§ 84) - örtliche Bauvorschriften
3.1 Werbeanlagen
 (1) Bewegte Leuchtreklame ist unzulässig.
 (2) Werbeanlagen und einzeln stehende Werbepylone dürfen eine Gesamthöhe von 13 m in Bezug auf den gewachsenen Boden nicht überschreiten.
 (3) Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3.2 Ordnungswidrigkeit
 Ordnungswidrig handelt gem. § 80 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der örtlichen Bauvorschriften gem. Festsetzung 3.1 entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- € geahndet werden.

4 Hinweise

4.1 Altlasten Bodenschutz
 Sollten sich Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ergeben, so ist das Umweltamt des Landkreises Göttingen unverzüglich zu informieren.

4.2 Bodendenkmäler
 Hinweise auf archäologische Funde im Plangebiet sind nicht bekannt. Für Funde besteht Melde- und Dokumentationspflicht gem. Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

4.3 Regenwasserversickerung
 Der Baugrund im Bebauungsplangebiet ist für eine Versickerung des anfallenden Regenwassers grundsätzlich geeignet. Ggf. ist im Rahmen der erforderlichen Entwässerungsgenehmigung der hydraulische Nachweis zu führen und für den konkreten Einzelfall eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landkreises Göttingen als Untere Wasserbehörde einzuholen.

4.4 Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne
 Durch den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 044 'Südliche Klosterbreite' inkl. örtlicher Bauvorschriften werden Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 044 'Südliche Klosterbreite' bzw. Nr. 3 'Klosterbreite' überlagert. Die entsprechenden Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 044 'Südliche Klosterbreite' bzw. Nr. 3 'Klosterbreite' treten mit Rechtskraft der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 044 'Südliche Klosterbreite' außer Kraft.

Planverfasser im Auftrag der Stadt Hann. Münden

Ingenieurbüro Christoph Henke
 Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung

Bahnhof Str. 21 · 37218 Wiltzenhausen · Tel.: 05542/920310
 Fax: 05542/920309 · Email: info@planung-henke.de

Hann. Münden, im Januar 2017gez. Henke.....

Stadt Hann. Münden
 Landkreis Göttingen

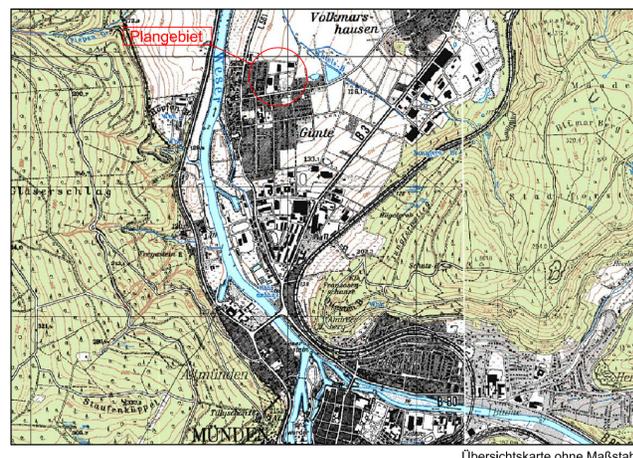


Satzung

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 044 "Südliche Klosterbreite" Gemarkung Gimte einschließlich örtlicher Bauvorschriften

Ausfertigung

Maßstab 1 : 1.000 Juni 2016



Stadt Hannoversch Münden
Gemarkung Gimte
Flur 1
Maßstab 1 : 1.000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand 29.07.2015).

Göttingen, den 20.01.2017

L.S.
Katasteramt Göttingen
Im Auftrag

.....gez. Chr. Brandt.....

Verfahrensvermerke

Präambel
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Hann. Münden die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 044 "Südliche Klosterbreite" im Ortsteil Gimte, inkl. örtlicher Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Hann. Münden, den 25.01.2017

L.S.
gez. Harald Wegener
.....
Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB ist in der Zeit vom 07.12.2015 bis zum 18.12.2015 durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 02.12.2015 zur Äußerung aufgefordert worden.

Die Anhörung des Ortsrates Gimte erfolgte in einer öffentlichen Sitzung am 09.02.2016.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden hat in seiner Sitzung am 10.02.2016 den Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 044 "Südliche Klosterbreite" im Ortsteil Gimte einschließlich örtlicher Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und Erweiterung inkl. örtlicher Bauvorschriften hat gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB mit Begründung in der Zeit vom 22.02.2016 bis 24.03.2016 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB am 13.02.2016 ortsüblich mit dem Hinweis amtlich bekanntgemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Der Rat der Stadt Hann. Münden hat die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 044 "Südliche Klosterbreite", Gemarkung Gimte, inkl. örtlicher Bauvorschriften, am 20.06.2016 als Satzung und die Begründung **beschlossen**.

Hann. Münden, den 25.01.2017

L.S.
gez. Harald Wegener
.....
Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung und Erweiterung ist am 26.01.2017 gem. 10 (3) BauGB amtlich und auf der Homepage der Stadt Hann. Münden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann, bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 044 "Südliche Klosterbreite", Gemarkung Gimte, inkl. örtlicher Bauvorschriften, **rechtsverbindlich**.

Hann. Münden, den 27.01.2017

L.S.
gez. Harald Wegener
.....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften, Verletzungen von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 044 "Südliche Klosterbreite", Gemarkung Gimte, inkl. örtlicher Bauvorschriften, nicht geltend gemacht worden.

Hann. Münden, den

 Bürgermeister