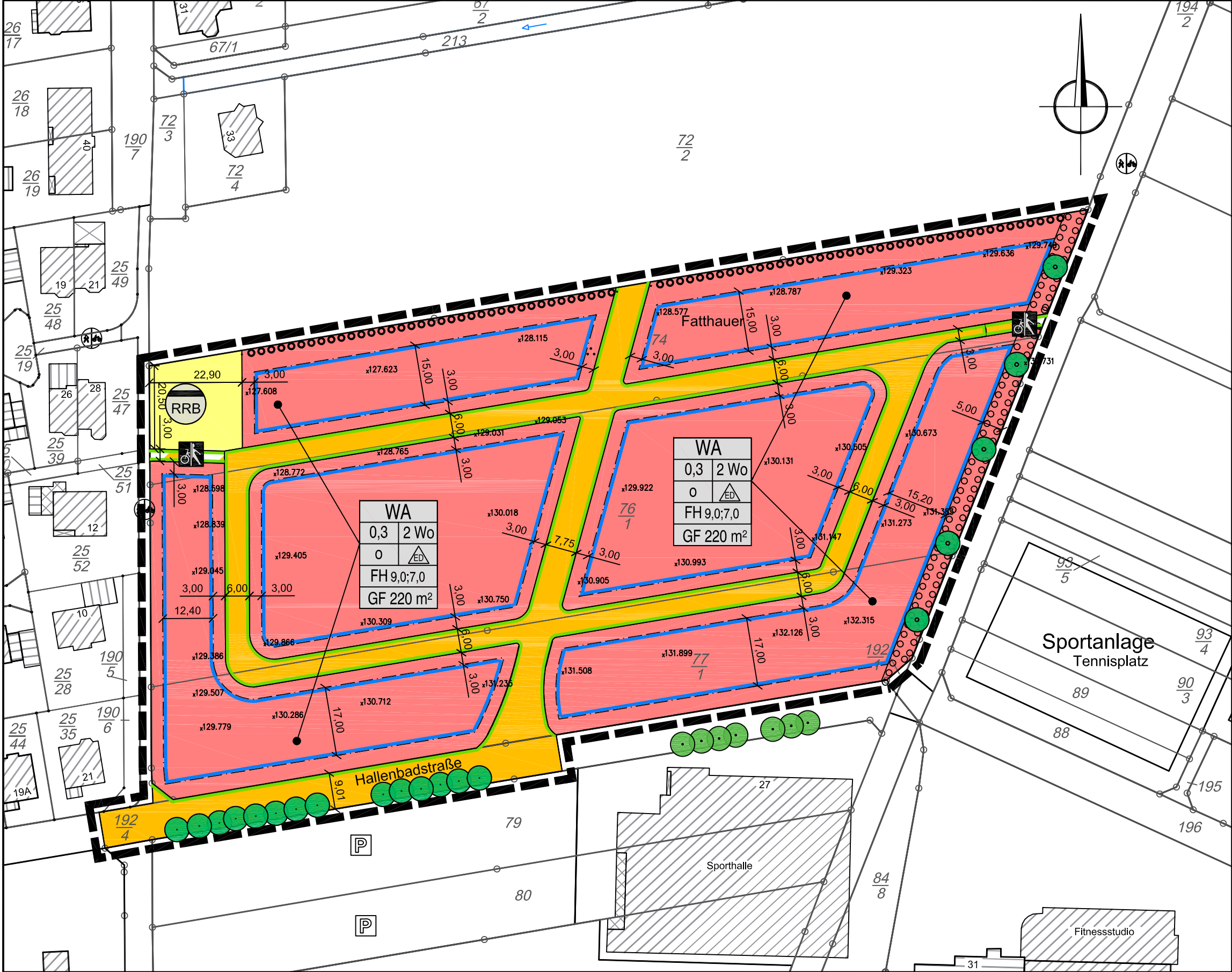




Stadt Hann. Münden  
Gemarkung Gimte  
Flur 4  
Maßstab 1 : 1.000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand 18.05.2018), Göttingen, den 19.03.2019

LS Katasteramt Göttingen  
Im Auftrag  
gez. 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 des Bebauungsplanes Nr. 068 'Wohnpark Gimte' im Ortsteil Gimte einschließlich örtlicher Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Hann. Münden, den 26.03.2019 LS gez. Wegener  
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13 (2) BauGB mit Schreiben vom 27.09.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 09.11.2018 aufgefordert worden.

Die Anhörung des Ortsrates Gimte erfolgte in einer öffentlichen Sitzung am 25.10.2018.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden hat in seiner Sitzung am 19.09.2018 dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 068 'Wohnpark Gimte' im Ortsteil Gimte einschließlich örtlicher Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 068 'Wohnpark Gimte', Gemarkung Gimte, einschließlich örtlicher Bauvorschriften hat gem. § 3 (2) BauGB mit Begründung in der Zeit vom 08.10.2018 bis 09.11.2018 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde gem. § 13 (2) Satz 2 BauGB am 28.09.2018 ortsüblich (HNA Mündener Allgemeine und Homepage der Stadt Hann. Münden) 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.

## Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

**BauGB:** Baugesetzbuch vom 03.11.2017 BGBl. I S. 3634) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

**BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

**PlanzV 90:** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der zum Zeitpunkt der Auslegung gültigen Fassung.

**NKomVG:** Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz vom 17. Dezember 2010 (NasGVBl. S. 576) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

Der Rat der Stadt Hann. Münden hat den Bebauungsplan Nr. 068 'Wohnpark Gimte', Gemarkung Gimte einschließlich örtlicher Bauvorschriften am 17.12.2018 als Satzung und die Begründung beschlossen.

Hann. Münden, den 26.03.2019 LS gez. Wegener  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist am 04.04.2019 gem. 10 (3) BauGB amtlich mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann, bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan Nr. 068 'Wohnpark Gimte', Gemarkung Gimte, einschließlich örtlicher Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Hann. Münden, den 05.04.2019 LS gez. 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 des Bebauungsplanes Nr. 068 'Wohnpark Gimte', Gemarkung Gimte, einschließlich örtlicher Bauvorschriften, nicht geltend gemacht worden.

Hann. Münden, den ..... Bürgermeister

## 1 Zeichnerischen Festsetzungen

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

### 1. Art der baulichen Nutzung

|  |                                                                       |
|--|-----------------------------------------------------------------------|
|  | Allgemeine Wohngebiete<br>§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie § 4 BauNVO        |
|  | Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Gebäude<br>§ 9 (1) Nr. 6 BauGB |

### 2. Maß der baulichen Nutzung

|  |                                                                                              |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert<br>§§ 16 u. 19 BauNVO                                  |
|  | Geschossfläche (GF) in m² als Höchstwert<br>§§ 16 u. 19 BauNVO                               |
|  | Höhe der baulichen Anlagen als Höchstwert<br>§§ 16 u. 18 BauNVO, FH = Firsthöhe, Höhe Attika |

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

|  |                                                                                |
|--|--------------------------------------------------------------------------------|
|  | Nicht überbaubare Grundstücksfläche - § 9 (1) Nr. 2 BauGB                      |
|  | Baugrenze - § 23 (3) BauNVO<br>Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 (3) BauNVO |
|  | Offene Bauweise<br>§ 22 (2) BauNVO                                             |
|  | Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig<br>§ 22 (2) BauNVO                       |

### 4. Verkehrsflächen

|  |                                            |
|--|--------------------------------------------|
|  | Straßenverkehrsfläche                      |
|  | Straßenbegrenzungslinie                    |
|  | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |
|  | Rad- und Fußweg                            |

### 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

|  |                                         |
|--|-----------------------------------------|
|  | Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen |
|  | Regenrückhaltebecken                    |

### 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

|  |                                                                                                                                        |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a und Abs.6 BauGB) |
|  | Erhaltung: Bäume                                                                                                                       |
|  | Anpflanzung: Bäume                                                                                                                     |

### 7. Sonstige Planzeichen

|  |                                                                              |
|--|------------------------------------------------------------------------------|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes<br>§ 9 (7) BauGB |
|  | Bemaßung in Metern -m-                                                       |

### 8. Nachrichtliche Darstellung

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
|  | Vorhandene Bebauung                 |
|  | Vorhandene Flurstücksgrenzen        |
|  | Flurstücksbezeichnung (Beispiel)    |
|  | Baumstandort Bestand, nachrichtlich |
|  | Höhenaufmaß in mÜNN                 |

Beispiel/Erläuterung der "Nutzungsschablone":

|                           |  |                                                                                             |
|---------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung |  | Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Gebäude<br><br>nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| Grundflächenzahl          |  |                                                                                             |
| Bauweise                  |  |                                                                                             |
| Firsthöhe                 |  |                                                                                             |
| Geschossfläche            |  |                                                                                             |

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

**2.1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)  
**Allgemeine Wohngebiete - WA** (§ 4 BauNVO)  
(1) Entsprechend § 1 (5) BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) folgende Nutzungen nach § 4 (1) und (2) BauNVO zulässig:  
- Wohngebäude,  
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck, ausnahmsweise können zugelassen werden:  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
- Anlagen für Verwaltungen,  
nicht zulässig sind:  
- Gartenbaubetriebe,  
- Tankstellen.  
(2) Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind pro Grundstück und Wohngebäude nur 2 Wohnungen zulässig.

**2.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1, 1 BauGB; § 16 ff. BauNVO)  
(1) In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, und eine maximale Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt.  
(2) Bei Ausbildung eines Flachdaches ist eine maximale Firsthöhe, Höhe der Oberkante der Attika, bis 7,0 m zulässig.  
(3) Die ausgewiesenen Firsthöhen, Höhe der Oberkante der Attika, sind Maximalwerte und beziehen sich auf die mittlere Höhe der Nordansicht über dem gewachsen Gelände.  
(4) Die Firsthöhe wird an der höchsten Stelle der fertigen Dachkonstruktion, der Oberkante der Attika, gemessen.  
(5) Die maximal zulässige Geschossfläche je Baugrundstück beträgt 220 m². Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

**2.3 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)  
Gemäß § 22 (2) Satz 1 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, wobei Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Bei Einzelhäusern werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Bei Doppelhäusern ist einseitige Grenzbebauung zwingend.

**2.4 Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)  
Gemäß § 23 (3) BauNVO sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

**2.5 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. § 12, 14 und 19 BauNVO)  
(1) Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Geschlossene Garagen haben zur öffentlichen Verkehrsfläche mit der Seite ihrer Zufahrt einen Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.  
(2) Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser i.S. des § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Sie sind nicht auf die zulässige GRZ mit anzurechnen.

**2.6 Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)  
(1) Die Gliederung der Verkehrsflächen obliegt der nachfolgenden Erschließungsplanung.  
(2) Im öffentlichen Straßenraum wird die Anzahl von mind. 12 Straßenbäumen gem. Festsetzung 2.11 (1) und Pflanzliste festgesetzt.

**2.7 Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)  
(1) Auf den Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens gem. Vorgaben der Erschließungsplanung zulässig.  
(2) Auf den Flächen ist das Einbringen und Unterhalten von Erdsonden, das Errichten von Verteilerstationen für Erdwärme und entsprechende Versorgungsleitungen unterirdisch zulässig.

**2.8 Ver- und Entsorgungsleitungen** (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)  
Ver- und Entsorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.

**2.9 Gebiete in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur eingeschränkt verwendet werden dürfen** 9 (1) Nr. 23 a BauGB)  
In den festgesetzten Wohngebieten ist die Verwendung von fossilen Brennstoffen unzulässig, es sind nur CO2-neutrale Heizanlagen und die Verwendung regenerativer Energieträger zulässig.

**2.10 Gebiete in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen** (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)  
Auf den Grundstücken ist jeweils ein Anschlusspunkt an das kalte Nahwärmenetz vorzusehen, um die Leitungen in einen entsprechenden Anschluss- und Aufstellungsraum einer Wärmepumpe führen zu können.

**2.11 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und von Sträuchern** (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)  
(1) Im öffentlichen Straßenraum der westlichen und östlichen Seitenstraßen sind insgesamt mindestens 12 mittelgroße Laubbäume gem. empfohlener Pflanzliste (StU mind 12/14) zu pflanzen. Der jeweilige genaue Standort ist in Abhängigkeit der Lage der Versorgungsleitungen und der Grundstückzufahrten festzulegen.  
(2) Die zu pflanzenden Bäume sind mit einer der Größe des Baumes entsprechenden Verankerung zu sichern (DIN 18916). Abgängige Bäume sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen.  
(3) Ver- und Entsorgungsleitungen sind dabei durch geeignete Schutzvorkehrungen zu schützen. Bei Baumpflanzungen in der Nähe von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind die erforderlichen Mindestabstände nach der DIN 18920 einzuhalten.  
(4) Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine mind. 3-reihig versetzt gepflanzte Hecke mit heimisch, standortgerechten Gehölzen gem. empfohlener Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzabstände zwischen den Sträuchern betragen 1,5 x 1,5 m. Alle 20 m ist gem. Planzeichnung ein mind. mittelgroßer Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen und zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzstandort der zeichnerisch festgesetzten Bäume kann bis zu 5,0 m vom festgesetzten Standort abweichen.  
(5) Die Grundstücksgrenzen im Norden des Plangebietes sind auf den privaten Grundstücksflächen mittels heimisch und standortgerechter Heckenpflanzungen einzugrünen.  
(6) Zur Eingrünung der Wohngebiete sind mindestens 20 % der nicht überbauten Flächen als Grünfläche anzulegen und zu bepflanzen.  
(7) Die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind von den Grundstückseigentümern zeitgleich, spätestens aber im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme vorzunehmen.  
(8) Die Anpflanzungen im öffentlichen Freiraum sind mit Fertigstellung der öffentlichen Verkehrsflächen herzustellen.

## 3 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der NBauO (§ 84) - örtliche Bauvorschriften

### 3.1 Werbeanlagen

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten ist Leuchtreklame unzulässig.  
(2) Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Traufhöhe der Gebäude bzw. 3,0 m über OK Erdgeschossboden nicht überragen.  
(3) Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.

### 3.2 Oberflächengestaltung

PKW-Stellplätze auf den privaten Flächen sowie Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, Carports auf den privaten Flächen sind nur mit Schotter- oder Kiesdecke, Schotterrasen, wasserdurchlässiger Pflasterung oder Rasengittersteinen zulässig.

### 3.3 Solarenergie

Die Verwendung von Solarenergie, Solarthermie und Photovoltaik ist erwünscht und als In- und/oder Aufdachanlage zulässig.

### 3.4 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 - 3.3 entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- € geahndet werden.

## 4 Hinweise

### 4.1 Bodendenkmäler

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

### 4.2 Bodenschutz

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Oberboden fachgerecht zu sichern. Er ist für Pflanzmaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken zu verwenden. Nicht benötigter Boden ist ordnungsgemäß zu lagern bzw. seine Verwendung ist nachzuweisen (BBodSchG).

### 4.3 Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Vor Umsetzung von Baumaßnahmen ist mit Bezug auf § 44 (5) BNatSchG das Gebiet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung stehen der Umsetzung keine entsprechenden Tatbestände entgegen.

**Gehölzliste und Hinweise als Empfehlung für die Begrünung des Plangebietes**  
Als Arten kommen heimische standortgerechte Bäume, Sträucher und Obstbäume inkl. Walnuss -Juglans regia in Frage. Die Verwendung von autochthonem Pflanzen- oder Saatgut ist anzustreben.

|                                                                                                              |                    |                   |                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Bäume 1. Ordnung</b> (Pflanzgröße Hochstämme STU mind. 12-14, 3 xv)                                       | Acer platanoides   | Bergahorn         | Acer pseudoplatanus   |
| Spitzahorn                                                                                                   | Quercus robur      | Traubeneiche      | Quercus petraea       |
| Stieleiche                                                                                                   | Tilia cordata      |                   |                       |
| Winter-Linde                                                                                                 |                    |                   |                       |
| <b>Bäume 2. Ordnung/Sträucher</b> (Pflanzgröße: Heister 100-150, 2 xv oder Hochstämme STU mind. 12-14, 3 xv) | Sorbus aucuparia   | Feldahorn         | Acer campestre        |
| Eberesche                                                                                                    | Carpinus betulus   | Vogelkirsche      | Prunus avium          |
| Hainbuche                                                                                                    | Crataegus monogyna |                   |                       |
| Weißdorn                                                                                                     |                    |                   |                       |
| sowie alle vorzugsweise alten heimischen Obstbaumsorten                                                      |                    |                   |                       |
| <b>Sträucher</b> (Pflanzgröße 60-100, 2 xv, 1 Strauch pro 2,25 m², Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m)                | Cornus sanguinea   | Gem. Schneeball   | Viburnum opulus       |
| Hartnagel                                                                                                    | Corylus avellana   | Holunder          | Sambucus nigra        |
| Haselnuß                                                                                                     | Prunus spinosa     |                   |                       |
| Schlehe                                                                                                      |                    |                   |                       |
| <b>Heckenpflanzen für Schnitthecken</b> (Pflanzgröße 100-150, 2 xv, 3 Stck/lfm)                              | Carpinus betulus   | Ligustrum vulgare | Gewöhnlicher Liguster |
| Hainbuche                                                                                                    |                    |                   |                       |

Planverfasser im Auftrag der Stadt Hann. Münden

**Ingenieurbüro Christoph Henke**  
Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung

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

Stadt Hann. Münden  
Landkreis Göttingen



## Satzung

# Bebauungsplan Nr. 068 'Wohnpark Gimte' Gemarkung Gimte einschließlich örtlicher Bauvorschriften

## Ausfertigung

Maßstab 1 : 1.000 Stand 12/2018



Übersichtskarte ohne Maßstab