



1 Erklärung der zeichnerischen Festsetzungen

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

<p>1. Art der baulichen Nutzung</p> <p> Gewerbegebiete - GE - § 8 BauNVO</p> <p>2. Maß der baulichen Nutzung</p> <p> Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert §§ 16 u. 19 BauNVO</p> <p> Baumassenzahl (BMZ) als Höchstwert §§ 16 u. 19 BauNVO</p> <p> Höhe der baulichen Anlagen als Höchstwert, Beispiel §§ 16 u. 18 BauNVO, GH = Gebäudehöhe</p> <p>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</p> <p> Nicht überbaubare Grundstücksfläche - § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p> <p> Baugrenze - § 23 (3) BauNVO</p> <p> Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 (3) BauNVO</p> <p>4. Verkehrsflächen</p> <p> Private Straßenverkehrsfläche - § 9 (1) Nr. 11 BauGB</p> <p> Straßenbegrenzungslinie</p> <p>5. Flächen für Versorgungsanlagen</p> <p> Flächen für Versorgungsanlagen: Trafostation § 9 (1) Nr. 12 BauGB</p>	<p>6. Grünflächen</p> <p> Private Grünfläche, Zweckbestimmung s.a. Ziffer textl. Festsetzungen § 9 (1) Nr. 15 BauGB</p> <p>7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <p> Erhalt von Bäumen § 9 (1) Nr. 25b BauGB</p> <p> Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)</p> <p> Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)</p> <p>8. Sonstige Planzeichen</p> <p> Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)</p> <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - § 9 (7) BauGB</p> <p> Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</p> <p> Bemaßung in Metern -m-</p>	<p>9. Nachrichtliche Übernahme</p> <p> Vorhandene Bebauung</p> <p> Vorhandene Flurstücksgrenzen</p> <p> Flurstücksbezeichnung (Beispiel)</p> <p>Beispiel/Erläuterung der "Nutzungsschablone":</p> <table border="0"> <tr> <td>Art der baulichen Nutzung</td> <td>GE</td> <td>Baumassenzahl</td> </tr> <tr> <td>Grundflächenzahl</td> <td>0,8 5,0</td> <td>Gebäudehöhe in Metern</td> </tr> <tr> <td></td> <td>GH = max. 10 m</td> <td></td> </tr> </table>	Art der baulichen Nutzung	GE	Baumassenzahl	Grundflächenzahl	0,8 5,0	Gebäudehöhe in Metern		GH = max. 10 m	
Art der baulichen Nutzung	GE	Baumassenzahl									
Grundflächenzahl	0,8 5,0	Gebäudehöhe in Metern									
	GH = max. 10 m										

Planverfasser: Ingenieurbüro Christoph Henke, Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung, Bahnhof Str. 21-37218 Witzzenhausen, Tel.: 05542/920310, Fax: 05542/920309, Email: info@planung-henke.de

Rechtsgrundlagen: BauGB: Baugesetzbuch in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung; BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNutzungsverordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung; PlanzV 90: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung; NBauO: Niedersächsische Bauordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

(1) Gewerbegebiete - GE (§ 8 BauNVO iVm. § 1 (5), (6) und (9)) Entsprechend § 1 (5), (6), (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten folgende Nutzungen nach § 8 (1) und (2) zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Betriebswerkstätten.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen mit Publikumsverkehr,
- Einzelhandel,
- Betriebe, die der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegen.

Ausnahmsweise ist die Errichtung von Einzelhandelsverkaufflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher für die Produkte zulässig, die in der jeweiligen Betriebsstätte hergestellt, repariert oder weiterverarbeitet werden. Die Verkaufsfläche ist nur auf einem untergeordneten Teil der Betriebsfläche zulässig und ist auf eine Größe von 10 % der Betriebsfläche, jedoch nur bis max. 200 qm pro Betrieb beschränkt.

(2) Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 (10) BauNVO

Für das Wohnhaus "Im Schulzenrode 2", Flurstücke 128/3 und 128/6 westlicher Teilbereich, wird gem. § 1 (10) BauNVO festgesetzt, dass Erweiterungen und bauliche Änderungen bestehender Wohneinheiten ausnahmsweise zulässig sind, sofern bei einem zu Grunde zu legenden maßgeblichen Außenmaßpegel von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in schutzbedürftigen Räumen ein ausreichender Schallschutz nachgewiesen wird. Eine Änderung der Nutzung ist im Rahmen der im sonstigen Gewerbegebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 ff. BauNVO)

(1) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ 0,8), die Baumassenzahl (BMZ 5,0) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (10,0 m) festgesetzt.

(2) Gem. § 19 (4) bzw. § 17 (2) BauNVO wird eine Überschreitung der GRZ bis 0,97 für Nebenanlagen, Freilager und Erschließungsstraßen zugelassen.

(3) Bezugsebene für die Festsetzung der Gebäudehöhe ist die jeweilige Oberkante des anstehenden Geländes in der Mitte der bergseitigen Gebäudewand und der höchste Punkt der fertigen Dachkonstruktion.

(4) Die Gebäudehöhe darf ausnahmsweise mit untergeordneten technischen Bauteilen (z.B. Schornstein, Aufzugsanlage, Krananlage) um bis zu 3,0 m überschritten werden. Werbeanlagen sind von der Ausnahme ausgeschlossen.

(5) Ausnahmsweise kann 1 Funkmast mit einer maximalen Höhe von 27,5 m zugelassen werden.

2.3 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.

2.4 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen sind vollständig mit standortgerechten und heimischen Gehölzen der Pflanzliste und gem. der Festsetzung 2.5 zu bepflanzen bzw. die vorhandenen Bepflanzungen sind zu erhalten und zu unterhalten.

2.5 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und von Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

(1) Ziffer 1 der Planzeichnung: Zur Eingrünung des Gewerbegebietes in Richtung Norden sind entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen die Gehölzbestände zu erhalten und im Falle des Abgangs durch heimisch standortgerechte Gehölzanzüchtungen zu ersetzen.

(2) Ziffer 2 der Planzeichnung: Die Fichten südlich der Verkehrsfläche sind nach Abgang durch heimisch standortgerechte Gehölzanzüchtungen zu ersetzen.

(3) Ziffer 2 und 3 der Planzeichnung: Die festgesetzten Neuanpflanzungen müssen mindestens eine Höhe von 5,0 m erreichen, es sind Gehölze der untenstehenden Pflanzliste zu verwenden. Die u.g. Pflanzqualitäten sind bindend. Die Anpflanzungen können im Bereich von internen Wegeverbindungen an maximal 2 Stellen auf einer Breite von jeweils 3,0 m unterbrochen werden.

Die Gehölzflächen sind in der festgesetzten Breite dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall neu zu bepflanzen. 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.

(4) Die Eigentümer der Grundstücke 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.

(5) Zum Anpflanzen und Nachpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nach Maßgabe der Festsetzungen 2.5 (1), (2) und (3) standortgerechte heimische Pflanzenarten zu verwenden, wofür insbesondere in Betracht kommen:

Bäume I. Ordnung (Großbäume; Pflanzgröße: Höchststämme 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

(6) Als Pflanzdichten gelten: 1 Strauch je 1,5 m² und 1 Baum je 100 m².

(7) Bei Neuanpflanzungen entlang der Bahnanlagen sind solche Gehölze zu wählen, die entsprechend ihrer maximalen Wuchshöhe weder in das freizuhaltende Lichtprofil des nächstgelegenen Gleises ragen noch im Fall eines Umstürzens Oberleitungen treffen können.

3 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der NBauO (§ 84) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 064 "Gleisdreieck"

3.1 Werbeanlagen

(1) Fluoreszierende Werbeanlagen sind unzulässig.

(2) Bewegte Leuchtreklame ist unzulässig.

(3) Werbeanlagen und einzeln stehende Werbepylone dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten.

(4) Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.

(5) Die Ausrichtung der Werbeanlagen in Richtung Wohngebiet (Süden, Südwesten) ist unzulässig.

(6) Im Plangebiet sind Beschilderungen und Beleuchtungen, die auf die Bahnanlagen ausgerichtet sind, vorab mit der Bahnbetriebsgesellschaft abzustimmen.

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 Allgemeine

Der Planbereich ist lärmvorbelastet. Die Bahnanlagen sind einschließlich der von ihnen ausgehenden Emissionen bestandsgeschützt.

4.2 Altlasten Bodenschutz

Sollten sich Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ergeben, so ist die Untere Wasser- und Abfallbehörde beim Landkreis Göttingen unverzüglich zu informieren.

Triebsarbeiten und sonstige Eingriffe in den Boden sind auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungen bereits im Vorfeld gutachterlich zu begleiten. Die Maßnahmen sind dabei eng mit dem Landkreis Göttingen, Fachbereich Umwelt abzustimmen.

4.3 Wasserwirtschaft

Für die Entwässerung künftiger Dachflächen und neu versiegelter Flächen auf dem Gelände ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keiner wesentlichen Erhöhung des spezifischen Spitzenabflusses des anfallenden Oberflächenwassers kommt.

Der Abfluss künftiger Dachflächen und versiegelter Flächen ist auf 10 l/s je ha zu begrenzen.

4.4 Kampfmittel

Auf den Flächen innerhalb des Plangebietes ist mit historischen Kampfmitteln zu rechnen. Im Bauantragsverfahren ist eine Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit vorzulegen.

4.5 Bahnstrecke

Durch Vorhaben innerhalb des Plangebietes dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung vorzusehen.

Zwischen Schienenweg und anderen Verkehrswegen (Straßen, Zufahrten, Parkplätze sowie Geh- und Radwege etc.) sind Mindestabstände und Schutzmaßnahmen erforderlich. Ein Abrollen zum Bahngelände hin ist durch geeignete Schutzmaßnahmen sicher zu verhindern. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen und ggf. mit Blendschutz zu planen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

4.6 Rechtskraft

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes 064 „Gleisdreieck“ tritt der entsprechende Teilgeltungsbereich des Bebauungsplans 016 „Äußere Stadtranderschließungsstraße“ außer Kraft.

Verfahrensvermerke

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - jeweils in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung - hat der Rat der Stadt Hann. Münden die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 064 "Gleisdreieck" im Ortsamt Münden einschließlich örtlicher Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Hann. Münden, den 22.11.2021

L.S. gez. Dannenberg
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden hat in seiner Sitzung am 12.03.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 064 "Gleisdreieck", Gemarkung Münden gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, öffentlich bekanntgemacht am 15.08.2019.

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 13 a (3) Nr. 2 BauGB i.S. des § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 21.08.2019 bis 13.09.2019 öffentlich unterrichtet und ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die öffentliche Unterrichtung und die Äußerungsfrist wurden am 15.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit EMail vom 08.08.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 13.09.2019 aufgefordert worden.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden hat in seiner Sitzung am 24.06.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 064 "Gleisdreieck" einschließlich örtlicher Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 064 "Gleisdreieck", Gemarkung Münden, einschließlich örtlicher Bauvorschriften hat gem. § 3 (2) BauGB mit Begründung in der Zeit vom 27.04.2021 bis 28.05.2021 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde gem. § 3 (2) BauGB am 17.04.2021 ortsüblich (HNA Münderner 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 und dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Der Rat der Stadt Hann. Münden hat den Bebauungsplan Nr. 064 "Gleisdreieck", Gemarkung Münden einschließlich örtlicher Bauvorschriften am 01.07.2021 als Satzung und die Begründung **beschlossen**.

Hann. Münden, den 22.11.2021

L.S. gez. Dannenberg
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist am 29.04.2022 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. 064 "Gleisdreieck", Gemarkung Münden, einschließlich örtlicher Bauvorschriften **rechtsverbindlich**.

Hann. Münden, den 05.05.2022

L.S. gez. Dannenberg
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. 064 "Gleisdreieck", Gemarkung Münden, einschließlich örtlicher Bauvorschriften, nicht geltend gemacht worden.

Hann. Münden, den

Bürgermeister

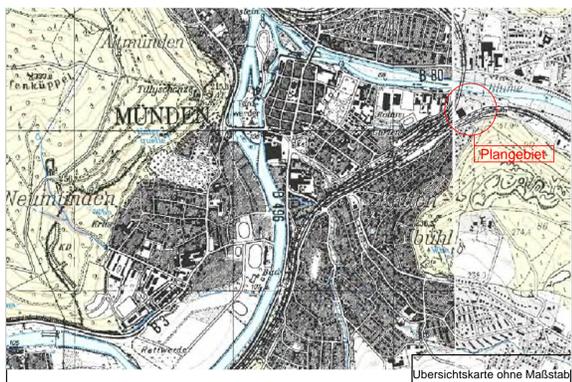


Stadt Hann. Münden
Landkreis Göttingen

Bebauungsplan 064
"Gleisdreieck"
Gemarkung Münden

Ausfertigung

Maßstab 1 : 1.000 Stand Juli 2021



Übersichtskarte ohne Maßstab