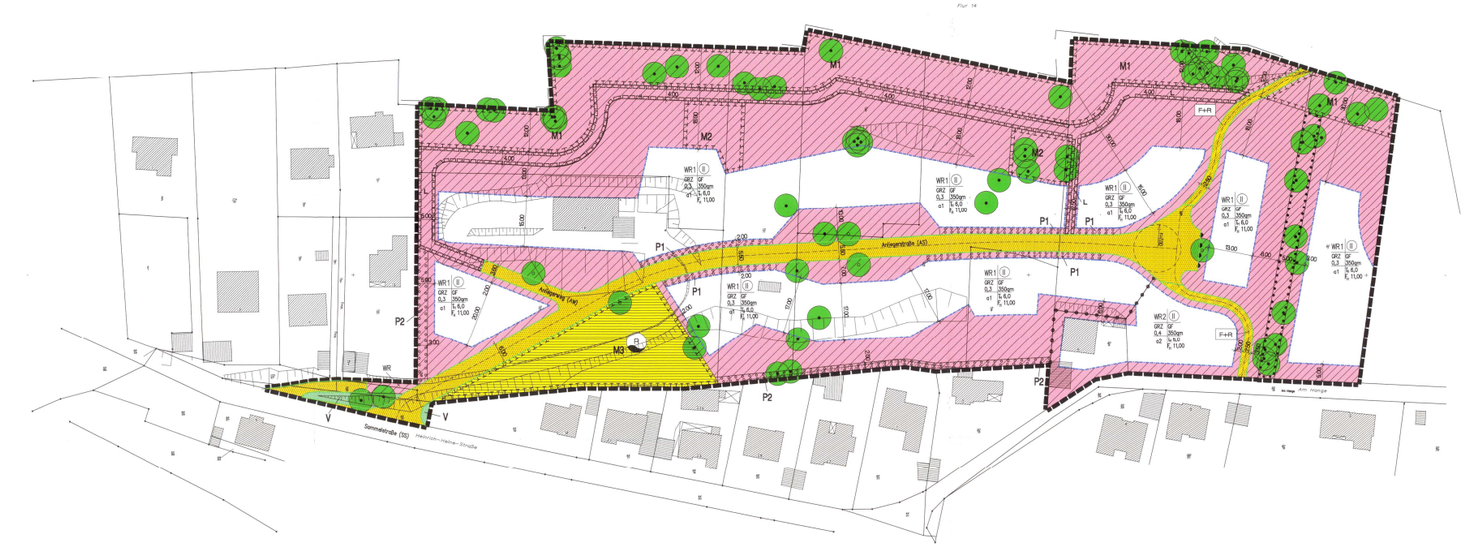
BP Nr. 2 "Am Schäferberge" -14. Änd.



A: Planzeichenerklärung

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

WR — Reine Wohngebiete (siehe textliche Festsetzung 1.3) (§ 3 BauNVO)

2 . Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

0,3 — Grundflächenzahl (§ 16, 19 BauNVO)

GF 350 qm — max. Geschossfläche (siehe textliche Festsetzung 1.2) (§ 16, 20 (3) BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16, 20 BauNVO)

TH 6,0 — Maximale Traufhöhe in Meter über dem gew. Gelände (siehe textliche Festsetzung 1.1) (§ 16, 18 BauNVO)

FH 11,0 — Maximale Firsthöhe in Meter über dem gew. Gelände (siehe textliche Festsetzung 1.1) (§ 16, 18 BauNVO)

3 . Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

a 1/2 — abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung 1.3) (§ 22 (4) BauNVO)

Baugrenze (siehe textliche Festsetzung 1.4) (§ 23 (3) BauNVO)

4 . Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F+R — Zweckbestimmung : Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein und Ausfahrt (§ 9 (1) 4, 11 BauGB)

5. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

V — öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

6 . Flächen für Versorgungsanlagen und für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 12, 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (siehe textliche Festsetzung 2.3)

R — Zweckbestimmung : Regenrückhaltebecken als Bestandteil des Entwässerungssystems

7 . Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzung 2.1, 2.2, 2.3 und 2.8)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung 2.4 und 2.5)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen Für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Befanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzung 2.7)

Anzupflanzender Baum (siehe textliche Festsetzung 2.6)

Ersatzung von Bäumen (siehe textliche Festsetzung 2.7)

8 . Sonstige Planzeichen

L — Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzung 3) (§ 9 (1) 21 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen (§ 16 (5) BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

B: Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

1.1 Gebäudehöhe (§§ 16 (4) und 18 BauNVO)
Die Traufhöhe wird mit max. 6,0 m und die Firsthöhe mit max. 11,0 m festgesetzt.

Obere Begrenzung der Traufhöhen ist der Schnittpunkt der verlängerten äußeren Mauerkante mit der äußern Dachhaut. Für die Firsthöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut maßgeblich. Der Bezugspunkt für die Traufhöhe und die Firsthöhe ist die mittlere Höhe des gewachsenen Geländes am Gebäude.

1.2 Geschossfläche (§ 20 BauNVO)
Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Auf die Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, mitzurechnen.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Im WR 1 (o1) und WR 2 (o2) ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die max. Länge der Baukörper wird auf 21 m beschränkt. Im WR 1 (o1) sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Stützmauern entlang der Straßenverkehrsflächen sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig, wenn die Stützmauer das hangseitig angrenzende gewachsene Gelände nicht mehr als 0,3 m überragt.

2. Natur und Landschaft

2.1 Aufbau eines Waldsaums M 1
Auf der Maßnahmenfläche M 1 ist ein abgestufter Waldsaum zu entwickeln durch:
Entfernen von rund 70 % der im Bestand vorhandenen Laub- und Nadelgehölze durch Fällen.
Auf den Stock setzen von rund 30 % der im Bestand vorhandenen Hainbuchen (Carpinus betulus)
Anpflanzen von einheimischen und standortgerechten Laubbäumen 2. Ordnung und als Helster, 3xv., m.B., 100–125 cm, im nördlichen Bereich der Maßnahmenfläche. Zweireihige Pflanzung mit einem Pflanzabstand der Gehölze untereinander von 2,5 bis 3 m.
Folgende Arten sind zu verwenden:
Feldahorn Acer campestre
Eberesche Sorbus aucuparia
Salweide Salix caprea
Mehlbeere Sorbus aria
Daran anschließend Anpflanzen von einheimischen und standortgerechten Sträuchern, 2xv, o.B., 100–150 cm, Dreireihige Anordnung mit einem Pflanzabstand der Gehölze untereinander von 1,5 m.
Folgende Arten sind zu verwenden:
Schlehe Prunus spinosa
Holunder Sambuaus racemosa
Hartriegel Cornus sanguinea
Kornelkirsche Cornusmas
Hasel Corylus avellana
Weißdorn Crataegus laevigata
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 , 25a und b BauGB)

2.2 Entwickeln einer Grünfläche mit Strauchgruppen M 2
Auf den Flächen ist in Fortführung des Waldsaumes eine Grünfläche mit Strauchgruppen mit Einzelgehölzen zu entwickeln durch:
Entfernen vorhandener Laub- und Nadelbäume durch Fällen.
Anpflanzen und Ertsatzen von 5 einheimischen und standortgerechten Sträuchern, 2xv., o.B. 100–150 cm pro 50 m² in Fünfergruppen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 , 25a BauGB)

2.3 Gestaltung des Regenrückhaltebereiches M 3
Auf der Fläche ist ein naturnah gestalteter Regenrückhaltebereich zu entwickeln durch Modellieren von Dauerstaubereichen und Flachwasserzonen sowie unterschiedlich gestalteter Uferbereiche.
Initiale Pflanzung einheimischer Stauden gemäß Pflanzliste (Kapitel 12.3 der Begründung) zur naturnahen Gestaltung der Flachwasser- und Uferbereiche. 3 Stauden pro m² Flachwasser- und Uferbereich. Die Pflanzen sind jeweils räumlich zusammengefasst in Fünfergruppen zu setzen.
Einsaat der verbleibenden Restflächen mit einer Landschaftsrasenmischung R.S.M. 7.1.2 Standard mit Kräutern.
Anpflanzen von mindestens 3 einheimischen und standortgerechten Sträuchern, 2xv. o.B., 100–150 cm, sowie mindestens einem einheimischen und standortgerechten Laubbaum 1. oder 2. Ordnung als Hochstamm StU, 12–14 cm, pro angefangene 200 m² verbleibender Restfläche.
Die Anlage von technischen Bauwerken zur Abflussregulierung ist zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

2.4 Vorgartenbegrünung P 1
Auf den Pflanzflächen ist eine Gehölzreihe zu entwickeln durch:
Anpflanzen von einheimischen und standortgerechten Sträuchern 2xv, o.B., 100–150 cm in einreihiger Anordnung. Der Pflanzabstand der Gehölze untereinander beträgt 1,5 m.
Ersatzweise Pflanzung eines Laubbaumes 2. Ordnung als Hochstamm, StU 14–16 cm für je 10 Sträucher.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für Zufahrten und Zugänge ist ein Lückenanteil von max. 7m Breite zulässig.

2.5 Gestaltung der Siedlungsränder und– übergänge P 2
Die Siedlungsränder und– übergänge sind zu Strauchhecken zu entwickeln durch:
Anpflanzen von einheimischen und standortgerechten Sträuchern 2xv, o.B., 100–150 cm in einreihiger Anordnung. Der Pflanzabstand der Gehölze untereinander beträgt 1,5 m.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.6 Neuanpflanzung von Laubbäumen
Für die im Plan dargestellten Baumpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Laubbäume 1. und 2. Ordnung, als Hochstämme, StU 14–16 cm zu verwenden.
Der Ort der Pflanzungen darf maximal 3m vom festgesetzten Standort versetzt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.7 Erhalt vorhandener Laubbäume und zusammenhängender Gehölzflächen
Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume und die Gehölzstrukturen innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch einheimische standortgerechte Gehölze zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

2.8 Versiegelungsbeschränkung
Stellplätze für Pkw und die Zufahrten zu Garagen sind nur in teilversiegelter Form zulässig. Als teilversiegelt gelten Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster und ähnliches.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.9 Umsetzungsfristen
Die Maßnahmen M1–M3 (textliche Festsetzungen 2.1–2.3) sind im Rahmen der Erschließung des Plangebietes durchzuführen. Die Anpflanzungen nach den textlichen Festsetzungen 2.4–2.6 sind im Rahmen der Hochbaumaßnahmen auf den betroffenen Baugrundstücken vorzubereiten und nach Aufnahme der Gebäudenutzung in der nächstfolgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Dauerhaftigkeit der Maßnahmen und Anzupflanzungen ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb eines Jahres entsprechend zu ersetzen.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Leitungsrechte sind zugunsten der Erschließungsträger festgesetzt. Bepflanzungen der Flächen sind hier nicht gestattet.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

C: Ortliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Die Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 56 NBauO gelten im Bereich der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Am Schäferberge", Hann.Münden, Stadt Hann.Münden.

2. Dächer

2.1 Dachneigungen
Für die Wohngebäude sind nur Dachneigungen von 22° – 45° zulässig. Wenn eine Dachbegrünung vorgenommen wird, ist eine Reduzierung bis auf 0° zulässig.

2.2 Dacheindeckungen sind nur in rot–, braun– oder schieferfarbenen Grundtönen zulässig. Gründächer, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind ebenfals zulässig.

2.3 Dachgauben
Dachgauben dürfen insgesamt nicht breiter als die Hälfte der jeweiligen Gebäudeseite sein.

2.4 Einfriedung
Die Einfriedungen der privaten Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von max. 1,20 m einschließlich eines im Mittel max. 0,30 m hohen Sockes nicht überschreiten. Dies gilt nicht entlang der öffentlichenVerkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß– und Radweg.

2.5 Ausnahmen
Ausgenommen von den Örtlichen Bauvorschriften 2.1 bis 2.3 sind untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen.

2.6 Ordnungswidrigkeit
Zuwiderhandlungen gegen die Festsetzungen dieser Vorschrift können gemäß § 91 (3) und (5) NBauO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000,– DM geahndet werden.

Hinweise

1. Um einen geordneten Abfluss des Oberflächenwassers zu gewährleisten, wird angeregt, auf den privaten Grundstücken Maßnahmen zur Regenrückhaltung in Form von Brauchwassernutzung, Regenwasserzisternen, bzw. Staukanälen vorzusehen. Die Abstimmung der konkreten Rückhaltemaßnahmen erfolgt im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung.

2. Die Einfriedungen zu den vorhandenen Waldflächen sollten so ausgebildet werden, dass diese nicht von Schwarzwild untergraben werden können.

3. Hinsichtlich beabsichtigter Baumaßnahmen wird empfohlen, nachfolgene Gutachten heranzuziehen:
– Schuster J., Dipl.–Geol. (06.07.2001) Gutachten zur Baugrunduntersuchung für das Bauvorhaben Erschließung des Neubaugebietes "Am Schäferberg" in Hann. Münden, Gleichen–Reinhausen,
– Schuster J., Dipl.– Geol. (27.08.2001), Standsicherheitsberechtigung und–bewertung zum Gutachten zur Baugrunduntersuchung für das Bauvorhaben Erschließung des Neubaugebietes "Am Schäferberg" in Hann. Münden, Gleichen–Reinhausen.

4. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzsatzung der Stadt Hann.Münden vom 5. November 1998. Für die Beseitigung von unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäumen – hier stammumfange von mehr als 70 cm, gemessen in 1 m Höhe – müssen entsprechende Anträge bei dem Fachdienst Grünplanung der Stadt Hann.Münden gestellt werden. Die Antragspflicht gilt ungeachtet der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der BS 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt/~~Gemeinde~~rat Hann. Münden die 14. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 2 "Am Schäferberge", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Hann. Münden, den 17.04.2002
Stadt Hann. Münden
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Planverfasser

Die Satzung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der planungsgruppe lange puche gmbh, häuserstraße 1, 37154 northeim.

Northeim, den 08.04.2002

(Planverfasser (D. Puche))

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Stand vom März 2001
Gemarkung: Göttingen — Flur: 13
Gemarkung: Mühlh. — Flur: —
Maßstab: 1:500 — Az.: —

Die Plangrundlage wurde angefertigt von:
Vermessungsbüro Dipl.–Ing. Hartmut Gude
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
37083 Göttingen

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs– und Katastergesetzes vom 02.07.1986, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. 345)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach, Sie ist hinsichtlich der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Göttingen, den 17.04.2002
Katasteramt Göttingen

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluß/~~Änderungsbeschluß~~)

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt/~~Gemeinde~~) Hann. Münden hat in seiner Sitzung am 21.03.2001 die Aufstellung der 14. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 2 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß/~~Änderungsbeschluß~~ ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB*) ortsüblich bekanntgemacht.

Hann. Münden, den 17.04.2002
Stadt Hann. Münden
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt/~~Gemeinde~~) Hann. Münden hat in seiner Sitzung am 20.06.2001 dem Entwurf der 14. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 2 einschließlich örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB/~~§ 3 Abs. 2 Satz 1 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB~~*) beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.06.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 14. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 2 einschließlich örtlicher Bauvorschriften und der Begründung haben vom 08.10.2001 bis 08.11.2001 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hann. Münden, den 17.04.2002
Stadt Hann. Münden
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt/~~Gemeinde~~) Hann. Münden hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 14. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 2 einschließlich örtlicher Bauvorschriften in seiner Sitzung am 04.03.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hann. Münden, den 17.04.2002
Stadt Hann. Münden
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Inkrafttreten

Der Beschluß der 14. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 2 einschließlich örtlicher Bauvorschrift als Satzung/~~Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes~~*) ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 5.06.02 Amtsblatt des Landkreises Göttingen bekanntgemacht worden.

Die 14. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 2 einschließlich örtlicher Bauvorschrift ist damit am 5.06.02 rechtsverbindlich geworden.

Hann. Münden, den 06.06.02
Stadt Hann. Münden
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Verletzung von Verfahrens– und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens– oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht(*) geltend gemacht worden.

Hann. Münden, den .....
Stadt Hann. Münden
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht(*) geltend gemacht worden.

Hann. Münden, den .....
Stadt Hann. Münden
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

*) Nichtzutreffendes bitte streichen

URSCHRIFT

Übersichtsplan 1 : 5000

Projekt :

Stadt Hann. Münden

14. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 "Am Schäferberge" einschließlich örtlicher Bauvorschrift

Auftraggeber :

Interessengemeinschaft "Schäferberg" GbR
Droste–Hülshoff–Straße 21
22609 Hamburg

Bearbeitung :

planungsgruppe lange puche gmbh
Häuserstr. 1 37154 northeim tel. 05551-9822-0 fax 982220
e-mail: langepuche@gmx.de — homepage: http://www.langepuche.de

Northeim, den 08.04.2002

Dokument : Bebauungsplan — Projektstand : Satzung

Aufgestellt/ Geändert/ Fertiggestellt			Gepruft			Freigegeben		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
08.04.2001	E. Wirthwein		08.04.2001	S. Fuchs		08.04.2001	D. Puche	
23.04.2001	E. Wirthwein		23.04.2001	S. Fuchs		23.04.2001	D. Puche	
13.07.2001	C. Plaß		13.07.2001	S. Fuchs		13.07.2001	D. Puche	
06.08.2001	E. Wirthwein		06.08.2001	S. Fuchs		06.08.2001	D. Puche	
17.08.2001	E. Wirthwein		18.08.2001	S. Fuchs		18.08.2001	D. Puche	
25.08.2001	E. Wirthwein		25.08.2001	S. Fuchs		25.08.2001	D. Puche	

Maßstab : 0 5 10 15 20 25 m — 1 / 500 — Blattgröße : 1,53 x 0,75 — Verzeichnis : 4098P5-01