

Stadt Hann. Münden - 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 17 B "Kleeberg"

Verfahrensvermerke

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Hann. Münden die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 B "Kleeberg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Hann. Münden, 23. 05. 2008

(LS) Der Bürgermeister
gez. Klaus Burhenne

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden hat in seiner Sitzung am 25.04.2007 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 B "Kleeberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.09.2007 in der Hess. Nieders. Allgemeinen ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt.

Hann. Münden, 23. 05. 2008

(LS) Der Bürgermeister
gez. Klaus Burhenne

Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 01.10.2007 bis 12.10.2007 öffentlich unterrichtet und ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die öffentliche Unterrichtung und die Äußerungsfrist wurden am 29.09.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Hann. Münden, 23. 05. 2008

(LS) Der Bürgermeister
gez. Klaus Burhenne

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden hat in seiner Sitzung am 21.11.2007 dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 B "Kleeberg" und der Begründung zugestimmt und deren Öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 30.11.2007 in der Hess. Nieders. Allgemeinen ortsüblich bekannt gemacht. Die Planunterlagen haben vom 10.12.2007 bis 25.01.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel durchgeführt.

Hann. Münden, 23. 05. 2008

(LS) Der Bürgermeister
gez. Klaus Burhenne

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hann. Münden hat die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 B "Kleeberg" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.03.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) und die Begründung beschlossen.

Hann. Münden, 23. 05. 2008

(LS) Der Bürgermeister
gez. Klaus Burhenne

Bekanntmachung/ Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 19.06.2008 im Amtsblatt für den Landkreis Göttingen ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 B "Kleeberg" gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hann. Münden, 01. 07. 2008

(LS) Der Bürgermeister
gez. Klaus Burhenne

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften, die Verletzungen von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 B "Kleeberg" nicht geltend gemacht worden.

Hann. Münden,

(LS) Der Bürgermeister
gez. Klaus Burhenne

Katastervermerk

Katastergrundlage: Flurkartenwerk
Liegenschaftskataster: Stadt Hann. Münden
Gemarkung: Münden
Flur: 25
A-Nr.: L 1.

Maßstab 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 des Nieders. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen 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 28. 03. 2008) aus. 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.

OBvI, gez. Gude

Im Auftrag

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13.12.2006 (BGBl. I S. 2878) und durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (EGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466)

PlanzV 90: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planninhalts - Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Festsetzungen nach § 9 BauGB

(Baugesetzbuch) / Erklärung der Planzeichen

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

Reines Wohngebiet

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

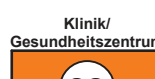
in Verbindung mit § 3 BauNVO)



Sondergebiet, Zweckbestimmung "Klinik/ Gesundheitszentrum"

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

in Verbindung mit § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)



Das Sondergebiet (SO Klinik/ Gesundheitszentrum) dient im Sinne von § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von klinischspezifischen Nutzungen als Hauptnutzung.

Das Sondergebiet (SO Klinik/ Gesundheitszentrum) dient im Sinne von § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO auch der Unterbringung anderer medizinischer und ärztlicher Einrichtungen, sofern die Geschossfläche dieser Einrichtungen einen Anteil von 30 % der Geschossfläche der Hauptnutzung nicht übersteigt. Die Regelung umfasst auch Freiberufler und Gewerbetreibende, die ihren Beruf im Sinne von § 13 BauNVO in ähnlicher Weise ausüben, soweit sie Gesundheitsdienste erbringen.

Folgende, nicht medizinische und klinischspezifische Serviceeinrichtungen sind innerhalb der 30%-Regelung zulässig, soweit als überwiegend der Versorgung des Sondergebietes (SO Klinik/ Gesundheitszentrum) dienen:

1. Läden, bis zu einer Verkaufsfläche von je 100 m²,
2. Schank- und Speisewirtschaften,
3. Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke,
4. Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter des Klinikbetriebes.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

in Verbindung mit §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Sondergebietes (SO Klinik/ Gesundheitszentrum) erfolgt bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine Differenzierung bezüglich der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen in drei Teilgebiete (SO 1, SO 2 und SO 3).

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

(im Sinne von § 16 Abs. 5 BauNVO)

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird gestaffelt festgesetzt, in den Teilgebieten SO 1 und SO 2 jeweils auf eine Traufhöhe (TH) von 236,50 m über NN und im Teilgebiet SO 3 auf eine Traufhöhe (TH) von 243,50 m über NN (§ 18 BauNVO).

Diese Festsetzung gilt bei Gebäuden mit Flachdächern als maximal zulässige Gesamthöhe.

Bei einer vom Flachdach abweichenden Dachform können die festgesetzten Höhen um maximal 2,50 m überschritten werden.

Untergeordnete Gebäudeteile, die für die Funktion der Anlage erforderlich sind (z. B. Schornsteine, Aufzugsbauten, Lüftungs- und Belichtungsschächte und -aufbauten), dürfen die festgesetzte Höhe um maximal 2,50 m überschreiten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sondergebiet (SO Klinik/ Gesundheitszentrum) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO auf den Wert 0,52 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten und dazugehörigen Nebeneinrichtungen, von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50% überschritten werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Sondergebiet (SO) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 20 BauNVO auf den Wert von 1,5 festgesetzt.

Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO



überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 Abs. 1 BauNVO)



Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 21a BauNVO)

Flächen für Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

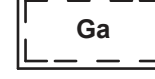
Im Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Park/ Krankenhausgarten" sind nur Gebäude, bauliche Anlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck des Parks bzw. Krankenhausgartens dienen. Dabei sind überdachte bauliche Anlagen maximal bis zu einer Grundfläche von insgesamt 200 m² zulässig.

Im Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" sind nur Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO und § 21 a BauNVO)

Reines Wohngebiet

Fläche für Garagen

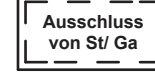


Sondergebiet / Grünfläche

Im Geltungsbereich des Sondergebietes (SO) sind Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten und dazugehörigen Nebeneinrichtungen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche allgemein zulässig, sofern nachfolgend keine besonderen Festsetzungen getroffen sind.

Nach § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen auf den entsprechend der Planzeichnung markierten Flächen allgemein zulässig.

allgemeiner Ausschluss von Stellplätzen und Garagen



In den entsprechend der Planzeichnung markierten Flächen mit beschränkter Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen nach § 12 Abs. 6 BauNVO sind ausschließlich nicht überdachte Stellplätze für Bedienstete der medizinischen, klinischspezifischen und ärztlichen Einrichtungen, einschließlich freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

beschränkter Ausschluss von Stellplätzen und Garagen



Im Sondergebiet (SO) sind nach § 12 Abs. 6 BauNVO Garagengeschosse und durch Garagen bzw. Garagengeschosse unterbaute Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Im Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Park/ Krankenhausgarten" sowie in den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Teilfläche A und B) sind Stellplätze und Garagen allgemein ausgeschlossen.

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

"Parkplatz/ Bedarfzufahrt"



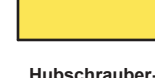
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Parkplatz/ Bedarfzufahrt" sind die nachfolgend genannten Nutzungen zulässig:

- Not- und Personalfahrt zum SO Klinik/ Gesundheitszentrum
- öffentliche Parkflächen
- fußläufige öffentliche Zuwegungen

private Verkehrsfläche

private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung,

Zweckbestimmung "Hubschrauberlandeplatz"



Hinweise:

Die Hubschrauberlandefläche wird ausschließlich in Eilfällen und überwiegend am Tage angefliegen. Diese Notaufzüge haben in der Regel lebensrettende Funktion.

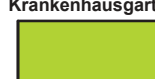
Grundlage für die Zulässigkeit ist die Einstufung der Hubschrauberflüge als seltenes, kurzzeitiges Ereignis im Sinne der TALärm.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

mit Zweckbestimmung "Park/ Krankenhausgarten"

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



private Grünfläche

mit Zweckbestimmung "Hausgärten"

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Sondergebiet SO (Klinik/Gesundheitszentrum) oder in der Grünfläche mit Zweckbestimmung "Krankenhausgarten" ist als Ersatz für das Entfernen von Bäumen mit einem Stammumfang von 70 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, je gefälltem Baum mindestens ein heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die für den Ersatz erforderlichen Bäume sind umgehend in der nächsten Pflanzperiode nach Entfernen des vorhandenen Baumes zu pflanzen.

Empfohlen werden kleinkronige Gehölzarten wie:

- Feldahorn (Acer campestre)
- Weißdorn (Crataegus laevigata)
- Felsenbirne (Amelanchier canadensis)

Es sind Pflanzqualitäten mit mindestens 12-14 cm Stammumfang, gemessen in 1,00 m Höhe ab Wurzelhals, zu verwenden.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, Teilfläche A: Krankenhausgarten



Die Teilfläche A mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist in ihrem Charakter als Parkanlage und in ihrer Funktion als Krankenhausgarten dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Teilfläche B: Gehölzbestände



Im Bereich der Teilflächen B besteht eine Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes. Die Gehölzstreifen sind in ihrem Charakter und ihrer Eigenschaft als Eingrünung des Grundstückes zu den Nachbarnutzungen nachhaltig zu erhalten und ggfs. zu ergänzen.

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserfläche (Teich)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

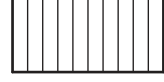


Bestand

Hauptgebäude, bestehend



Nebengebäude, bestehend



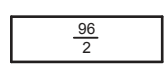
Flurgrenze



Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer



Stadt Hann. Münden

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 B "Kleeberg"

Satzung stand: Urschrift

. Ausfertigung

Maßstab: 1:1000

Stand: 28.03.2008

Bearbeitet: Mey.

Gezeichnet: So.



Architekturbüro
SITTIG + VOGES

Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Sittig
Karl-Liebknecht-Str. 5
37075 Bielefeld
Tel. 0521 5168 20-0
Fax 0521 5168 20-26
info@sittig-voeges.de

Dipl.-Ing. Petra Hage Voges
Wilhelm-Busch-Str. 21
37075 Bielefeld
Tel. 0521 5168 20-25
Fax 0521 5168 20-26
arch@sittig-voeges.de
www.sittig-voeges.de