

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
- Algemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 - Baugeweise, Baulinie, Baugrenzen
 - Verkehrsflächen
 - Grünflächen
 - Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage
 - Neuanpflanzung Laubbäume
 - Anpflanzen von Gehölzen
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Flur-/Fahr-/Leitungsrecht
 - Flurstücksgrenze, vorhanden
 - Flurstücksgrenze geplant
 - Ein- und Ausfahrtsbereich
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Sichtdreieck
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
- Schallschutzwand gem. Gutachten mit Angabe der max. Höhe
 - Stützmauer mit Angabe der max. Höhe
 - Stützmauer mit Schallschirm
 - Teilgeländebezeichnung
 - Überbaubare Fläche mit geplanter Dachaufschlag (schraffierte Fläche)
 - Nicht schraffierte Flächen sind nicht überbaubar
 - Private Erschließungsstraße mit Darstellung der Flächen für den ruhenden Verkehr
 - Geplante Biotopung
 - Nachrichtliche Darstellung der Gelände-/ Gebäudehöhen in Metern
 - Vorhandene Höhe z.B. -0,10
 - Geplante Höhe z.B. +0,10

Zulässige Nutzung im TG 1

- Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Größtenteils Handel“**
- Zulässige Verkaufsfäche für den Einzelhandel:**
- Lebensmittel-Verkaufserzeuger oder Lebensmittel-Discountcenter
 - Bäcker und Metzger
 - Getränke-Fachmarkt
 - Zoohandel ohne Lebendverkauf
- Zusätzlich der v. g. Verkaufsflächen sind folgende Nutzungen zulässig (Angabe in Geschosfläche):**
- Grüner Markt mit Blumen, Pflanzen und Gartenbedarf max. 220 m²
 - Gartenbaucenter max. 85 m²
 - Kleinfachhandel (Bücher etc.) max. 15 m²

Im Sondergebiet „Größtenteils Handel“ (TG 1) können sonstige Groß- und Einzelhandelsbetriebe mit Kernleistungen aus der folgenden Sortimentsauswahl ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Gesamtverkaufsfäche im Sondergebiet 1.320 m² nicht übersteigt und die Verkaufsfäche für Handstandsfläche auf max. 10% der Verkaufsfäche je Betrieb beschränkt ist.

Sonstige betriebl. im WZV-Neumünden ausnahmsweise zulässige Kernleistungen:

- Möbel
- Kraftfahrzeuge
- Auswexen und -reifen
- Motorradhandel
- Bau- und Heimwerkbedarf
- Baumärkte (incl. Freizeid. Bauelemente, Türen, Fenster, Blockhäuser, Wintergärten)
- Bürobedarf (Organisationsartikel mit überwiegender gewerblicher Ausstattung)
- Campingausrüstung / Campingbedarf
- Elektronikgeräte (einschl. Video)
- Fahrräder / Tretroller / Bootzubehör
- Gartenbedarf (Pflanzpflanzen (incl. Gartengeräte, Gartenscheit)
- Kanäle
- Motoren
- Saunazubehör / Schwimmbadzubehör
- Sport- und Freizeitgeräte
- Sattlerbedarf (incl. Installationsbedarf, Bekleidungsartikel)
- Werkzeuge / Maschinen
- Zelte
- Gartenbedarf (einschl. Verkauf an Endverbraucher)

Städtebauliche Werte

Teilgelätsnummer TG	TG 1	TG 2	TG 3
Art der baulichen Nutzung	SO - Handel	WA	WG A
Baugeweise	---	o	o
Maximal zulässige Grundfläche (GRZ)	0,40,85*	0,3	0,3
Maximal zulässige Geschosfläche (GFZ)	0,6	0,5	0,5
Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter gemäß § 9 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 1 BauNVO	Traufhöhe: 6,50 Firsthöhe: 9,50	6,50 10,50	7,00 11,00

Die zulässige **Traufhöhe** ist die mittlere Traufhöhe vor der Oberseite der vorhandenen Gebäude im Schnittpunkt mit Außenwand und Dachtraufengewebe.

Die zulässige **Firsthöhe** ist die mittlere Firsthöhe vor der vorhandenen Gebäude gemessen.

Zulässige Dachneigung in Grad: 20 - 25 / 35 - 48 / 20 - 48

Abweichung für Teilfläche B: 0 - 25

Für untergeordnete Nebengebäude sowie für Garagengebäude gilt die Dachneigung nicht.

Empfehlungen/ Hinweise

- Oberflächenwasserregulierung**
Die Entwässerung des Regenwasserabflusses in das kommunale Entwässerungssystem ist unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben die Nutzung von Niederschlagswasser für private Zwecke anzustreben (z.B. Brauchwasseranwendung). Bei der Anlagengestaltung sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung, die ABWasserV und der kommunalen Abwasserentsorgung zu berücksichtigen. Regenwasserentlastungen gemäß § 13 Abs. 3 TrinkwV 2001 sind anzuregeln.
 - Behandlung von Abfällen und Böden**
Die vorhabenbezogenen Baugewerke sind in Abstimmung mit den Unteren Behörden des Landkreises Göttingen gutachterlich zu beproben. Entsorgungsweg sind festzulegen. Die aufgefundenen Gewerbestoffe (TG 1 - 3) wurden gutachterlich auf Altlasten untersucht. Da es sich um punktuelle Problemherde handelt, können bei Bodennachuntersuchungen nicht abschließend festgestellt werden. Bodennachuntersuchungen sind nachfolgend zu begleiten, um bei Auffälligkeiten die nach Bundesgesetz erforderlichen Analysen und Maßnahmen einleiten zu können.
 - Berücksichtigung von Gehölzen / Pflanzzeiten**
Im Rahmen der Freiraumgestaltung wird die Verwendung der in der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 7.5.5 Gehölzliste/ Ausführungszentrum aufgeführten Gehölze empfohlen.
- Rechtsgrundlagen in der zur Zeit der Offenlegung gültigen Fassung:**
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO)
 - Planrechtverordnung (PlanRV)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Niedersächsisches Bauordnung (NBauO)

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 56 und 98 NBauO

- Dacheindeckung/ Dachfarbe**
Für die Dacheindeckung werden nur Dachfarben der Grundfarbe rot, braun und anthrazit zugelassen. Auffällig bunte Signalfarben wie z.B. blau, grün, gelb, silber werden nicht zugelassen. Glasene Dachmaterialien sind für die Dacheindeckung unzulässig.
- Verbeianlagen**
Die Höhe der Verbeianlagen darf die zulässige maximale Firsthöhe baulicher Anlagen nicht überschreiten. Diese Regelung gilt auch für Pylene. Verbeianlagen werden nur zugelassen:
- auf den Gebäudeseiten sowie auf der Kopfseite des im TG 1 südlich angeordneten Gebäudes, die zum Kundenparkplatz ausgerichtet sind;
- auf den Parkplätzen und den privaten Grünflächen, die entlang der Wilhelmshäuser Straße liegen.
Von Verbeianlagen dürfen für Verkehrsteilnehmer und beschadigte Nutzungen keine Ablenkungen oder Blendungen ausstrahlen. Verbeianlagen mit wechselländ. bewegtem oder laufendem Licht bzw. Bild (Schriftflächen) sind unzulässig.
- Oberflächenbepflanzung**
Alle Grünflächen des Immissionsbereiches sind für Fußgänger geräuschdämmend zu bepflanzen (z. B. Asphalt).
- Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig gem. § 91 (3) NBauO handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltungswidrigkeiten, Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500,00 € geahndet werden (§ 91 Abs. 5 NBauO).

Weitere Festsetzungen zu den Inhalten des Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB

- Maß der baulichen Nutzung/ Überbaubare Grundstücksfläche (TG 1) gem. § 9 Abs. 2 BauGB**
Die Lage und Grundfläche der Hochbauten und sonstigen versiegelten Flächen kann ausnahmsweise gegenüber den im TG 1 getroffenen Festsetzungen geringfügig um max. 10% variieren werden, wenn die max. zulässige Grundflächenzahl eingehalten wird und nachteilige Belange nicht betroffen sind.
- Private Grundstücksflächen/ Nutzungszweck gemäß § 9 (1) 25 BauGB**
Nicht überbaubare Flächen/ Grundstücksflächen
Die nicht bebauten und befestigten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 10% der Grundstücksfläche (TG 1 - 3) sind mit Bäumen, Sträuchern oder Stauden flächig zu begrünen. Im Bereich der TG 2 und 3 ist je angefangene 100 m² überbaubar oder versiegelte Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbau zu pflanzen.
Parkplätze/ Stellflächen
Private Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind wie folgt mit standortgerechten heimischen Laubbäumen (2. Ordnung) zu unterstellen:
TG 1: Die im zeichnerischen Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dargestellten Standorte sind zu realisieren. Der Stauraumumfang der Hochstamm muss zum Zeitpunkt der Pflanzung mind. 14 - 16 cm betragen. Der jeweilige Standort kann gegenüber der Darstellung um +/- 1,5 Meter versetzt werden.
TG 2 + 3: Je angefangene 4 Stellplätze ein Laubbau. Der Stauraumumfang der Hochstamm muss zum Zeitpunkt der Pflanzung mind. 9 - 12 cm betragen.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25a BauGB**
Die festgesetzten privaten Grünflächen sind von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten und mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen mehrreihig (Pflanzverband 1,5 m) zu bepflanzen, zu unterhalten sowie intensiv zu pflegen. Pro 25 m² Pflanzfläche sind 20 Sträucher und 1 Hochstamm (Sträucher mind. 2 x verjüngt/ Heister - 2,0 m Hochstamm II, Ordnung, STU B/ 12 cm) zu pflanzen. Nach dem zeitlichen Festsetzung Ziffer 2 standortgerechte Anpflanzungen werden angedeutet.
Im Südwesten des TG 1 ist der Bereich zwischen der Wilhelmshäuser Straße und der geplanten südwestlichen Gebäudeecke entlang der Grundstücksgrenze durch eine geschlossene Hecke abzugrenzen. Die Höhe wird auf 1,8 m festgesetzt. Die im Plan dargestellten Standorte zum Anpflanzen von Bäumen sind zu realisieren. Geplante Anpflanzungen entlang der B 3 innerhalb der Sichtdreiecke sind mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Außenstelle Göttingen, abzustimmen.
Ausführungszentrum für Gehölzanzufungen
Die festgesetzten Grundrunds- und Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Nutzung der Hoch- und Teilbauten durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgabe sind innerhalb von zwei Planperioden gleichwertig zu ersetzen.
Besonderer Nutzungszweck von Flächen gem. § 9 (1) 10 BauGB
Belange des Verkehrs - Sichtdreiecke
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Sichtdreiecke dürfen in mehr als 0,8 m in Höhe über Fahrbahnoberkante der zugehörigen Straßen in der Sicht nicht versperrt werden.
Flächen gem. § 9 (1) 21 BauGB - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
6.1 Rechte zu Lasten des TG 1 und zu Gunsten des TG 3:
- Verlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungslinien
- Allgemeines Nutzungsrecht für Fußgänger, Radfahrer, Rettungs-, Ver-/ Entsorgung- und Baufahrzeuge
6.2 Rechte zu Lasten des TG 3 und zu Gunsten des TG 1:
- Verlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungslinien
- Allgemeines Nutzungsrecht für Fußgänger und Radfahrer
6.3 Rechte zu Lasten des TG 2 und zu Gunsten des TG 1:
- Verlegung und Unterhaltung von Entsorgungslinien
6.4 Rechte zu Lasten des TG 3 und zu Gunsten des TG 1:
- Verlegung und Unterhaltung von Entsorgungslinien
Stützmauern im Grenzbereich
Errichtung der westlichen Grenze der Wohngrundstücke Wiesengäßchen 20 und 22 und der nördlichen Grundstücke Wiesengäßchen 20 werden Stützmauern zur Geländebereinigung erforderlich. Die maximal zulässige Höhe der Stützmauern wird auf 1,5 m festgesetzt.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 BauGB, der §§ 56, 57 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung sowie § 40 Niedersächsische Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Hann. Münden den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 052 „Nahversorgungs-zentrum Neumünden“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Hann. Münden, den 16. Juni 2006 L.S. *Prof. Klaus Buthner*
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden hat in seiner Sitzung am 02.07.2005 die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 052 „Nahversorgungs-zentrum Neumünden“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 22.01.2005 in der Hess. Niedersächsischen Allgemeinen bekannt gemacht.

Hann. Münden, den 16. Juni 2006 L.S. *Prof. Klaus Buthner*
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden hat in seiner Sitzung am 27.04.2005 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 052 „Nahversorgungs-zentrum Neumünden“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 14.05.2005 in der Hess. Niedersächsischen Allgemeinen öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung haben vom 21.05.2005 bis 24.05.2005 gem. § 10 BauGB und die Begründung beschlossen.

Hann. Münden, den 16. Juni 2006 L.S. *Prof. Klaus Buthner*
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hann. Münden hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 052 „Nahversorgungs-zentrum Neumünden“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der „Antragungen“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.11.2005 als Satzung gem. § 10 BauGB und die Begründung beschlossen.

Hann. Münden, den 16. Juni 2006 L.S. *Prof. Klaus Buthner*
Bürgermeister

Bekanntmachung/ Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 07.07.2006 erteilt bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hann. Münden, den 11. Juli 2006 L.S. *Prof. Klaus Buthner*
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Rechtsvorschriften

Innere von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächenutzungsplans nicht geltend gemacht werden.

Hann. Münden, den _____ *Prof. Klaus Buthner*
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innere von zwei Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht werden.

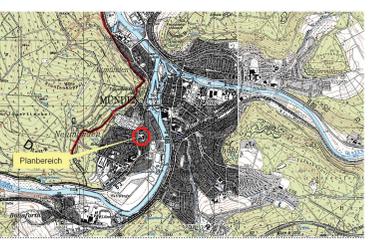
Hann. Münden, den _____ *Prof. Klaus Buthner*
Bürgermeister

Kartenanlage

Planunterlagen: Flakartentwurf
Legende: Stadt Hann. Münden
A-Nr. L 1.2002004 Maßstab: 1:1.000
Die Verfertigung ist für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nr. 5/GVBl. S. 5).
Die Planunterlagen entstehen im Inhalt des Legendenkaders und sind städtebaulich bedingte Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach Stand vom 03.06.2006. Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragsart der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Katasteramt Göttingen, den _____
im Auftrag

Stadt Hann. Münden, ST Neumünden
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 052 „Nahversorgungs-zentrum Neumünden“ einschließlich Örtlicher Bauvorschriften



0095
Übersichtskarte im Maßstab

Am 20.09.2006
BÜRO FÜR STADTBAAUWESEN
Tel: 05665 9810-0 Fax: 05665 9810-3
E-Mail: info@stb-wb.com

Dipl. Ing. Helmut Meißner
Stadtbauarchitekt/ Stadtplaner
Eldorfer 7 - 34295 Edemünde