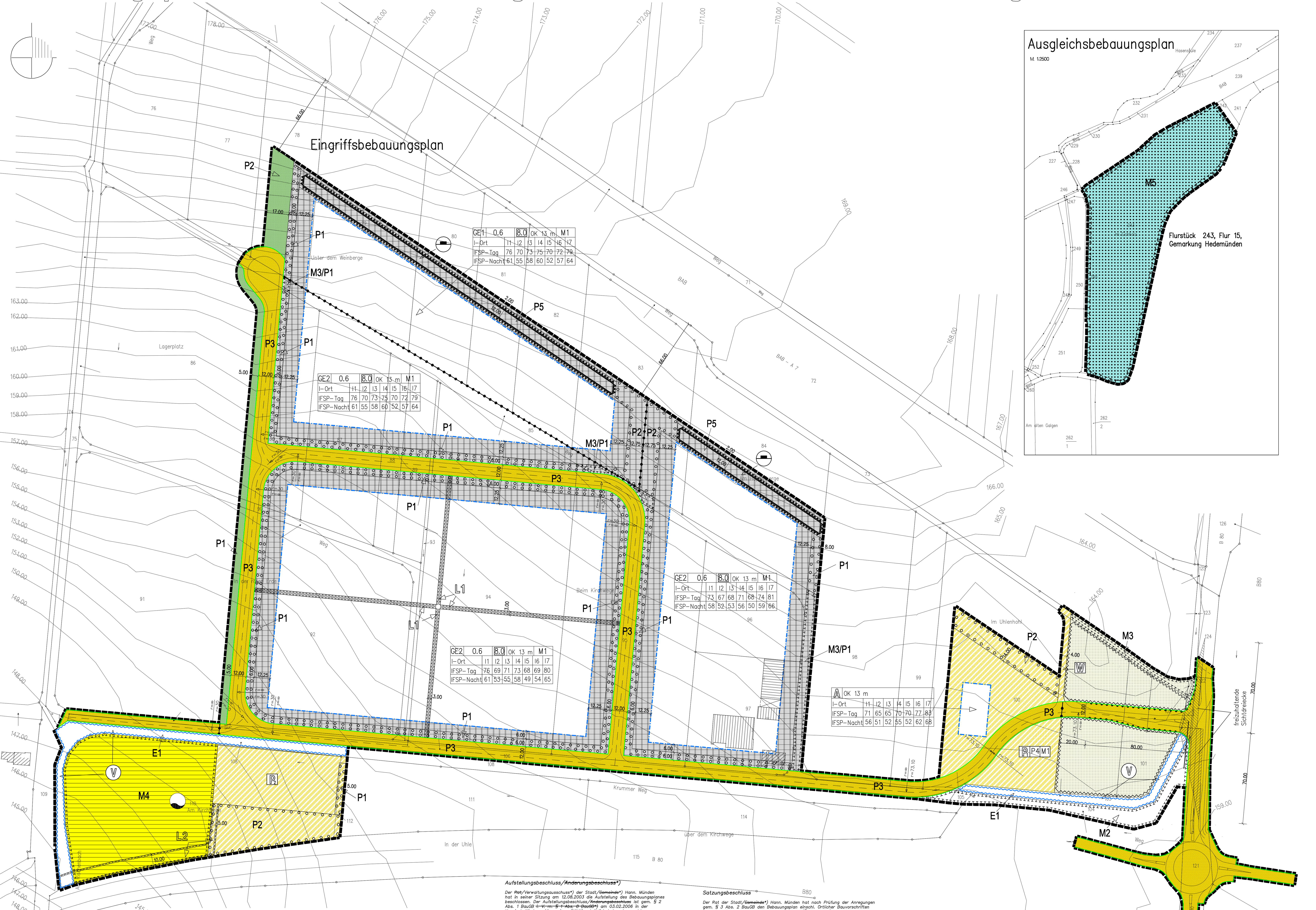
Bebauungsplan Nr. 054 "Gewerbegebiet Hedemünden-Nord" (1. Teilgebiet)



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt/~~Gemeinde*~~) Hann. Münden diesen Bebauungsplan Nr. 054, 1. Teilgebiet bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung*), als Satzung beschlossen.*

Hann. Münden, den 31.07.2006
Stadt Hann. Münden,
Der Bürgermeister

L.S.

gez. Klaus Burhenne

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der planungsgruppe lange puche gmbh, häuserstraße 1, 37154 northeim.

Northeim, den 20.07.2006

gez. Puche

Planunterlage

Kartengrundlage: Auszug aus der Karte zum amtlichen Verzeichnis der Grundstücke Stand vom 13.02.2006
Landkreis: Göttingen Gemeinde: Hann. Münden
Gemarkung: Hedemünden Flur: 15
Maßstab: 1:1000 Az.: 3.2.2-611-1856-21-2/2/06

Die Plangrundlage wurde angefertigt von:
GLL Northeim, Amt für Landentwicklung Göttingen
Danziger Str. 40
37083 Göttingen

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. 345)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskataster 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 01.08.2006
~~Katasteramt/ÖbVI~~) Amt für Landentwicklung*

gez. Scheidemann

Aufstellungsbeschluss/~~Änderungsbeschluss~~)*

Der ~~Rat~~/Verwaltungsausschuss) der Stadt/~~Gemeinde*~~) Hann. Münden hat in seiner Sitzung am 12.08.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/~~Änderungsbeschluss~~ ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ~~i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB*~~) am 03.02.2006 in der Hessisch Nieders. Allgemeinen (HNA) ortsüblich bekanntgemacht.*

Hann. Münden, den 31.07.2006
Stadt Hann. Münden,
Der Bürgermeister

L.S.

gez. Klaus Burhenne

Öffentliche Auslegung

Der ~~Rat~~/Verwaltungsausschuss) der Stadt/~~Gemeinde~~) Hann. Münden hat in seiner Sitzung am 29.03.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschl. Örtlicher Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2BauGB/~~§ 4a Abs. 3 BauGB*~~) beschlossen.*

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.04.2006 in der HNA ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschl. Örtlicher Bauvorschriften haben vom 02.05.2006 bis 02.06.2006 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hann. Münden, den 31.07.2006
Stadt Hann. Münden,
Der Bürgermeister

L.S.

gez. Klaus Burhenne

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt/~~Gemeinde~~) Hann. Münden hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan einschl. Örtlicher Bauvorschriften in seiner Sitzung am 13.07.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung und dem Umweltbericht beschlossen.*

Hann. Münden, den 31.07.2006
Stadt Hann. Münden,
Der Bürgermeister

L.S.

gez. Klaus Burhenne

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes einschl. Örtlicher Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) Satz 1 BauGB am 31.08.2006 im Amtsblatt des Landkreises Göttingen bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist einschl. der Örtlichen Bauvorschriften damit gem. § 10 (3) Satz 4 BauGB am 31.08.2006 in Kraft getreten.

Hann. Münden, den 26.09.2006
Stadt Hann. Münden,
Der Bürgermeister

L.S.

gez. Klaus Burhenne

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften nicht geltend gemacht worden.

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

L.S.

....
(Klaus Burhenne)

A: Planzeichenerklärung

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

GE — Gewerbegebiete (siehe textliche Festsetzungen 1.1 bis 1.3) (§ 8 BauNVO)

IFSP T/N 60 db(A) — Flächenbezogener Schallleistungspegel Tag/Nacht in Dezibel A je m^2 Baugrundstücksfläche (siehe textliche Festsetzung 1.3.2) (§ 1 (4) 2 BauNVO)

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

0.6 — Grundflächenzahl (siehe textliche Festsetzung 2.1) (§ 16 (2), (3), (5) i.V.m. § 19 BauNVO)

8,0 — Baumassenzahl (§ 16 (2) i.V.m. § 21 BauNVO)

OK 13 m — Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 2.2) (§ 16 (2), (3), i.V.m. § 18 BauNVO)

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

Baugrenze (siehe textliche Festsetzung 3) (§ 23 (1), (3) BauNVO)

4. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (siehe textliche Festsetzung 5.9)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
Index 1: Pendlerparkplatz
Index 2: Schwerverkehrsparkplatz

W — Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

A — Zweckbestimmung: Winterstützpunkt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für die Abwasserbeseitung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

Flächen für die Abwasserbeseitung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

Zweckbestimmung: Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

6. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Ortsrandbegrünung
(siehe textliche Festsetzung 5.7 und 5.8)

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (siehe textliche Festsetzung 5.1)

V — Zweckbestimmung: Vorfluter/Entwässerungsgraben

8. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 (1) 17 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen (siehe textliche Festsetzung 4)

9. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) 18 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Wald (siehe textliche Festsetzung 5.6)

10. 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 Festsetzungen 5.2 bis 5.6 und 5.12) (§ 9 (1) 20 BauGB)

M1/M2 ... — Index für Maßnahmentyp (siehe textliche Festsetzungen 5.2 bis 5.6 und 5.12)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen 5.7 bis 5.12) (§ 9 (1) 25a BauGB)

P1/P2 ... — Index für Pflanztyp (siehe textliche Festsetzungen 5.7 bis 5.12)

E1 — Index für Erhaltungstyp auf Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung 5.1) (§ 9 (1) 25b BauGB)

11. Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzung 6) (§ 9 (1) 21 BauGB)

L1/L2 — Index für Typ der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (siehe textliche Festsetzung 6)

Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 24 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 (4) BauNVO) und Abgrenzung der Pflanzfestsetzung im Bereich der Straßenverkehrsfläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (siehe textliche Festsetzung 0.) (§ 9 (7) BauGB)

B: Textliche Festsetzungen

0. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich besteht aus 2 Teilbereichen:
Teil 1 – Eingriffsbebauungsplan
Teil 2 – Ausgleichsbebauungsplan

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Nutzungsausschluss

Folgende Nutzungen sind unzulässig:
- Tankstellen, mit Ausnahme als untergeordnete Nebenanlage
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)

1.2 Einzelhandelsbetriebe

Einzelhandelsbetriebe mit dem Ziel des Verkaufs an den Endverbraucher sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Betriebe des Handwerkshandels sowie Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten zulässig:
- Kraftwagen, Kraftwagenteile und -zubehör
- Sonstige Fahrzeuge ohne Fahrräder, Krafträder
- Landmaschinen, Baumaschinen
- Versandhandel

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

1.3 Schallschutz

1.3.1 Passiver Schallschutz für Wohnungen

Im GE 1 sind Wohnnutzungen unzulässig.
Im GE 2 sind Außenwohnbereiche unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)

Im GE 2 sind bei Überschreitung eines Immissionsgrenzwertes von 59 dB(A) nachts für Schlafräume und Kinderzimmer passive Lärmschutzmaßnahmen für alle Außenbauteile und zusätzlich schallgedämmte Lüftungsöffnungen vorzusehen. Die Anforderungen an die bauliche Ausführung von Bauteilen richten sich nach DIN 4109. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO bleibt unberührt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.3.2 Gliederung der Gewerbegebiete nach Emissionskontingenten nach § 1 (4) BauGB

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die jeweils angegebenen immissionswirksamen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten. Als Tagzeit gilt 6 – 22 Uhr. Als Nachtzeit gilt 22 – 6 Uhr.

Die Anforderung ist erfüllt, wenn der Schallleistungspegel (L_{WA}) der Anlage oder des Betriebes den dem Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schallleistungspegel ($L_{WA,\,zul.}$) in Bezug auf die maßgeblichen Immissionsorte nicht überschreitet. Der auf dem Betriebsgrundstück zulässige Schallleistungspegel in dB(A) ermittelt sich nach der folgenden Gliederung:

$L_{WA,zul.}$ = IFSP + 10lg F/F_o
F = Fläche des Betriebsgrundstücks in m^2
F_o = 1 m^2

Die Anforderung gilt auch als erfüllt, wenn gemäß TA Lärm der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes das dem Betriebsgrundstück entsprechende Immissionskontingent (IK) an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreitet. Das dem Betriebsgrundstück entsprechende Immissionskontingent in dB(A) ermittelt sich nach folgender Gleichung.

IK = $L_{WA,\,zul.}$ – 10lg S^2/S_o – 11
S = Entfernung vom Betriebsgrundstück (schallenergetischer Mittelpunkt) zum maßgeblichen Immissionsort in m
S_o = 1 m^2

Als maßgebliche und repräsentative Immissionsorte wurden schalltechnisch ermittelt (bezogen jeweils auf das 1. OG an der dem Plangebiet zugewandten nächstgelegenen Gebäudeseite):

I 1 : Vor dem Fuchsberg 2
I 2 : Am Fuchsberg 15
I 3 : Kirchweg 4A
I 4 : Obere Trift 18
I 5 : Breslauer Straße 22
I 6 : Am Rischenbach 1
I 7 : Haus Eichbühl

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Emissionskontingenten abgewichen und der IFSP umverteilt werden, wenn folgende Mittelwerte des IFSP bezogen auf die maßgeblichen Immissionsorte eingehalten werden:

Immissionsort	I 1	I 2	I 3	I 4	I 5	I 6	I 7	
tags	75	69	71	73	69	72	80	in dB(A)
nachts	60	54	56	58	50	57	65	in dB(A)

Die Mittelwerte errechnen sich nach folgender Gleichung:

$IFSP_{mit.}$ = 10lg $[(\Sigma F_j * 10^{0,1*IFSP(j)}) / F]$
$IFSP_{mit.}$ = Mittelwert der immissionswirksamen Schallleistungspegel am Immissionsort
IFSP(j) = immissionswirksamer Schallleistungspegel der Teilfläche j
F_j = Flächengröße der Teilfläche j in m^2
F = Gesamtfläche/Summe der Teilflächen in m^2

Die Umverteilung der Emissionskontingente ist über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Hann. Münden und den betroffenen Grundstückseigentümern zu regeln und grundstücksbezogen abzusichern.

Die Festsetzung gilt analog für die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Winterstützpunkt". Hinweis: Eine Umverteilung der IFSP zwischen den festgesetzten Gewerbegebieten und der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Winterstützpunkt" ist nicht möglich.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von
- baulichen Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO
- Freiläger
- Rangier- und Ladeflächen
- Aufschüttungen

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Grundsatz

Die Oberkante baulicher Anlagen und Halden darf maximal 13 m betragen. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe des gewachsenen Geländes des Baugrundstücks.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 sowie § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2.2 Ausnahmen

(§ 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)

2.2.2.1 Hochregallager

Hochregallager dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um bis zu 2 m überschreiten, jedoch maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,1.

2.2.2.2 Untergeordnete Gebäudeteile

Untergeordnete Gebäudeteile, die technisch notwendig sind oder der Belichtung und Belüftung dienen, dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um bis zu 2 m überschreiten, jedoch maximal auf 10% der jeweiligen Grundfläche des Gebäudes.

2.2.2.3 Schornsteine

Schornsteine dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um das technisch notwendige und unbedingt erforderliche Maß überschreiten.

2.2.2.4 Bewegliche Anlagen

Anlagen, die auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich sind, dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um bis zu 2 m überschreiten.

2.2.2.5 Solaranlagen

Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf Gebäuden, dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um bis zu 2 m überschreiten.

2.2.2.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um bis zu 2 m überschreiten, jedoch nur bis zu einer maximalen Bauwerkshöhe von 15 m.

2.2.2.7 Silos

Auf der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Winterstützpunkt" dürfen Silos die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um bis zu 2 m überschreiten.

3. Nicht Überbaubare Grundstücksfläche

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind
- bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO
- Freiläger
- Rangier- und Ladeflächen
- Aufschüttungen

bis zu einer maximalen Höhe von 3 m über dem gewachsenen Gelände zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 16 Abs. 5 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

4. Flächen für Aufschüttungen

Auf der Fläche ist ein Erdwall mit einer Höhe von mindestens 1 m und maximal 2 m über gewachsenem Gelände zu errichten, bezogen auf die Geländehöhe entlang der Nordgrenze der Fläche. Die Südböschung ist im Verhältnis 1:1 oder flacher und die Nordböschung im Verhältnis 1:3 oder flacher auszubilden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 3 BauGB)

5. Natur und Landschaft

5.1 Erhaltungsflächen E1

Die Gehölzstrukturen innerhalb der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sind zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Maßnahmen zur Gewährleistung des Wasserabflusses sowie die Errichtung von Anlagen für die Regelung des Wasserabflusses sind zulässig. Je zwei Überfahrtmöglichkeiten von je maximal 10 m Breite sind innerhalb der Flächen als Zufahrten zum Regenrückhaltebereich und zum Schwerverkehrsparkplatz zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 25 b BauGB)

5.2 Versiegelungsbeschränkung/Teilflächenversickerung M1

Innerhalb der Gewerbegebiete und im Bereich des Pendlerparkplatzes sind Stellplätze für PKW nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster und ähnliches.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.3 Ruderalfläche mit Gehölzen M2

Auf den Flächen sind Ruderalfluren mit Einzelgehölzen zu entwickeln durch:
- Entsiegelung der zur Zeit versiegelten Bereiche und Vorbereiten einer Vegetationsfläche mit ausreichend durchwurzelbarem Raum
- Einsaat einer Landschaftsrasenmischung RSM 8.1 Biotopentwicklung
- Anpflanzung von 3 niedrig wachsenden einheimischen und standortgerechten Sträuchern, 2 xv, oB, 60-80 cm pro 100 qm Fläche
- dauerhafte Pflege und Erhaltung, bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze

Träger der Maßnahme ist die Stadt Hann. Münden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB)

5.4 Entsiegelungsmaßnahmen M3

Auf den Flächen sind die zur Zeit versiegelten Bereiche zu entsiegeln und es ist eine Vegetationsfläche mit ausreichend durchwurzelbarem Raum herzustellen.
Die Durchführung der Maßnahme erfolgt auf der nordöstlichen Fläche erst, wenn die Erschließung zum Winterstützpunkt der Straßenmeisterei durch die Gewerbegebietszufahrt sichergestellt ist. Träger der Maßnahme ist die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

5.5 Regenrückhaltebereich M4

Auf der Fläche entsteht ein Regenrückhaltebecken. Die verbleibenden Restflächen sind zu begrünen durch:
- Anpflanzung von 1 einheimischen und standortgerechten Laubbaum 1., 2. oder 3. Ordnung pro angefangene 200 qm verbleibender Restfläche als Hochstamm, 3 xv, Drahtballierung, aus extra weitem Stand, StU 12-14 cm
- Anpflanzung von 3 einheimischen und standortgerechten Laubsträuchern pro angefangene 200 qm verbleibender Restfläche als Sträucher, 2 xv, oB, 60-80 cm
- Pflanzung der Bäume im Einzelstand, der Sträucher in Gruppen zu maximal 3 Stück
- Einsaat der verbleibenden Restflächen mit einer Landschaftsrasenmischung RSM 8.1, Biotopentwicklung
- dauerhafte Pflege und Erhaltung, bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 und 25 a und b BauGB)

5.6 Externe Ausgleichsfläche M5

Auf dem Flurstück 243 in der Flur 15, Gemarkung Hedemünden ist eine Aufforstung mit standortgerechtem Laubwald durchzuführen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b, 20 und 25 b BauGB)

Das Flurstück hat eine Gesamtgröße von 7 ha. Davon werden insgesamt 4,4 ha aufgeforstet. Von den 4,4 ha Aufforstungsfläche werden 3,6 ha den öffentlichen Erschließungsflächen und den Baugrundstücken im Bebauungsplan Nr. 054 "Gewerbegebiet Hedemünden-Nord", 1.Teilbereich zugeordnet. Die verbleibenden 0,8 ha werden dem Ökokonto der Stadt Hann. Münden zugeordnet.
Träger der Maßnahme ist die Stadt Hann. Münden.
(§ 9 Abs. 1a i.V.m. § 135a BauGB)

5.7 Eingrünung P1

Auf den Flächen sind lockere Gehölzbestände mit Rasenflächen zu entwickeln durch:
- Anpflanzung von 1 einheimischen und standortgerechten Laubbaum 1. oder 2. Ordnung pro angefangene 150 qm Pflanzfläche als Hochstamm, 3 xv, Drahtballierung, aus extra weitem Stand, StU 12-14 cm
- Anpflanzung von 3 niedrig wachsenden, einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern pro angefangene 150 qm Pflanzfläche als Sträucher, 2 xv, oB, 60-80 cm
- Einsaat der verbleibenden Restflächen mit einer Landschaftsrasenmischung RSM 7.1.2 Standard mit Kräutern
- Pflanzung der Bäume im Einzelstand, der Sträucher in Gruppen zu maximal 3 Stück
- dauerhafte Pflege und Erhaltung, bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze

Die Flächen sind ganzflächig zu begrünen. Die Unterbrechung der Pflanzstreifen zur Gewährleistung von je 2 Grundstückszufahrten ist pro Baugrundstück mit eine Breite von je maximal 10 m zulässig.
Anlagen für die Regelung des Wasserabflusses sind zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

5.8 Eingrünung P2

Auf den Flächen sind lockere Gehölzbestände mit Rasenflächen zu entwickeln durch:
- Anpflanzung von 1 einheimischen und standortgerechten Laubbaum 1. Ordnung pro angefangene 400 qm Pflanzfläche als Hochstamm, 3 xv, Drahtballierung, aus extra weitem Stand, StU 12-14 cm
- Anpflanzung von 3 niedrigwachsenden, einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern pro angefangene 400 qm Pflanzfläche als Sträucher, 2 xv, oB, 60-80 cm
- Einsaat der verbleibenden Restflächen mit einer Landschaftsrasenmischung RSM 7.1.2 Standard mit Kräutern
- Pflanzung der Bäume im Einzelstand, der Sträucher in Gruppen zu maximal 3 Stück
- dauerhafte Pflege und Erhaltung, bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze

Die Flächen sind ganzflächig zu begrünen. Anlagen für die Regelung des Wasserabflusses sind zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

5.9 Straßenraumbegrünung P3

Die Verkehrsflächen sind zu begrünen durch:
- Anpflanzen von mindestens 1 einheimischen und standortgerechten Laubbaum 1. oder 2. Ordnung als Hochstamm, 3 xv, Drahtballierung, aus extra weitem Stand, StU, 18-20 cm pro 50 laufende Meter Verkehrsfläche, auf einer mindestens 10 qm großen unversiegelten und durchwurzelbaren Baumscheibe
- dauerhafte Pflege und Erhaltung, bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

5.10 Stellplatzbegrünung P4

Die Stellplatzflächen in der öffentlichen Parkfläche, Pendlerparkplatz sind zu begrünen durch:
- Anpflanzen von 1 einheimischen und standortgerechten Laubbaum 2. oder 3. Ordnung pro 10 Stellplätze, als Hochstamm, 3 xv, Drahtballierung, StU 12-14 cm, auf einer mindestens 10 qm großen unversiegelten und durchwurzelbaren Baumscheibe
- dauerhafte Pflege und Erhaltung, bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

5.11 Begrünung Wall P5

Auf den Flächen sind lockere Gehölzbestände mit Rasenflächen zu entwickeln durch:
- Anpflanzung von 3 niedrig wachsenden, einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern pro 200 qm Pflanzfläche als Sträucher, 2 xv, oB, 60-80 cm
- Einsaat der verbleibenden Restflächen mit einer Landschaftsrasenmischung RSM 7.1.2 Standard mit Kräutern
- Pflanzung der Sträucher in Gruppen zu maximal 3 Stück
- dauerhafte Pflege und Erhaltung, bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze

Anlagen für die Regelung des Wasserabflusses sind zulässig.
Die Flächen sind ganzflächig zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17, Nr. 25 a und 25 b BauGB)

5.12 Umsetzungsfristen

Für die zeitliche Umsetzung der Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen werden folgende Fristen festgesetzt:

M 2, M 3 (im Bereich der Fläche für die Landwirtschaft), M 5, P 1/P 2 (im Bereich der öffentlichen Grünfläche), und P 3 bis spätestens in der 3. Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraßen
- M 4 bis spätestens in der 3. Pflanzperiode nach Fertigstellung des Regenrückhaltebeckens
- M 3/P 1/P 2 (im Bereich der Gewerbegebiete) und P 5 bis spätestens in der 3. Pflanzperiode nach der baulichen Inanspruchnahme des Baugrundstücks
- P 4 bis spätestens in der 3. Vegetationsperiode nach Anlage des Pendlerparkplatzes
- P 2 (im Bereich des Winterstützpunktes) bis spätestens in der 3. Pflanzperiode nach der baulichen Inanspruchnahme des Grundstücks
- P 1/P 2 (im Bereich des Schwerverkehrsparkplatzes) bis spätestens in der 3. Vegetationsperiode nach Anlage des Parkplatzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

6. Geh-, Fahr- und Leitunsrechte

6.1 Leitungsrecht L1

Die festgesetzten Flächen dienen der Aufnahme von Ver- und Entsorgungsleitungen. Sie sind zugunsten der Anlieger dieser Flächen festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht L2

Die festgesetzten Flächen dienen zur Aufnahme und Wartung von Entsorgungsleitungen. Sie sind zugunsten des Entsorgungsträgers festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

C: Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Die Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 56 und § 98 NBauO gelten gemäß § 9 Abs. 4 BauGB im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 054 "Gewerbegebiet Hedemünden -Nord", (1. Teilgebiet), Ot Hedemünden, Stadt Hann.-Münden.

2. Werbeanlagen

Bewegte Lichtwerbung ist unzulässig. Unabhängig von dieser Regelung gilt § 49 NBauO, wonach Werbeanlagen nicht erheblich belästigen dürfen, insbesondere nicht durch ihre Größe, Häufung, Lichtstärke oder Betriebsweise. Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung sind nur als Sammelwerbeanlage zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

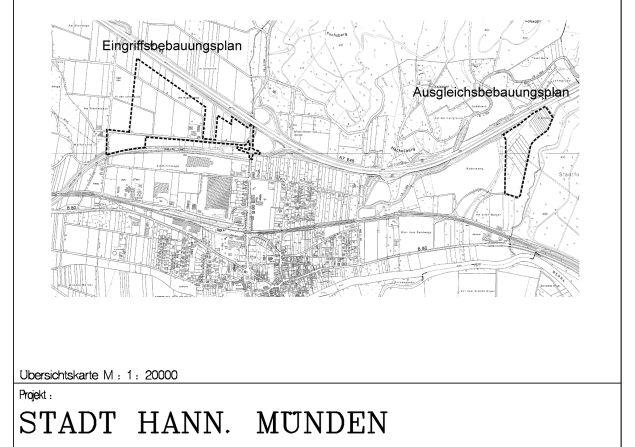
3. Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer den Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

D: Hinweis

Bodendenkmal

Im Plangebiet sind archäologische Funde und Befunde zu erwarten. Es besteht Melde- und Dokumentationspflicht gemäß Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG).



Übersichtskarte M : 1 : 20000

Projekt :

STADT HANN. MÜNDEN

Bebauungsplan Nr. 054 "Gewerbegebiet Hedemünden-Nord" (1. Teilgebiet), Ot Hedemünden einschließlich Örtliche Bauvorschriften

Auftraggeber : Stadt Hann. Münden, Böttcherstraße 3, 34346 Hann. Münden

Betreuung : planungsgruppe lange puche gmbh, häuserstr. 1, 37154 northeim, tel: 05551-9822-0, fax 982222, e-mail: info@pglp.de, internet: http://www.pglp.de

Northeim, den 20.07.2006 — gez. D. Puche

Dokument : Bebauungsplan — Projektstand : Ausfertigung

Aufgestellt/ Geändert/ Fertiggestellt			Geprüft			Freigegeben		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
08.03.2006	C. Platis		08.03.2006	D. Puche		08.03.2006	D. Puche	
22.03.2006	C. Platis		22.03.2006	D. Puche		22.03.2006	D. Puche	
05.04.2006	E. Wirthwein		05.04.2006	D. Puche		05.04.2006	D. Puche	
27.04.2006	E. Wirthwein		27.04.2006	D. Puche	gez. D. Puche	27.04.2006	D. Puche	gez. D. Puche

Maßstab : 1 / 1000 — Blattgröße : 1.88 x 0.88 — Verzeichnis : 551BP5-P-BP-Ausfertigung