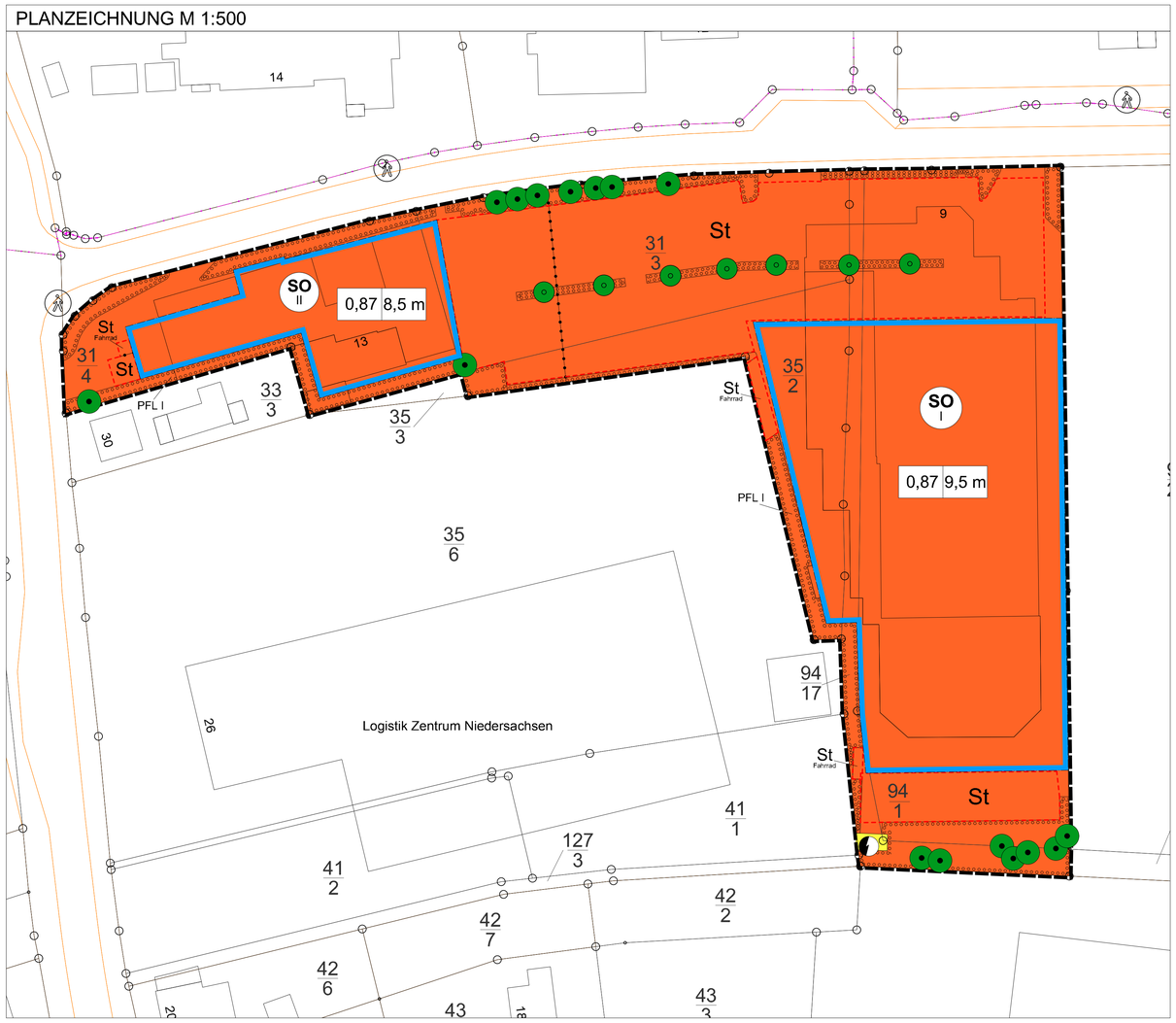
PLANZEICHNUNG M 1:500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 2 BauNVO)

SO II — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-20 BauNVO)

1 | 2

1: Grundflächenzahl (GRZ)

2: Höhe baulicher Anlagen (als Höchstmaß)

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)

St — Stellplätze PKW / Fahrrad

St Fahrrad — Stellplätze Fahrrad

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

KATASTERVERMERK

Katastergrundlage: Flurkartenwerk
Liegenschaftskataster: Stadt Hann. Münden
Gemarkung: Münden Flur: 2
A.-Nr.: L 1-
Maßstab: 1:500

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 01.03.2023) 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.

(Siegel) gez. H-W Rink
ÖbVI Hans-Werner Rink, Göttingen

RECHTSGRUNDLAGEN

1. **BauGB:** Baugesetzbuch jeweils in der z.Z. der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.
2. **BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung jeweils in der z.Z. der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.
3. **PlanzV 90:** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Planinhaltes Planzeichenverordnung 1990 jeweils in der z.Z. der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.
4. **NBauO:** Niedersächsische Bauordnung jeweils in der z.Z. der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.
5. **NKomVG:** Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz jeweils in der z.Z. der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Stadt Hann. Münden den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 080 „Nahversorgungszentrum Auefeld“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen sowie die Begründung einschließlich Umweltstudie beschlossen.

Hann. Münden, den 10.03.2023

(Siegel) gez. Tobias Dannenberg
Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0. Bedingte Festsetzung
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

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

1.1 **Sonstige Sondergebiete (SO)** (§ 11 Abs. 3 BauNVO, Sonstige Sondergebiete, großflächiger Einzelhandel)

Die Sonstigen Sondergebiete Nahversorgung **SO I** und **SO II** dienen der Unterbringung von Handelseinrichtungen. Zulässig sind Betriebe der Lebensmittelnahversorgung und Drogeriefachmärkte.

1.2 **Sondergebiet Nahversorgung I (SO I)** (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
Das Sondergebiet Nahversorgung I (**SO I**) dient der Unterbringung von der örtlichen Nahversorgung dienenden Handelseinrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des periodischen und aperiodischen Bedarfs.
Die Nutzungen gliedern sich wie folgt:
Es ist ein Lebensmittelvollsortimenter bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 2400 qm zulässig. Nebensortimente, Aktionsware und Angebote im aperiodischen Sortiment sind bis zu einer maximalen Größe von 10 % der Verkaufsflächen zulässig.
Zusätzlich ist Lebensmittelhandwerk mit Imbiss als eigenständige Verkaufseinheit bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 100 qm zulässig.

1.3 **Sondergebiet Nahversorgung II (SO II)** - (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
Das Sondergebiet Nahversorgung (**SO II**) dient der Unterbringung eines Drogeriefachmarktes.
Die Nutzungen gliedern sich wie folgt:
Es ist ein Drogeriefachmarkt bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 600 qm zulässig. Nebensortimente, Aktionsware und Angebote im aperiodischen Sortiment sind bis zu einer maximalen Größe von 10 % der Verkaufsflächen zulässig.
Ausnahmenweise darf die Verkaufsfläche um bis zu 60 qm überschritten werden, wenn diese Fläche nicht der Warenauslage und dem unmittelbaren Verkauf dient.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird analog den Bestimmungen der BauNVO für sonstige Sondergebiete (§§ 11, 17 BauNVO) festgesetzt.

2.1 Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete Nahversorgung **SO I** und **SO II** darf eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,87 nicht überschritten werden.
Ausnahmsweise darf die GRZ bis zu einer Größe von 0,9 überschritten werden, wenn Ausgleich geschaffen wird. Als Ausgleich gilt 3 qm zusätzlich extensiv begrüntes Flachdach nach Ziffer 4.1 für 1 qm zusätzlich versiegelter Fläche.

2.2 Die maximalen Höhen (oberster Abschluss der Gebäude) werden wie folgt festgesetzt:
SO I 9,50 m
SO II 8,50 m

Die Bezugshöhe bildet die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden des jeweiligen Gebäudes.
Bezugshöhe SO I - 129,75 NHN in m.
Bezugshöhe SO II - 127,85 NHN in m.

Die maximalen Höhen dürfen durch technische Anlage (Be- und Entlüftung, Photovoltaikanlagen) bis zu einer Höhe von maximal 3 m überschritten werden.

2.3 Die Abstandsflächen werden analog § 5 Abs. 2 Satz Niedersächsischer Bauordnung in Verbindung mit § 84 Abs. 6 NBauO und § 9 Abs. 1 Nr. a BauGB auf 0,25 bzw. mindestens 3 m festgesetzt.

3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 9, 12, 22 BauGB)
Garagen sind ausschließlich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen oder unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den als Stellplatzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) gekennzeichneten Flächen zulässig.

Innerhalb, der als Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB gekennzeichneten Flächen sind Anlagen zum Laden von Elektrofahrzeugen, zur Nutzung und Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB zulässig.
Abweichend von den „Ausführungsempfehlungen zu § 47 NBauO Anlage Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf“ wird die Zahl der notwendigen PKW-Stellplätze auf mindestens 110 Stellplätze für Kunden und 14 Stellplätze für Mitarbeitende festgesetzt.

Die Anzahl der Fahrrad-Stellplätze wird analog der NBauO § 48 "Fahrradabstellanlagen" auf mindestens 30 Stellplätze für Kunden und 10 Stellplätze für Mitarbeitende **SO I** und 4 für Mitarbeitende **SO II** festgesetzt.
Die Anzahl der PKW-Stellplätze kann reduziert werden, wenn pro PKW-Stellplatz mindestens 3 Fahrrad-Stellplätze errichtet werden.

Stellplätze sind mit fugenreichem bzw. versickerungsfähigem Material herzustellen, welches eine Versickerung von mind. 20 % des anfallenden Niederschlagswassers ermöglicht. In Verbindung hiermit sind versiegelte Flächen nach Möglichkeit so anzulegen, dass das anfallende Niederschlagswasser in den angrenzenden privaten Grünflächen versickern kann. Die Erschließungsflächen / Wege sind in glatten lärmminimierenden Oberflächen auszuführen. Die für eine Versickerung von Niederschlagswasser erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landkreis Göttingen, Fachdienst Wasser zu beantragen.

Innerhalb der als Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB gekennzeichneten Flächen sind Anlagen zum Abstellen und Verteilen von Einkaufswagen zulässig.

4. Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 u. 24 BauGB)

4.1 Flachdächer oder flach geneigte Dächer (bis max. 15 Grad Dachneigung) > 25 qm sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv auf mind. 2/3 der zugehörigen Dachfläche zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von technischen Dachaufbauten, Dachwegen auf begehbaren Flachdächern ist auf bis zu 1/3 der Dachflächen zulässig. Die Anlage von aufgeständerten Photovoltaikanlagen in Kombination mit einer Dachbegrünung ist zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 32a NBauO). Der Abflussbeiwert des Flachdachs darf den Wert von 0,5 nicht überschreiten.

4.2 Die in der Planzeichnung als Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dargestellten Flächen sind als Grünflächen zu gestalten und zu begrünen.

4.3 Schotter- und/ oder Kiesflächen (Schotter-Gärten) sind mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Wege, Freisitze und Terrassen sowie Kies- und Schotterstreifen an Außenwänden, die dem Schutz des Gebäudes dienen, unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.4 Die in der Planzeichnung als zu erhaltend dargestellten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen (Neupflanzungen: H., StU 16-18 cm, 3xv, mDb).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

4.5 Es sind 26 standortgerechte Laubbäume 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm (Gehölzqualität H. StU 16-18 cm, 3xv, mDb) aus der Artenliste gem. Ziffer 4.7 in eine mind. 10 qm große, unbefestigte Baumscheibe in direkter räumlicher Zuordnung zu den Stellplatzbereichen oder in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Wurzelraum für die neu anzupflanzenden Bäume muss jeweils eine Mindestgröße von 12 cbm aufweisen. Ausnahmsweise können Baumarten außerhalb der Artenliste (4.7) verwendet werden, sofern sie klimaangepasst und standortgerecht sind. Ausnahmsweise können im Bereich der Mittelachse der Stellplätze und bei räumlich beengten Verhältnissen die Baumpflanzungen analog dem in der Begründung Kapitel 8 dargestellten Baumpflanzsystem erfolgen. Die zeichnerisch zum Anpflanzen festgesetzten Bäume sind auf die Anzahl der neu anzupflanzenden Bäume anzurechnen.

4.6 Auf den Pflanzfläche (PFL I) sind insgesamt 300 qm Strauchpflanzungen aus heimischen, standortgerechten Laubsträuchern (Mindestpflanzqualität Str., 100-150 cm Höhe, oB) mit Arten aus der Artenliste gem. Ziffer 4.7 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmsweise können Sträucher außerhalb der Artenliste (4.7) verwendet werden, sofern sie klimaangepasst und standortgerecht sind. (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

4.7 Pflanzliste Bäume und Sträucher

Bäume 2. und 3. Ordnung (Sorten zulässig):
Acer campestre Feld-Ahorn
Acer monspessulanum Burgen-Ahorn
Celtis australis Südlicher Zürgelbaum
Corylus colurna Baumhasel
Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
Sorbus aria Schwedische Mehlbeere
Tilia tomentosa - Silber-Linde
Fraxinus ornus Blumenesche

Sträucher:
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Coylus avellana Hasel
Crataegus laevigata Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Prunus spinosa Schlehdorn
Rosa canina Hundsrose
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster

4.8 Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise auszuführen, sofern die Untergrund-beschaffenheit und die Art und Weise des Einbaus dazu geeignet sind, dauerhaft Niederschlagswasser schadlos versickern zu können.

HINWEISE

1. Altlasten und Bodenschutz
Aufgrund der bestehenden Vorbelastung ist von belasteten Böden auszugehen. Daher sind sämtliche Erdarbeiten im Zuge von Baumaßnahmen fachgutachterlich überwachen zu lassen. Die fachgutachtliche Überwachung ist durch den Landkreis Göttingen zu begleiten. Auffälligkeiten, die einen Altlastenverdacht begründen können, sind dem Fachbereich Umwelt des Landkreises Göttingen unverzüglich mitzuteilen. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Oberboden fachgerecht zu sichern. Er ist für Pflanzmaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken zu verwenden. Nicht benötigter Boden ist ordnungsgemäß zu lagern bzw. seine Verwendung ist nachzuweisen.

2. Bodendenkmäler
Hinweise auf archäologische Funde im Vorhabengebiet sind nicht bekannt. Für Funde besteht Melde- und Dokumentationspflicht gem. Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

3. Baumschutz und Artenschutz
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen gehölzbrütender Vogelarten ist es gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verboten, in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines Jahres Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des jährlichen Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Bei nicht vermeidbaren Rodungen oder Rückschnitten von Bäumen und Gehölzen, welche über schonende Form- und Pflegeschnitte hinausgehen, innerhalb des o.g. Zeitraumes ist eine entsprechende Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

4. Vogelschutz an Glasfassaden
Zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Glasfassaden oder Glasfenstern sind die im Erläuterungsbericht der Umweltstudie angeführten Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Hiernach sind die Glasflächen mit entspiegelten Scheiben, Milchglas o.ä. auszustatten. Alternativ können ebenso kontrastreiche Muster (flächig, Punkte oder Linien) auf die Außenseiten der Scheiben angebracht werden. Die Muster müssen hierbei die folgenden Kriterien erfüllen:
- **flächige Anbringung:** freie Bereiche kleiner als 10 cm (Handflächenregel)
- **Punktraster:** min. 25 % Deckungsgrad mit Punkten von min. 5 mm Durchmesser oder 15 % Deckungsgrad mit Punkten ab 30 mm Durchmesser
- **Vertikale Linien:** min. 5 mm Breite bei max. 10 cm Abstand zwischen den Linien
- **Horizontale Linien:** min. 3 mm breit bei max. 3 cm Abstand zwischen den Linien

VERFAHRENSVERMERKE

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB im Vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB)

Frühzeitige Beteiligung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden hat in seiner Sitzung am 23.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 080 „Nahversorgungszentrum Auefeld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss sowie der Hinweis auf die Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan Nr. 080 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt und im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt.
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte vom 25.04.2022 bis 20.05.2022.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel.

Hann. Münden, den 10.03.23

(Siegel) gez. Tobias Dannenberg
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden hat in seinen Sitzung am 29.06.2022 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 080 „Nahversorgungszentrum Auefeld“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der Begründung einschließlich Umweltstudie zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.07.2022 im Amtsblatt Nr. 26/2022 der Stadt Hann. Münden bekannt gemacht.
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 080 „Nahversorgungszentrum Auefeld“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die Begründung einschließlich Umweltstudie haben vom 08.08.2022 bis 09.09.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 08.08.2022 bis 09.09.2022 beteiligt.

Hann. Münden, den 10.03.23

(Siegel) gez. Tobias Dannenberg
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Hann. Münden hat am 15.12.2022 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 080 „Nahversorgungszentrum Auefeld“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung und die Begründung einschließlich Umweltstudie **beschlossen**.

Hann. Münden, den 10.03.23

(Siegel) gez. Tobias Dannenberg
(Bürgermeister)

Bekanntmachung
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist am 16.03.2023 gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann, amtlich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 080 „Nahversorgungszentrum Auefeld“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die Begründung einschließlich Umweltstudie **rechtsverbindlich**.

Hann. Münden, den 21.03.23

(Siegel) gez. Tobias Dannenberg
(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften, Verletzungen von Vorschriften über das Verhältnis des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 080 „Nahversorgungszentrum Auefeld“ nicht geltend gemacht worden.

Hann. Münden, den

(Siegel) _____
(Bürgermeister)

STADT HANN. MÜNDEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 080 „Nahversorgungszentrum Auefeld“

Satzungsexemplar

STADT HANN. MÜNDEN

Stadt
Arbeitsgruppe Stadt
Leipziger Straße 99
34123 Kassel
0561 778357
mail@ag-stadt.de
www.ag-stadt.com

Dieter Hennicken _____
(Planverfasser)