Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO)hat der Rat der Stadt Hann. Münden den Bebauungsplan Nr.038 "Wohn- und Gewerbepark Fuldablick", bestehend aus der nebenstehenden Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung am 02.07.1998 beschlossen.

Hann. Münden, den 22. Okt. 2001

Der Bürgermeister — Der Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Hann. Münden hat in seiner Sitzung am 29.10.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 038 "Wohn- und Gewerbepark Fuldablick" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.11.1997 ortsüblich bekannt gemacht.

Hann. Münden, den 22. Okt. 2001

Der Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Münden, Flur 29

Maßstab: 1: 1000

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Februar 1998). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Göttingen, den 12. Okt. 01 — Katasteramt

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der NILEG Niedersächsische Gesellschaft für Landesentwicklung und Wohnungsbau mbH

Hannover, den 10.12.1997

i.A. Prabhu — i.V.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Hann. Münden hat in seiner Sitzung am 10.12.1997 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.12.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 05.01. bis 05.02.1998 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hann. Münden, den 22. Okt. 2001

Der Stadtdirektor

Überleitungsbeschluß

Der Rat der Stadt Hann. Münden hat in seiner Sitzung am 02.07.1998 beschlossen, das Planverfahren nach den Vorschriften des geänderten BauGB vom 01.01.1998 abzuschließen.

Hann. Münden, den 22. Okt. 2001

Der Stadtdirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Hann. Münden hat den Bebauungsplan und die Begründung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 02.07.1998 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hann. Münden, den 06.07.1998

Der Stadtdirektor

Inkrafttreten

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt Hann. Münden sowie Ort und Zeit der dauernden Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

Durch die Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Göttingen ist der Bebauungsplan am - 6. 12. 01 in Kraft getreten.

Hann. Münden, den 12. Dez. 2001

Bürgermeister

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

Der Bürgermeister

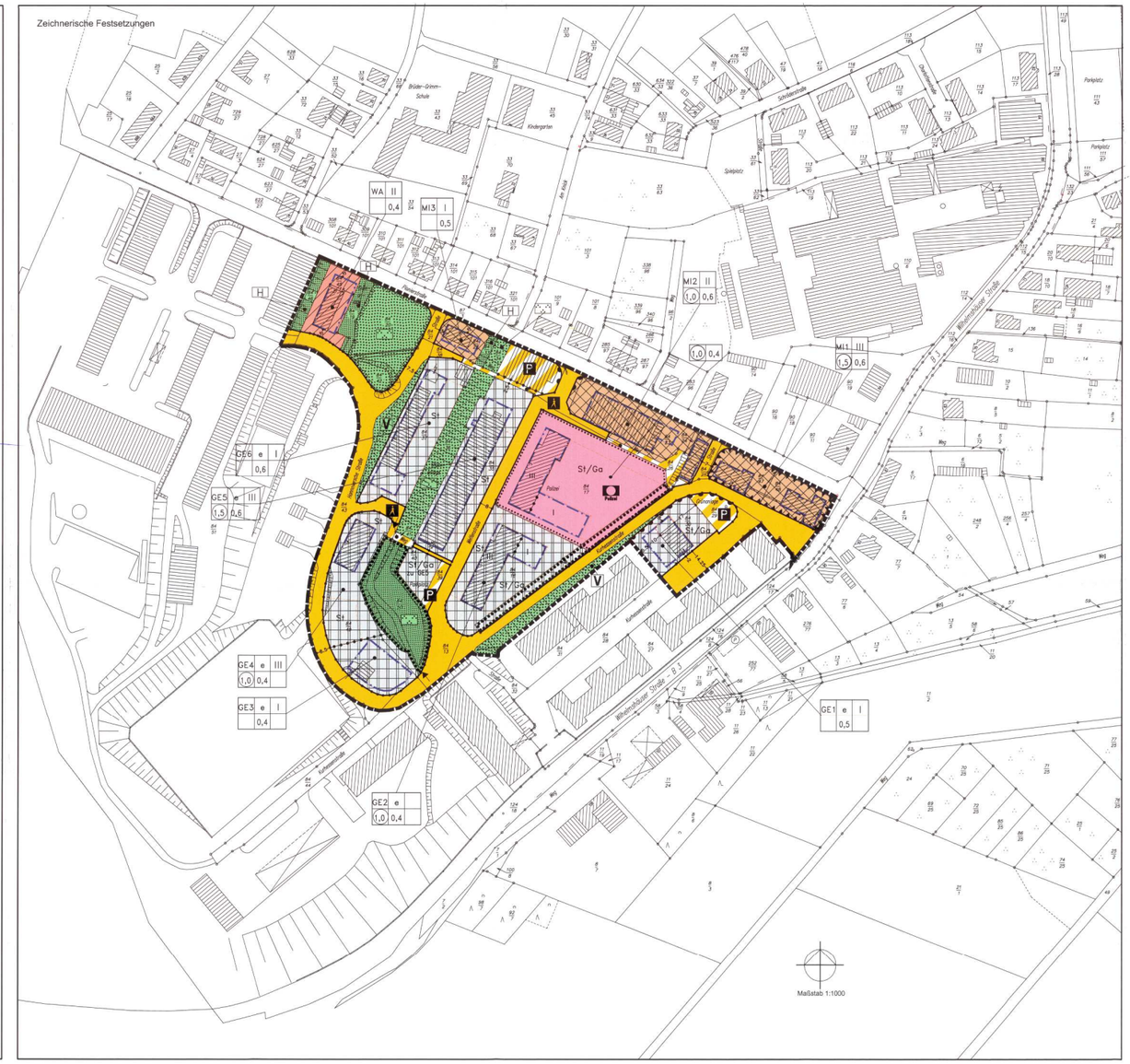
Mängel der Abwägung

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

Hann. Münden, den

Der Bürgermeister

Zeichnerische Festsetzungen



Planzeichenerklärung
(Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- e — Eingeschränkte Art der Nutzung gemäß textl. Festsetzung Nr. I.1

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

- (1,0) — Geschoßflächenzahl
- 0,4 — Grundflächenzahl
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Public — Öffentliche Verwaltungen

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- Fußgängerbereich
- P — Öffentliche Parkfläche
- V — Verkehrsgrün
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche

Zweckbestimmung:

- Parkanlage
- H — Hausgarten

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bäume von besonderer (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- St/Ga — Stellplätze/ Garagen
- Richtungspunkte für Fußwege (vgl. textliche Festsetzung Nr. V.1)
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Textliche Festsetzungen
(BauNV 90 / BauGB 86/98)

I. Art der baulichen Nutzung

1. Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
   - Tankstellen,
   - Vergnügungsstätten sowie
   - selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze.

   nicht zulässig.

1.1 Innerhalb der festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) sind gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

2. Innerhalb der Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
   - Gartenbaubetriebe,
   - Tankstellen und
   - Vergnügungsstätten

   nicht zulässig.

3. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO
   - Gartenbaubetriebe und
   - Tankstellen

   nicht zulässig.

II. Stellplätze und Garagen

1. Im Gewerbegebiet sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder der zweckbestimmt ausgewiesenen Flächen zulässig.

III. Anpflanzungen, Pflanzverbindungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1. Bei Pflanzungen innerhalb der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölzarten zulässig (vgl. empfohlene Artenliste unter VII. 2. Hinweise).

2. Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Gehölzbestände zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Vermeidungsmaßnahmen

3. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung und Nutzungsänderungen sind nachfolgende Maßnahmen durchzuführen:

3.1 In den Gewerbegebieten und der Gemeinbedarfsfläche ist pro angefangene 100 qm neu versiegelter Fläche mindestens je ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder eine Strauchgruppe mit je 5 standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern zu pflanzen. Pro Einheit (1 Baum bzw. 5 Sträucher) sind mindestens 15 qm Pflanzfläche vorzusehen (vgl. empfohlene Artenliste unter VII.2).

3.2 10% der Baugrundstücke sind flächig zu bepflanzen. Es sind nur standortgerechte, einheimische Laubgehölzarten (vgl. empfohlene Artenliste unter VII.2) zu verwenden.

3.3 Je 6 Stellplätze ist ein standortgerechter, einheimischer Straßenbaum zu pflanzen. Die Bäume sind in einem mindestens 2 m breiten Pflanzstreifen oder in Baumscheiben von mindestens 2,5 x 2,5 m lichte Weite zu pflanzen. Pflanzstreifen bzw. Baumscheiben sind zu begrünen und gegen Überfahren zu schützen.

3.4 Sämtliche Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Umsetzungsfristen

4. Die unter III festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der 3. Pflanzperiode nach Bezug der Gebäude bzw. Aufnahme des Betriebes durchzuführen.

IV. Immissionsschutz

Zum Schutz der zum dauernden Aufenthalt geeigneten Räume gegenüber den einwirkenden Lärmimmissionen wird für die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB kenntlich gemachten Flächen des MI1 festgesetzt, daß bei Neubau, Umbau und Erweiterung von Gebäuden für Wohnzwecke nur solche Außenbauteile zulässig sind, deren erforderlichen Schalldämmaß (erf. Rw, res.) im Sinne der DIN 4109 mindestens 35 dB(A) beträgt (= Schallschutzklasse 3 der DIN 2719).

Das im Einzelfall (Relation Fenster–Gesamtaußenfläche) erforderliche Schalldämmaß ist nach DIN 4109, Beiblatt 1, nachzuweisen.

V. Sonstige Festsetzungen

1. Zwischen den im Plan dargestellten Richtungspunkten für Fußwege ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB auf kurzem Weg über die private Grünfläche ein öffentlich zugänglicher, mindestens 2,00 m breiter Fußweg anzulegen.

2. Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind einzelne Spielgeräte, Sitzgelegenheiten und untergeordnete Kunstgegenstände zulässig.

VI. Nachrichtliche Übernahme

1. Die vorhandenen baulichen Anlagen innerhalb des MI1–3, des GE1–6 sowie der Fläche für öffentliche Verwaltung sind gemäß § 3 Abs. 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz als Ensemble geschützt. Die Auflagen des Denkmalschutzes sind zu beachten.

VII. Hinweise

1. Das Plangebiet ist von Ver- und Entsorgungsleitungen und –kanälen durchzogen. Eine abschließende Regelung zur Beachtung dieser Anlagen bzw. zu deren Rückbau erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung und des Bodenverkehrs.

2. Empfohlene Artenliste

Baumschulware (2 j., 2 – 3 x v.), Heister (2 – 3 x v., 200 – 250 cm hoch) bzw. Solitäre (2 – 3 x v., mit Ballen, 200 – 250 cm hoch).

Bäume

Feldahorn (Acer campestre)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Spitz Ahorn (Acer platanoides)
Aspe (Populus tremula)
Stiel–Eiche (Quercus robur)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Trauben–Eiche (Quercus petraea)
Winterlinde (Tilia cordata)
Hainbuche (Carpinus betulus)

Sträucher (mind. 3 Triebe, verpflanzt)

Flieder, gewöhnlicher (Syringa vulgaris)
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Schlehe (Prunus spinosa)
Schneebeere (Symphoricarpos varoalerigatus)
Hunds–Rose (Rosa canina)
Sal–Weide (Salix caprea)
Haselnuß Corylus avellana)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Kornelkirsche (Cornus mas)

Niedrigwachsende Sträucher

Purpur–Weide (Salix purpurea)
Johannisbeere (Ribes rubrum)
Spierstrauch (Spirea arguta)
Besenginster (Cytisus scoparius)

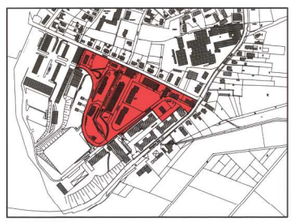
URSCHRIFT

Stadt Hann. Münden

Bebauungsplan Nr. 038

"Wohn- und Gewerbepark Fuldablick"

1.Teilplan



Übersicht 1:5000

Urschrift

NILEG — Norddeutsche Gesellschaft für Landesentwicklung, Wohnungsbau und kommunale Anlagen mbH in der NORD/LB Gruppe