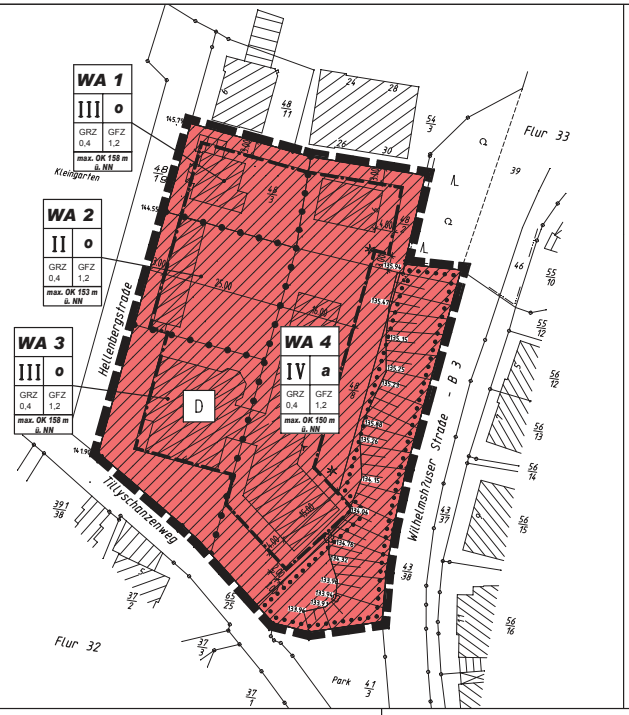

Gemarkung Münden
Flur 32

B-Plan Nr. 057
Hellenbergstraße

Planunterlage

Maßstab 1:500

Höhen in m ü.NN

Die Angaben des Liegenschaftskatasters sind aus der ALK entstanden

Legende:

Nadelbäume

Laubbäume

Angefertigt:

V e r m e s s u n g Dr. Fleischer & Doms
Herzberger Landstraße 60, 37085 Göttingen
Tel. 0551-495430 Fax. 0551-4954320

Göttingen, den 06.05.2008

08-70 10/1

Planzeichenerklärung

Festsetzungen gem. BauGB, BauNVO '90 und Planz.VO '90

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1. 1. 3.0 WA1 — Allgemeine Wohngebiete mit Flächenkennzeichnung (s. textl. Festsetzungen) — § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

2. 1. 0.0 **GFZ** — Geschossflächenzahl, Höchstmaß

2. 5. 0.0 **GRZ** — Grundflächenzahl, Höchstmaß

2. 7. 1.0 II — Vollgeschosse, Höchstmaß (s. textl. Festsetzung 2.1)

2. 8. 0.0 **OK** — Oberkante der Gebäude (First, Attika), Höchstmaß, als Maß über Normal Null (NN) (s. textl. Festsetzung 2.2)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3. 1. 0.0 o — offene Bauweise — §22 BauNVO

3. 3. 0.0 a — abweichende Bauweise, Gebäudelängen bis 100 m zulässig — §22 BauNVO

3. 5. 0.0 — Baugrenze — §23 BauNVO

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

13. 2. 2.0 — Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textl. Festsetzung 3.) — §9 Abs.1 Nr.25 b BauGB

14. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

14. 3. 0.0 D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen — §9 Abs.6 BauGB

15. Sonstige Planzeichen

15.13. 0.0 — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — §9 Abs.7 BauGB

15.14. 0.0 — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bauweise, Geschossigkeit und Gebäudehöhe) — §16 Abs.5 BauNVO

Textliche Festsetzungen

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

   In den WA-Gebieten 1 - 4 sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V. mit § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

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

2.1. Im WA1 und WA3-Gebiet kann abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein zusätzliches Vollgeschoss im ausgebauten Dachgeschoss zugelassen werden, soweit die zulässige Gebäudehöhe (OK) eingehalten wird. (§ 31 Abs. 1 BauGB i. V. m § 16 Abs. 6 BauNVO).

2.2. Untergeordnete Bauteile, einschl. z. B. Fahrstuhlüberfahrten/-Maschinenräume, dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um max. 1,0 m überschreiten.

3. **Landschaftspflegerische Festsetzungen**

   Die „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist als Parkanlage zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und von hochbaulichen Anlagen freizuhalten. Der vorhandene Altbaumbestand innerhalb dieser Zone ist zu erhalten und bei Abgang durch heimische standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung, StU 18-20 cm zu ersetzen. (§9 (1) Nr. 25b BauGB)

4. **Immissionsschutz gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

   Die WA-Gebiete sind durch den Verkehrslärm der östlich angrenzenden „Wilhelmshäuser Straße“ (Bundesstraße 3) vorbelastet. Zum Schutz lärmsensibler Nutzungen wird passiver Lärmschutz festgesetzt:

   Im WA 4 sind an den der „Wilhelmshäuser Straße“ zugewandten Gebäudeseiten für die Außenbauteile (Fenster, Außenwände, Dachflächen etc.) die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich IV nach den Tabellen 8, 9 und 10 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten.

   Hinweis: Bei einem Verhältnis Gesamtfläche Außenwand/Grundfläche des Raumes von < = 0,5, einem Fensterflächenanteil von < = 40% und einem Bauschalldämmmaß der massiven Außenwand von > = 40 dB(A) sind für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien Fenster der Schallschutzklasse IV und in sonstigen schutzbedürftigen Räumen Fenster der Schallschutzklasse III ausreichend. Das erforderliche Schalldämmmaß wird nur bei geschlossenen Fenstern erreicht. Deshalb wird eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung empfohlen.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

(gem. §§ 56, 97 u. 98 NBauO)

1. **Dacheindeckung**

   Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur in rot-, braun- und anthrazitfarbigen Grundtönen zulässig. Gründächer, Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und untergeordnete Gebäudeteile sind ausnahmsweise auch andersfarbig zulässig, wenn deren Flächenanteil auf insgesamt max. 50% der Dachfläche beschränkt bleibt.

2. **Ordnungswidrigkeit**

   Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der örtlichen Bauvorschrift entspricht.
   Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000€ geahndet werden.

Hinweise:

Die Abflussmenge für das Oberflächenwasser ist auf 0,1l/s je 100 m² versiegelte Fläche zu begrenzen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten. Der Nachweis ist im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung zu führen.

Nachrichtliche Übernahme anderer gesetzlicher Vorschriften gem. § 9 Abs. 6 BauGB:

Das mit D gekennzeichnete Gebäude unterliegt dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz. Bauvorhaben im Nahbereich des Baudenkmals bedürfen der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Hann. Münden. Eine denkmalrechtliche Genehmigung ist gemäß § 10 (1) Satz 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz auch erforderlich, wenn die Bauvorhaben nicht baugenehmigungspflichtig sind.

Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 057 “Hellenbergstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetztes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) und die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58) sowie die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. 2003 S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2007 (Nds. GVBl. 2007 S. 324).

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 057 „Hellenbergstraße“ wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Bolli, Caroline-Schelling-Eck 15, 37085 Göttingen.

Göttingen, den 09.02.2009

(Stempel) gez. Stefan Bolli
.....
Planverfasser

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden hat in seiner Sitzung am 30.04.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 057 „Hellenbergstraße“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 10.05.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt.

Stadt Hann. Münden, den 12.02.2009 Der Bürgermeister

(Siegel) gez. Klaus Burhenne
.....

Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 13.05.2008 bis 23.05.2008 öffentlich unterrichtet und ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die öffentliche Unterrichtung und die Äußerungsfrist wurden am 10.05.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Stadt Hann. Münden, den 12.02.2009 Der Bürgermeister

(Siegel) gez. Klaus Burhenne
.....

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden hat in seiner Sitzung am 26.06.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 057 „Hellenbergstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung haben vom 14.07.2008 bis 22.08.2008 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stadt Hann. Münden, den 12.02.2009 Der Bürgermeister

(Siegel) gez. Klaus Burhenne
.....

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hann. Münden hat den Bebauungsplan Nr. 057 „Hellenbergstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 07.10.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stadt Hann. Münden, den 12.02.2009 Der Bürgermeister

(Siegel) gez. Klaus Burhenne
.....

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 057 „Hellenbergstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 19.02.2009 im Amtsblatt des Landkreises Göttingen bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 057 „Hellenbergstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift in Kraft getreten.

Stadt Hann. Münden, den 19.02.2009 Der Bürgermeister

(Siegel) gez. Klaus Burhenne
.....

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 057 „Hellenbergstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis der Bebauungsplanänderung und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

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

.....

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 06.05.2008). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Eine Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Göttingen, den 09.02.2009

(Siegel) gez. Dr. Fleischer
.....
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

STADT HANN. MÜNDEN

Bebauungsplan Nr. 057 "Hellenbergstraße"

mit örtlicher Bauvorschrift

Urschrift

M 1:500

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 diesen Bebauungsplan Nr. 057 „Hellenbergstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung und die Begründung beschlossen.

Stadt Hann. Münden, den 12.02.2009

gez. Klaus Burhenne (Siegel)

Bürgermeister