



Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung
 - Allgemeine Wohngebiete
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - Baugrenze
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - Allgemeines Wohngebiet
 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - abweichende Bauweise
 - Firsthöhe / max. Höhe
- 6. Verkehrsflächen
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkfläche
- 9. Grünflächen
 - Grünflächen
- Zweckbestimmung
 - öffentliche Grünfläche, Parkanlage
 - A 1-3 Ausgleichsflächen öffentlich
 - A/P Ausgleichsflächen privat
- 10. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses
 - Wasserflächen
- Zweckbestimmung
 - RR Regenrückhaltung
 - EG Entwässerungsgraben
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Bäume
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- 15. Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
 - Leitungsrecht (RW) zugunsten der Stadtentwässerung der Stadt Hann. Münden

Beschlüsse

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Nieders. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Hann. Münden den Bebauungsplan Nr. 042 "Am Mündener Wege" bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden "Textlichen Festsetzungen" sowie der "Örtlichen Bauvorschrift" als Satzung beschlossen.

Hann. Münden, **05. FEB. 2003**

[Signature]
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden hat in seiner Sitzung am 11.09.02 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 042 "Am Mündener Wege", und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 23.11.02 in der Hess. Nieders. Allgemeinen öffentlich bekanntgegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 042 "Am Mündener Wege" und die Begründung haben vom 08.10.02 bis 08.11.02 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB BauGB öffentlich ausliegen.

Hann. Münden, **05. FEB. 2003**

[Signature]
Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Rechtsvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 042 "Am Mündener Wege" nicht geltend gemacht worden.

Hann. Münden,

Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden hat in seiner Sitzung am 10.12.01 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 042 "Am Mündener Wege", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.05.02 in der Hess. Nieders. Allgemeinen bekannt gemacht.

Hann. Münden, **05. FEB. 2003**

[Signature]
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hann. Münden hat den Bebauungsplan Nr. 042 "Am Mündener Wege" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.02 als Satzung (§ 10 BauGB) und die Begründung beschlossen.

Hann. Münden, **05. FEB. 2003**

[Signature]
Der Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 042 "Am Mündener Wege", sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hann. Münden,

Der Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der Stadt Hann. Münden - Fachdienst Stadtentwicklung -

Hann. Münden, im **05. FEB. 2003**

[Signature]
P. Plüm

Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 06.03.03 in Arnsdahl N 1241, Lendkr. Göttingen ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 042 "Am Mündener Wege" gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hann. Münden, **06. APR. 2003**

[Signature]
Der Bürgermeister

Katastervermerk

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen von Straßen, Wege und Plätze vollständig (nach Stand vom 18.12.02) aus. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen ist die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Göttingen, 18. Dez. 2002

gez. I. A. Mohle

LS

Planunterlage Maststab 1:500	Katastergrundlage Liegenschaftskarte Flur 3, Maßstab: 1:1000 Stand vom 18.12.02
Ländl. Göttingen Gemeinde Hann. Münden, Stadt Gemarkung Wiershausen	Katasteramt Göttingen, im Auftrage
Ausfertigung: Göttingen, den 18.12.02 Athenzichen, L49752002	gez. Mohle

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet.
(§ 13 Abs. 4 Nr. 1 Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 - Neuausg. Nr. 187)

Textliche Festsetzungen

- 1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- Der Bebauungsplan hat einen geteilten Geltungsbereich.
- Teilbereich 1 (Siedlungsbereich)
 - Teilbereich 2 (Ausgleichsfläche)
- 2. Art der Nutzung (§§ 4, 13 BauNVO)**
- 2.1 Allgemeines Wohngebiet**
- Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Des weiteren ist die Ausübung freiberuflicher Tätigkeit und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in Räumen zulässig. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe zugelassen werden. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 Bauweise (§ 22 Bau NVO)**
- Im allgemeinen Wohngebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind grundsätzlich die Abstandsvorschriften der offenen Bauweise anzuwenden, jedoch ist die Länge der Baukörper auf 27,00 m (abweichende Bauweise) beschränkt.
- 3.2 Geschossigkeit, Grund- und Geschosfläche (§§ 19 u. 20 BauNVO)**
- Im gesamten Baugelände ist durchgehend ein Vollgeschos zulässig. Die Grundflächenzahl beträgt 30% (GRZ 0,3) der Baugrundstücksgröße. Abweichend hiervon ist bei Reihen- und Doppelhäusern eine GRZ von 0,4 der anrechenbaren Grundstücksgröße zulässig.
- Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Flächen von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Durch diese Anlagen darf die GRZ bis auf eine Gesamtausnutzung von 0,5 (50% der anrechenbaren Grundstücksfläche) ausgenutzt werden. Auf die max. zulässige Geschosfläche von 350 qm ist die Fläche des jeweiligen Vollgeschosses (gemessen nach den Außenmaßen des Gebäudes), sowie die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z.B. KG + DG) anzurechnen.
- 3.3 Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO)**
- Die festgesetzte Firsthöhe von max. 9,5 m (Höchstgrenze) wird durch den obersten Punkt der Dachhaut begrenzt. Unbeschädigt sind Überschreitungen durch Schornsteine. Der Basispunkt zur Ermittlung der Firsthöhe ist die mittlere Höhe des gewachsenen Geländes am Gebäude.
- 4. Erschließung**
- 4.1 Garagen, Stellplätze, Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 12 Abs. 6 BauNVO)**
- Grundstückszufahrten sind im Bereich der festgesetzten öffentlichen Parkplätze nicht zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur in einem Abstand von mind. 3,0 m zur nächsten öffentlichen Verkehrsfläche und bis max. bis zur hinteren Baugrenze zulässig.
- 4.2 Geh- Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- Das Leitungsrecht wird zugunsten der Stadtentwässerung der Stadt Hann. Münden festgesetzt.

- Ausgleichsflächen / Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 a BauGB)**
- 5. Private und öffentliche Freiflächen**
- 5.1 Auf dem Baugrundstück ist je angefangene 100 qm versiegelter Fläche 1 standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung (s. Pflanzliste) und 3 Sträucher anzupflanzen.**
- 5.2 Öffentliche Freiflächen**
- Die öffentliche Grünfläche - mit der Zweckbestimmung: Regenrückhaltung - ist zu 10 % mit Sträuchern zu bepflanzen. Ruhebänke und einzelne Spiegelgeräte sind zulässig.
- 5.3 Die privaten Ausgleichsflächen (A/P)** dienen dem teilweisen Ausgleich von Baumaßnahmen auf dem jeweils dazugehörigen Baugrundstück und erzeugen eine Abgrenzung zur freien Feldmark. In diesen festgesetzten Pflanzstreifen sind eine Baumreihe (je 6 lfm. ein Baum 2. Ordnung) und eine doppelte Strauchreihe (je 3 lfm. eine Zweiergruppe) aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen - s. Pflanzempfehlung - anzupflanzen. Hieraus ergibt sich bei einer durchschnittlichen Grundstücksbreite von 18 m eine Pflanzreihe von mind. 3 Bäumen und 10 Sträuchern. Die Pflanzungen auf den privaten Ausgleichsflächen werden auf die allgemeine Pflanzauflage nach 5.1 angerechnet.
- 5.4 Ausgleichsfläche / öffentlich (A)**
- 5.4.1 Die öffentliche Ausgleichsfläche A1 (Teilbereich 2)** dient als zusätzlicher Ausgleich für Eingriffe im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA2) und wird diesem nach § 135a Abs. 2 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Die Ausgleichsfläche wird als doppelreihige Streuoebstweise (Apfel, Birne, Süßkirsche in alten Sorten) - Pflanzabstände 10 - 12 m - und einer Unterraum mit einer Wiesenmischung angelegt. Die Fläche wird durch Mahd 1-2 mal / Jahr gepflegt.
- 5.4.2 Die öffentliche Ausgleichsfläche A2 (Wegeparzelle)** trägt zum Ausgleich für die öffentlichen Verkehrsflächen bei und wird dieser nach § 135a Abs. 2 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Mindestens 50 % der Ausgleichsfläche A 2 sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf mindestens 25% der festgesetzten Fläche ist eine Ansaat mit Landschaftsrasen durchzuführen. Auf den Restflächen kann eine fußläufige Anbindung zur nördlichen Feldmark angelegt werden.
- 5.4.3 Die öffentliche Ausgleichsfläche A 3** trägt ebenfalls zum Ausgleich für die Eingriffe in den öffentlichen Verkehrsflächen bei und wird diesem nach § 135a Abs. 2 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Mindestens 50 % der Ausgleichsfläche A 3 sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Restfläche ist als Landschaftsrasen anzulegen. Bestehende Gehölze sind zu erhalten.
- 5.4.4 Baumpflanzungen in der öffentlichen Verkehrsfläche.** Die im öffentlichen Straßenraum festgesetzten Baumstandorte sind um +/- 2,0m variabel. Die Pflanzscheiben müssen eine Mindestgröße von 3 qm (ca. D = 2,0m) aufweisen.
- 5.4.5 Träger der Ausgleichsmaßnahmen** 5.4.1 bis 5.4.4 ist die Stadt Hann. Münden.
- 5.5 Für die Pflanzauflage 5.4.1 - 5.4.4 sind nur heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.**

- 6. Flächen mit Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
- Der Baumbestand auf den Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen.
- 7. Umsetzungsfristen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 7.1 Private Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen sind in der 3. Vegetationsperiode nach Aufnahme der Gebäudenutzung durchzuführen und anhand eines Freiflächenplanes nachzuweisen.
- 7.2 Die öffentlichen Ausgleichsmaßnahmen (A2 und A3) sind spätestens in der 3. Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Verkehrsflächen durchzuführen.
- 7.3 Die öffentliche Ausgleichsmaßnahme (A1) ist spätestens durchzuführen, wenn 50% der zugeordneten Baugrundstücke bebaut sind.

Hinweis:

Der Entwässerungsgraben ist Teil des öffentlichen Entwässerungssystems. Die Fläche ist von allen Ablagerungen durch Gartenabfälle und sonstigen Unrat freizuhalten.

Pflanzempfehlung:

Stieleiche - Quercus robur	Korbweide - Salix viminalis
Hängebirke - Betula pendula	Traubenholunder - Sambucus racemosa
Vogelkirsche - Prunus avium	Roter Hartleib - Cornus sanguinea
Feldahorn - Acer campestre	Haselnuß - Corylus avellana
Salweide - Salix caprea	Eberesche - Sorbus aucuparia
Eibe - Taxus baccata	Winter Linde - Tilia cordata
Grauerle - Alnus incana	Hainbuche - Carpinus betulus
Wilder Wein - Parthenocissus quiquifolia	Efeu - Hedera helix

Örtliche Bauvorschrift

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 042 "Am Mündener Wege" (Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 56 (1) Nr. 1 und 3 NBauO)

1. Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich (Teilbereich 1) des Bebauungsplanes Nr. 042 "Am Mündener Wege" im Ortsteil Wiershausen.
2. Die Einfriedungen der privaten Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von max. 1,20 m nicht überschreiten.
3. Die Dachneigungen der jeweiligen Hauptgebäude wird auf Grund der Ortslage und seinen Auswirkungen auf das Landschaftsbild als rötliche bis braune Ziegel- bzw. Dachdeckung festgesetzt.
4. Die Dachneigung der Hauptgebäude darf eine Neigung 22° nicht unterschreiten. Ausnahmen hiervon sind nur bei Gradschächern zulässig.
5. Zuwendemahlungen gegen die Festsetzungen dieser Vorschrift können gemäß § 91 (3) und (5) NBauO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)
BauNutzungsverordnung (BauNVO)
Planzeichenverordnung (PlanZVO 90)

URSCHRIFT



Stadt Hann. Münden

Bebauungsplan 042 "Am Mündener Wege"

OT. Wiershausen



Übersichtsplan M. 1:5000

Ausschnitt aus der DOK Nr. ... Ausgabetag: ...
Verfasser: ...
Herausgeber: ...

SATZUNG