Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

LGLN © Jahr 2020

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim

Die Planunterlage (AZ: 055-A-51/2020) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 13.01.2020).

(Ort) den (Datum)

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim - Katasteramt Göttingen
(Amtliche Vermessungsstelle)

Siegel

(Unterschrift)

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

BauGB: Baugesetzbuch vom 03.11.2017 BGBl. I S. 3634) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

PlanzV 90: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der zum Zeitpunkt der Auslegung gültigen Fassung.

NKomVG: Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz vom 17. Dezember 2010 (NasGVBl. S. 576) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

Verfahrensvermerke

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Hann. Münden die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 076 'Sandweg' im Ortsteil Hemeln, inkl. örtlicher Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Hann. Münden, den .....
.....
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden hat in seiner Sitzung am 04.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 076 "Sandweg", Ortsteil Hemeln, gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, öffentlich bekanntgemacht am .....

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum ..... aufgefordert worden.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden hat in seiner Sitzung am 24.06.2020 die Offenlegung des Entwurfs beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 13 (2) BauGB mit Begründung in der Zeit vom ..... bis ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 13 (2) BauGB am ..... ortsüblich auf der Homepage der Stadt Hann. Münden mit Hlnweis in der Hess. Nieders. Allgemeinen Zeitung mit dem Hinweis amtlich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Es wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Gemäß § 13 (3) BauGB wurde bekannt gemacht, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Rat der Stadt Hann. Münden hat den Bebauungsplan Nr. 076 'Sandweg', Ortsteil Hemeln, inkl. örtlicher Bauvorschriften, am ..... als Satzung und die Begründung **beschlossen**.

Hann. Münden, den .....
.....
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist am ..... gem. 10 (3) BauGB amtlich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Göttingen und zeitgleich auf der Homepage der Stadt Hann. Münden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann, bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplanes Nr. 076 'Sandweg', Ortsteil Hemeln, inkl. örtlicher Bauvorschriften, **rechtsverbindlich**.

Hann. Münden, den .....
.....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften, Verletzungen von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 076 'Sandweg', Ortsteil Hemeln, inkl. örtlicher Bauvorschriften, nicht geltend gemacht worden.

Hann. Münden, den .....
.....
Bürgermeister

1 Zeichnerischen Festsetzungen

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie § 4 BauNVO

2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Gebäude und Grundstück
§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert
§§ 16 u. 19 BauNVO

GF 250 m² — Geschossfläche (GF) in m² in Vollgeschossen als Höchstwert
§§ 16 u. 20 BauNVO

FH=10,0;AH 7,0 — Höhe der baulichen Anlagen als Höchstwert
§§ 16 u. 18 BauNVO, FH = Firsthöhe, AH = Höhe Attika

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Nicht überbaubare Grundstücksfläche - § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze - § 23 (3) BauNVO
Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 (3) BauNVO

o — Offene Bauweise
§ 22 (2) BauNVO

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
§ 22 (2) BauNVO

4. Verkehrsflächen

Ww — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Wirtschaftsweg

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

private Grünflächen - § 9 (1) Nr. 15 BauGB

6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Flächen für Aufschüttungen - § 9 (1) Nr. 17 BauGB

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Anpflanzen: Bäume

8. Sonstige Planzeichen

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

9. Nachrichtliche Übernahme

§ — Vorhandene Bebauung

Vorhandene Flurstücksgrenzen

46/13 — Flurstücksbezeichnung (Beispiel)

12,00 — Bemaßung in Metern -m-

Beispiel/Erläuterung der "Nutzungsschablone":

Art der baulichen Nutzung	WA	
Grundflächenzahl	0,3	2 Wo
Bauweise	o	ED
Firsthöhe/Attika in Metern	FH 10,0; AH 7,0	
Geschossfläche	GF 250 m²	

Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Gebäude und Grundstück

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)
Allgemeine Wohngebiete - WA (§ 4 BauNVO)

(1) Entsprechend § 1 (5) BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) folgende Nutzungen nach § 4 (1) und (2) BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck,

ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

(3) Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind pro Grundstück und Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 ff. BauNVO)

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, und eine maximale Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt.

(2) Bei Ausbildung eines Flachdaches ist eine maximale Firsthöhe, Höhe der Oberkante der Attika, bis 7,0 m zulässig. Flachdächer werden bis Dachneigen von gleich oder weniger als 10° festgelegt.

(3) Außer für Solaranlagen ist bei Flachdachgebäuden oder flachgeneigten Dächern bis 10° ein Überschreiten der maximalen Gebäudehöhe von 7,0 m für Dachaufbauten oder Staffelgeschosse unzulässig.

(4) Die ausgewiesenen Firsthöhen, Höhe der Oberkante der Attika, sind Maximalwerte und beziehen sich auf die mittlere Höhe der der Straße Sandweg zugewandten Ansicht über dem gewachsenen Gelände.

(5) Die Firsthöhe wird an der höchsten Stelle der fertigen Dachkonstruktion, bei Flachdächern an der Oberkante der Attika, gemessen.

(6) Für Solaranlagen gilt bei geneigten Dächern die festgesetzte Firsthöhe als maximale Gesamthöhe, bei Flachdächern darf die festgesetzte Höhe der Attika maximal um 2,0 m überschritten werden.

(7) Die maximal zulässige Geschossfläche je Baugrundstück beträgt 250 m². Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

2.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 (2) Satz 1 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Bei Einzelhäusern werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Bei Doppelhäusern ist einseitige Grenzbebauung zwingend.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 23 (3) BauNVO sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

2.5 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. § 12, 14 und 19 BauNVO)

(1) Garagen und Carports sind im Abstand von 3,0 m bis 23,0 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie des Sandweges zulässig. Die Grundfläche der Garage muss innerhalb dieses Abstandes liegen. Die verkehrliche Haupterschließung der Grundstücke hat vom Sandweg aus zu erfolgen.

(2) Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser i.S. des § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Sie sind nicht auf die zulässige GRZ mit anzurechnen.

2.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Gliederung der Verkehrsflächen obliegt der nachfolgenden Erschließungsplanung.

2.7 Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.

2.8 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) und

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

(1) Auf den festgesetzten Grünflächen sind Maßnahmen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftbildes zu erbringen. Als Schutz gegen abfließendes Wasser aus dem Freiraum ist ein 1,0 m hoher Wall zu errichten und zu bepflanzen.

(2) Auf den festgesetzten Grünflächen ist jeweils eine mind. 3-reihig versetzt gepflanzte Hecke mit heimisch, standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzabstände zwischen den Sträuchern betragen 1,5 x 1,5 m.

(3) Es sind die zeichniersch festgesetzten Bäume, Laubbaum mind. 2. Ordnung, gem. Pflanzliste zu pflanzen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen. Die Standorte können bis zu 5,0 m von den zeichnerisch festgesetzten Standorten unter Beachtung der Grenzabstände gem. Niedersächsischem Nachbarrechtsgesetz abweichen.

(4) Mit einem Abstand des Wallfußes von mind. 1,0 m zur rückwärtigen Grundstückgrenze ist eine 1,0 m hohe Verwallung, Böschungsneigungen 1:1 bis 1:2, anzulegen. Die Flächen des Walls sind Bestandteil der Anpflanzungen aus Festsetzung 2.8 (2).

(5) Die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind zeitgleich, spätestens aber im darauffolgenden Jahr nach Errichtung des Hauptgebäudes vorzunehmen.

3 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der NBauO (§ 84) - örtliche Bauvorschriften

3.1 Werbeanlagen

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten ist Leuchtreklame unzulässig.

(2) Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Traufhöhe /Höhe Attika der Gebäude nicht überragen.

(3) Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3.2 Oberflächengestaltung

PKW-Stellplätze auf den privaten Flächen sowie Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, Carports auf den privaten Flächen sind nur mit Schotter- oder Kiesdecke, Schotterrasen, wasserdurchlässiger Pflasterung oder Rasengittersteinen zulässig.

3.3 Solarenergie

Die Verwendung von Solarenergie, Solarthermie und Photovoltaik ist erwünscht und als In- und/oder Aufdachanlage und/oder Fassadenanlage zulässig.

3.4 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der örtlichen Bauvorschriften gem. Festsetzung 3.1 - 3.3 entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- € geahndet werden.

4 Hinweise

4.1 Altlasten und Bodenschutz

(1) Sollten sich Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ergeben, so ist das Umweltamt des Landkreises Göttingen unverzüglich zu informieren.

(2) 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 dem Umweltamt des Landkreises Göttingen nachzuweisen.

4 Hinweise (Fortsetzung)

4.2 Bodendenkmäler

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

4.3 Allgemeiner Artenschutz gem. § 39 (5) BNatSchG

Bei der Freistellung der Flächen ist bei der Rodung von Bäumen und Gehölzen die Brut- und Setzzeit (01.03. - 30.09. jedes Jahres) zu beachten.

4.4 Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Vor Umsetzung von Baumaßnahmen ist mit Bezug auf § 44 (5) BNatSchG das Gebiet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung stehen der Umsetzung keine entsprechenden Tatbestände entgegen.

4.5 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung müssen nicht überbaute Flächen von Baugrundstücken Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

Gehölzliste und Hinweise als Empehlung für die Begrünung des Plangebietes

Als Arten kommen heimische standortgerechte Bäume, Sträucher und Obstbäume inkl. Walnuss -Juglans regia in Frage. Die Verwendung von autochthonem Pflanzen- oder Saatgut ist anzustreben.

Bäume I. Ordnung (Pflanzgröße Hochstämme StU mind. 12-14, 3 xv)

Spitzahorn	Acer platanoides	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur	Traubeneiche	Quercus petraea
Winter-Linde	Tilia cordata		

Bäume 2. Ordnung/Sträucher (Pflanzgröße: Heister 100-150, 2 xv oder Hochstämme StU mind. 12-14, 3 xv)

Eberesche	Sorbus aucuparia	Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus	Vogelkirsche	Prunus avium
Weißdorn	Crataegus monogyna		

sowie alle vorzugsweise alten heimischen Obstbaumsorten (Hochstämme)

Sträucher (Pflanzgröße 60-100, 2 xv, 1 Strauch pro 2,25 m², Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m)

Hartriegel	Cornus sanguinea	Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Haselnuß	Corylus avellana	Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa		

Heckenpflanzen für Schnitthecken (Pflanzgröße 100-150, 2 xv, 3 Stck/lfm)

Hainbuche	Carpinus betulus	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster

Planverfasser im Auftrag der Stadt Hann. Münden

Ingenieurbüro Christoph Henke
Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung

Bahnhof Str. 21 • 37218 Witzenhausen • Tel.: 05542/920310
Fax: 05542/920309 • Email: info@planung-henke.de

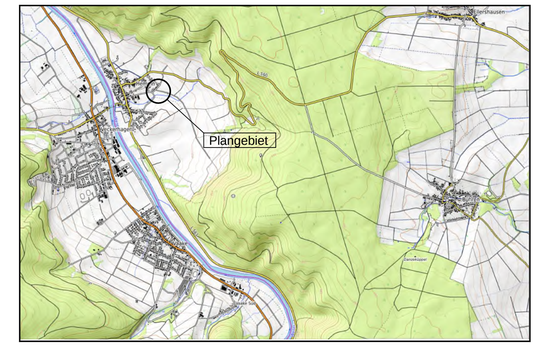
Stadt Hann. Münden
Landkreis Göttingen

Entwurf

Bebauungsplan Nr. 076 'Sandweg' Ortsteil Hemeln

einschließlich örtlicher Bauvorschriften

Maßstab 1 : 1.000 Stand 08/2020



Quelle: OpenTopoMap Übersichtskarte ohne Maßstab