



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1:1.000  
 Gemarkung Münden  
 Flur 20

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

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Nordheim

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 11.10.2021).

(Ort) \_\_\_\_\_ den (Datum) \_\_\_\_\_

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

(Unterschrift) \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_

**Verfahrensvermerke**

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Hann. Münden die Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung zum Bebauungsplan Nr. 016 'Äußere Stadtranderschließungsstraße' im Ortsteil Münden einschließlich 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 ..... die Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 016 'Äußere Stadtranderschließungsstraße', Gemarkung Münden gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, öffentlich bekanntgemacht am .....

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 13 a (3) Nr. 2 BauGB i.S. des § 3 (1) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich unterrichtet und ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die öffentliche Unterrichtung und die Äußerungsfrist wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben/Email vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum ..... aufgefordert worden.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 3. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 016 'Äußere Stadtranderschließungsstraße', einschließlich örtlicher Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf der 3. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 016 'Äußere Stadtranderschließungsstraße', Gemarkung Münden, einschließlich örtlicher Bauvorschriften hat gem. § 3 (2) BauGB mit Begründung in der Zeit vom ..... bis ..... zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsüblich (HNA Mündener Allgemeine und Homepage der Stadt Hann. Münden) mit dem Hinweis amtlich bekanntgemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Der Rat der Stadt Hann. Münden hat die 3. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 016 'Äußere Stadtranderschließungsstraße', Gemarkung Münden einschließlich örtlicher Bauvorschriften am ..... als Satzung und die Begründung **beschlossen**.

Hann. Münden, den .....

.....  
 Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist am ..... gem. 10 (3) BauGB amtlich mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan eingesehen werden kann, bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 3. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 016 'Äußere Stadtranderschließungsstraße', Gemarkung Münden, einschließlich 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 der 3. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 016 'Äußere Stadtranderschließungsstraße', Gemarkung Münden, einschließlich örtlicher Bauvorschriften, nicht geltend gemacht worden.

Hann. Münden, den .....

.....  
 Bürgermeister

**Rechtsgrundlagen**

**BauGB:** Baugesetzbuch in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung  
**BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNutzungsverordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung  
**PlanZy 90:** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung  
**NBauO:** Niedersächsische Bauordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

**1 Erklärung der zeichnerischen Festsetzungen**

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

**1. Art der baulichen Nutzung**

**GE** Gewerbegebiete - GE - § 8 BauNVO

**2. Maß der baulichen Nutzung**

**0,8** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert §§ 16 u. 19 BauNVO

**5,0** Baumassenzahl (BMZ) als Höchstwert §§ 16 u. 21 BauNVO

**GH 10,0 m** Höhe der baulichen Anlagen als Höchstwert §§ 16 u. 18 BauNVO, GH = Gebäudehöhe

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

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

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

**4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

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

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

**5. Sonstige Planzeichen**

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

**Bemaßung in Metern -m-**

**6. Nachrichtliche Übernahme**

**Vorhandene Bebauung**

**Vorhandene Flurstücksgrenzen**

**Flurstücksbezeichnung (Beispiel)**

**Beispiel/Erläuterung der "Nutzungsschablone":**

Art der baulichen Nutzung	<b>GE</b>	
Grundflächenzahl	<b>0,8</b>	Baumassenzahl
	<b>5,0</b>	max. Gebäudehöhe in Metern
	<b>GH 10,0 m</b>	

**2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

**2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**  
**(1) Gewerbegebiete - GE (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 (5), (6) und (9))**  
 Entsprechend § 1 (5), (6), (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten folgende Nutzungen nach § 8 (1) und (2) zulässig:  
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,  
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,  
 - Tankstellen  
 - Anlagen für sportliche Zwecke,  
 - **Ausnahmsweise zulässig** sind i.V.m. § 1 (5) und § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsnutzungen.  
**Nicht zulässig sind:**  
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,  
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,  
 - Vergnügungstätten.

**2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 ff. BauNVO)**  
 (1) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ 0,8), die Baumassenzahl (5,0) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (10,0 m) festgesetzt.  
 Ausnahmsweise kann die festgesetzte GRZ überschritten werden, wenn die Überschreitung der Versiegelung von Altlastenverdachtsflächen dient und anderweitig auf dem Betriebsgrundstück entsprechende Freiflächen nachgewiesen werden.  
 (2) Bezugsflächen für die Festsetzung der Gebäudehöhe sind die mittlere Höhe des anstehenden Geländes am Gebäude und der höchste Punkt der fertigen Dachkonstruktion.  
 (3) Die Gebäudehöhe darf ausnahmsweise mit Solaranlagen und mit untergeordneten technischen Bauteilen (z.B. Schornstein, Aufzugsanlage, Krananlage) um bis zu 3,0 m überschritten werden. Werbeanlagen sind von der Ausnahme ausgeschlossen.

**2.3 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)**  
 Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.

**2.4 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**  
 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mindestens 2 je 8 m lange und im Fuß je 4 m breite und 1,0 m hohe Schüttungen aus Gleisschotter, grobem Gestein 10/100 oder Totholz anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Haufwerke und die umgebenden Flächen sind alle 3 Jahre zu mähen und Gehölzaufwuchs auf den Stock zu setzen. Krautiges Material ist zu entfernen, holziges Material kann vor Ort verbleiben.

**2.5 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)**  
**Nutzung von Solarenergie**  
 Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind bei der Errichtung von Gebäuden mindestens auf insgesamt 30 % der Summe der Dachflächen Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Fotovoltaik oder Solarthermie) zu installieren, soweit dies wirtschaftlich zumutbar ist.

**2.6 Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**  
**Außenbeleuchtung**  
 (a) Außerhalb von geschlossenen Gebäuden sind ausschließlich insektenschonende Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen zu verwenden.  
 (b) Die Leuchten sind so zu montieren und abzuschirmen, dass ausschließlich zielgerichtete Beleuchtung nach unten erfolgen kann.  
 (c) Die Höhe der Lichtstände wird auf eine Höhe von max. 5,50 m, gemessen vom örtlich anstehenden Gelände begrenzt.  
 (d) Helligkeit und Beleuchtungszeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

**2.7 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**  
 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen sind zu 50 % mit heimisch und standortgerechten Gehölzen der Qualität 60/100, 2 x v. im Raster 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen. 35 % der jeweiligen Flächen sind mit Regiosaatgut UG 6 - Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz, Grundmischung 3-5 g/m<sup>2</sup> anzusäen. Die Versiegelung von bis zu 15 % der Fläche für fußläufige Erschließungen ist zulässig.

**3 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der NBauO (§ 84) für den Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 016 "Äußere Stadtranderschließungsstraße"**

**3.1 Werbeanlagen**  
 (1) Fluoreszierende Werbeanlagen sind unzulässig.  
 (2) Bewegte Leuchtreklame ist unzulässig.  
 (3) Werbeanlagen und einzeln stehende Werbepylone dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten.  
 (4) Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.  
 (5) Die Ausrichtung der Werbeanlagen in Richtung Wohngebiet (Süden, Südwesten) ist unzulässig.  
 (6) Im Plangebiet sind Beschilderungen und Beleuchtungen, die auf die Bahnanlagen ausgerichtet sind, vorab mit der Bahnbetriebsgesellschaft abzustimmen.

**3.2 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 entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- € geahndet werden.

**4 Hinweise**

**4.1 Allgemeine**  
 Der Planbereich ist lärmvorbelastet. Die Bahnanlagen sind einschließlich der von ihnen ausgehenden Emissionen bestandsgeschützt.

**4.2 Altlasten Bodenschutz**  
 Sollten sich Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ergeben, so ist die Untere Wasser- und Abfallbehörde beim Landkreis Göttingen unverzüglich zu informieren.  
 Tiefbauarbeiten und sonstige Eingriffe in den Boden sind auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungen bereits im Vorfeld gutachterlich zu begleiten. Die Maßnahmen sind dabei eng mit dem Landkreis Göttingen, Fachbereich Umwelt abzustimmen.

**4.3 Wasserwirtschaft**  
 Für die Entwässerung künftiger Dachflächen und neu versiegelter Flächen auf dem Gelände ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keiner wesentlichen Erhöhung des spezifischen Spitzenabflusses des anfallenden Oberflächenwassers kommt.  
 Der Abfluss künftiger Dachflächen und versiegelter Flächen ist auf 10 l/s je ha zu begrenzen.

**4.4 Kampfmittel**  
 Auf den Flächen innerhalb des Plangebietes ist mit historischen Kampfmitteln zu rechnen. Im Bauantragsverfahren ist eine Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit vorzulegen.

**4.5 Bahnstrecke**  
 Durch Vorhaben innerhalb des Plangebietes dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.  
 Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung vorzusehen.  
 Zwischen Schienenweg und anderen Verkehrswegen (Straßen, Zufahrten, Parkplätze sowie Geh- und Radwege etc.) sind Mindestabstände und Schutzmaßnahmen erforderlich. Ein Abrollen zum Bahngelände hin ist durch geeignete Schutzmaßnahmen sicher zu verhindern. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen und ggf. mit Blendschutz zu planen.  
 Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

**4.6 Rechtskraft**  
 Mit Rechtskraft der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 016 'Äußere Stadtranderschließungsstraße' tritt der entsprechende Teilgeltungsbereich des Bebauungsplans 016 'Äußere Stadtranderschließungsstraße' außer Kraft.

Planverfasser

**Ingenieurbüro Christoph Henke**  
 Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung

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

**Stadt Hann. Münden**  
 Landkreis Göttingen

**3. Änderung und Erweiterung  
 Bebauungsplan 016  
 "Äußere Stadtranderschließungsstraße"  
 Gemarkung Münden  
 einschließlich örtlicher Bauvorschriften**

VORENTWURF

Maßstab 1 : 1.000 Stand 01/2023

