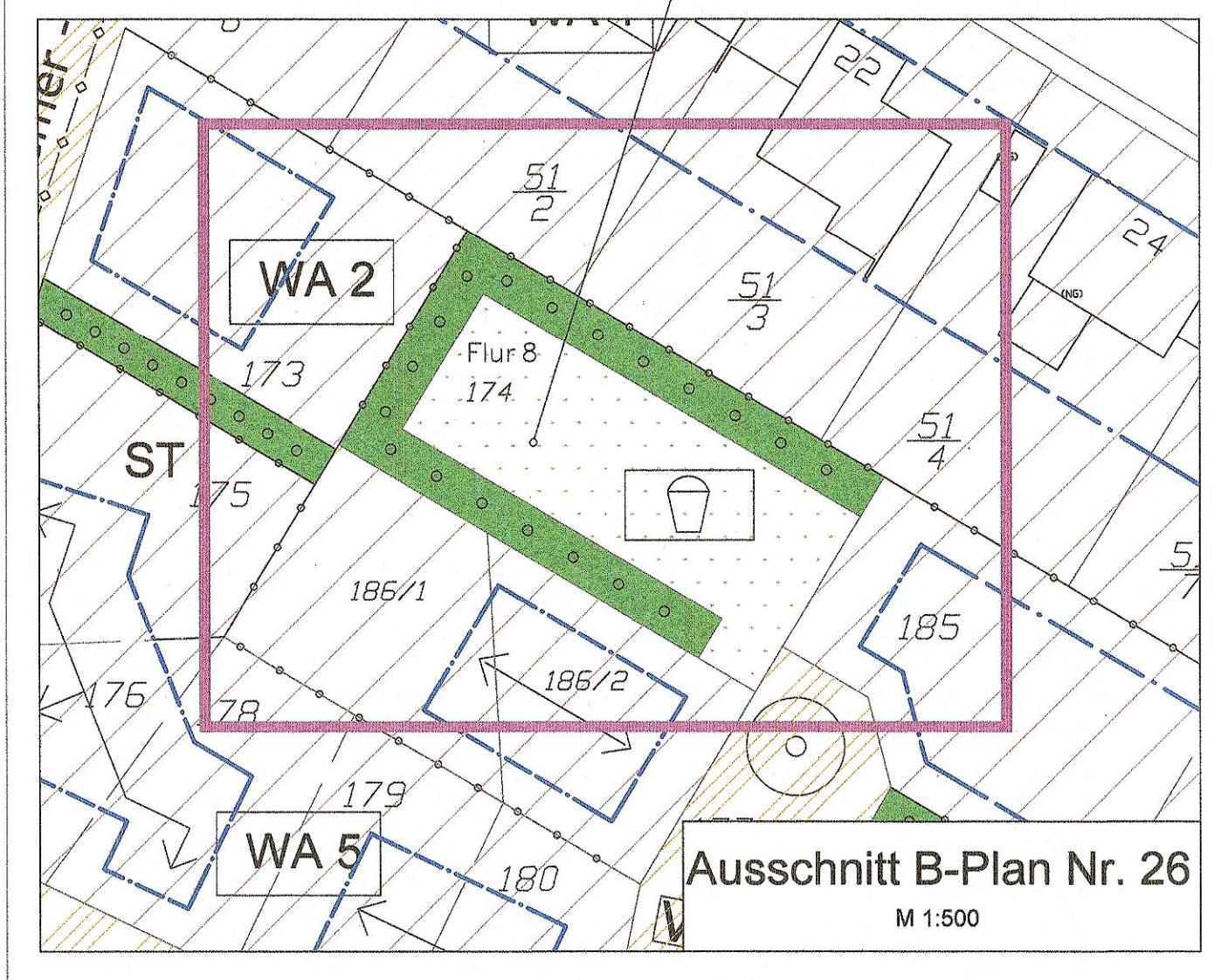


WA	
WA 3 Wo	
GRZ	0,3
GFZ	0,6
35°-45°	SD
FH 11,00 m; FH 7,20 m	



FESTSETZUNGEN GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, BauNVO)

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, BauNVO)

zulässige Höchstmaße (§ 16 (4) BauNVO):

GRZ 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL
GFZ 0,6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
II VOLLGESCHOSSZAHL
TH 7,20 m TRAUFGESCHOSSE
FH 11,00 m FIRSHÖHE

Untere Bezugsebene = 0,0 m für die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe ist das Oberflächenniveau der angrenzenden, fertig ausgebauten Verkehrsfläche.

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, BauNVO)

WA OBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, BauNVO)

ST STELLPLÄTZE / GARAGEN MIT IHRER ZUFUHR

HÖCHSTZAHL DER WOHNUNGEN IM WOHNGEBÄUDE (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

WA 3 Wo WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE: maximal

DIE BAUGESTALTUNG BETREFFENDE PLANZEICHEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 11 HBO)

SD SATTELDACH, zulässig
35° - 45° DACHNEIGUNG, zulässig

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)

NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GELTENDE FESTSETZUNG (§ 9 (6) BauGB i. V. m. GEG und EEWärmeG)

Die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. zum Zeitpunkt der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und des Erneuerbare-Energie-Wärmegesetzes (EEWärmeG) bzw. deren dann aktuell geltenden Nachfolgeregelungen sind einzuhalten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO und § 91 HBO)

BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 26.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

Dachgeschosse sind im Rahmen der Bestimmungen der HBO als zusätzliche Vollgeschosse allgemein zulässig, wenn die festgesetzte Trauf- (TH) und Firsthöhe (FH) nicht überschritten werden. Sie werden auf die Geschossflächenzahl (GFZ) nicht angerechnet.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Ausnahmegebunden können die Baugrenzen bis zu 1,50 m für Erker und Balkone überschritten werden. Dabei müssen die Abstandsflächen gemäß HBO eingehalten sein.

4. Stellplätze und Garagen mit ihrer Einfahrt (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und Carports müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 3 m und eine freizuhaltende Vorfahrtstiefe von mindestens 5 m aufweisen.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Passiver Lärmschutz an Gebäuden

Es sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen, die der DIN 4109 entsprechen. Die Außenbauteile (Wände und Dächer einschließlich Fenster) von Aufenthaltsräumen müssen an allen Fassaden mindestens ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R_{w,ext} = 30$ dB (A) aufweisen. Das Schalldämm-Maß $R_{w,ext}$ der Außenwände ist in Abhängigkeit des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 zu ermitteln. Für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen gelten die gleichen Anforderungen an die Luftschalldämmung. Dauerlüftungseinrichtungen und Rolllädenkästen sind bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes zu berücksichtigen.

Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie

Auf bzw. an den Dach- oder Außenwändenflächen von Gebäuden ist eine Anlage zur Ausnutzung von Sonnenenergie in folgender Auslegung zu installieren, zu betreiben und zu erhalten: - Photovoltaik, Mindestleistung 4 kWp, alternativ - Solarthermie, Mindestgröße 7,0 m².

Hinweise:
Naturschutzrechtlicher Ausgleich (§ 1a BauGB i. V. m. BNatSchG)

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 hatte eine vollständige Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen stattgefunden.

Artenschutzrechtlicher Hinweis

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind durch die Realisierung der 4. Änderung des B-Planes Nr. 26 nicht zu erwarten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB/ § 91 HBO)

1. Gestaltung von Dächern und Fassaden

Für die Gestaltung der Dächer und Fassaden sind Farben und Materialien zu wählen, die das Ortsbild nicht stören. Dächer und Fassaden, die mit lebenden Pflanzen begrünt sind sowie Dächer und Fassaden mit Anlagen zur Ausnutzung von Solarenergie, dürfen von den Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung, zur Dachform und -neigung abweichen. Garagenbauten an Grundstücksgrenzen sind nur mit derselben Dachform und -neigung zulässig.

Gaube und Zwerchgiebel, Erker, Balkone
Dachgauben und Zwerchgiebel sind bis zur Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge zulässig. Der Mindestabstand der Dachgauben von Giebeln, Graten und Dachkehlen beträgt 1,25 m, von Gauben untereinander 0,8 m. Die Länge von Balkonen und Erkern darf traufseitig nicht mehr als 50 % der dazugehörigen Gebäudefassade betragen.

Dachterrassen
Nicht überdachte Dachterrassen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Drempel
Drempel sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,75 m zulässig. Als Drempel wird das Maß berechnet, das sich zwischen Oberkante - Rohbaudecke des letzten Vollgeschosses (mit senkrechten Außenwänden) und der Unterkante des darüber liegenden Sparrens ergibt.

2. Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das über die nicht begrüntem Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist anteilig zu mind. 70 % der Dachfläche in hierzu ausreichend bemessenen Speichereinrichtungen zu erfassen. Bei Einhaltung der geltenden bau-, umwelt-, wasser- und hygienerechtlichen Bestimmungen ist eine Nutzung als häusliches Brauchwasser oder zur Grundstücksbewässerung zulässig.

3. Einfriedungen

Die maximale zulässige Höhe für Einfriedungen beträgt 0,8 m. Die Höhe lebender Hecken als Einfriedung darf 0,8 m überschreiten, soweit dies im Rahmen des Nachbarnschafts- bzw. Verkehrsrechtes zulässig ist.

4. **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Gesamthöhe der Werbeanlagen an einem Gebäude darf den Anteil von 5 % an der dazugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten.

5. **Gestaltung der Grundstücksfreifläche**

Gärtnisch anzulegende Flächen
Die nicht überbaubare Grundstücksfreifläche ist - mit Ausnahme der für Erschließung und Stellplätze beanspruchten Fläche - zu mindestens anteilig 75 % gärtnisch anzulegen. Hierbei sind befestigte bzw. teilbefestigte Flächen wie Stein-, Schotter- und Kiesbeete unzulässig.

Pflanzgebot
Je 100 m² gärtnisch anzulegender Fläche und je 5 St. Pkw-Stellplätzen ist ein standortheimischer Laubbäum (Stammumfang 10-12 cm) oder hochstämmiger Obst- bzw. Wildobstbaum anzupflanzen. Für die Hälfte dieser festgesetzten Bäume können ersatzweise je 4 Stöckstandortheimische Stäucher gepflanzt werden. Gehölzanzapflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Soweit auf dem Grundstück vorhandene Gehölze dauerhaft erhalten bleiben, werden diese für den Nachweis zur Einhaltung des festgesetzten Pflanzgebotes mit angerechnet.

Bei Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu Hausanschlüssen einzuhalten. Eine Unterschreitung dieser Vorgabe ist nur in Abstimmung mit dem betroffenen Versorgungsträger zulässig.

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen des Bebauungsplanes

BAUGESETZBUCH
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) mit Wirkung vom 23.06.2021

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) mit Wirkung vom 23.06.2021

PLANZEICHENVERORDNUNG
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

LANDESBAUORDNUNG
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018, in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

KATASTERGRUNDLAGEN

GEBAUDE, HAUS-NR.
Flur 8

FLURNUMMER
174

FLURSTÜCKSGRENZE

FLURSTÜCKS-NR.

Kartengrundlage ist ein Auszug aus der digitalen Liegenschaftskarte der Gemeinde Niestetal, Gemarkung Sandershausen, Flur 8.

VERFAHRENS- UND ANZEIGENVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 (1) BauGB)

Die Aufstellung der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 26 war von der Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal in der Sitzung am 21. Januar 2021 beschlossen worden. Dieser Beschluss wurde am 14. Juni 2021 in den "Niestetaler Nachrichten" und am 18. Juni 2021 in der "Hessischen Niedersächsischen Allgemeinen (HNA)" ortsüblich bekannt gemacht.

Niestetal, den 22. Okt. 2021

Margret Zschackmann
Bürgermeisterin
Der Gemeindevertretung

Öffentliche Auslegung (gemäß § 3 (2) BauGB)

Die öffentliche Auslegung der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 26 gemäß § 3 (2) BauGB wurde am 14. Juni 2021 in den "Niestetaler Nachrichten" und am 18. Juni 2021 in der "Hessischen Niedersächsischen Allgemeinen" ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.06.2021 bis einschließlich 30.07.2021. Die Beteiligung der Behörden und Stellen gemäß § 4 (2) BauGB, deren Belange von dem Vorhaben möglicherweise berührt sind, erfolgte in der Zeit vom 24.06.2021 bis einschließlich 30.07.2021.

Niestetal, den 22. Okt. 2021

Margret Zschackmann
Bürgermeisterin
Der Gemeindevertretung

Satzungsbeschluss (gemäß § 10 (1) BauGB)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal hat in ihrer Sitzung am 23. September 2021 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Wohngebiet Bettenhäuser Feld" gemäß § 10 (1) BauGB i. V. m. § 91 HBO und § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Niestetal, den 22. Okt. 2021

Margret Zschackmann
Bürgermeisterin
Der Gemeindevertretung

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (gemäß § 10 (3) BauGB)

Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 22.10.2021 in den "Niestetaler Nachrichten" und am 22.10.2021 in der "Hessischen Niedersächsischen Allgemeinen" ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Wohngebiet Bettenhäuser Feld" in Kraft. Die Satzung wird hiermit ausfertigt.

Niestetal, den 22. Okt. 2021

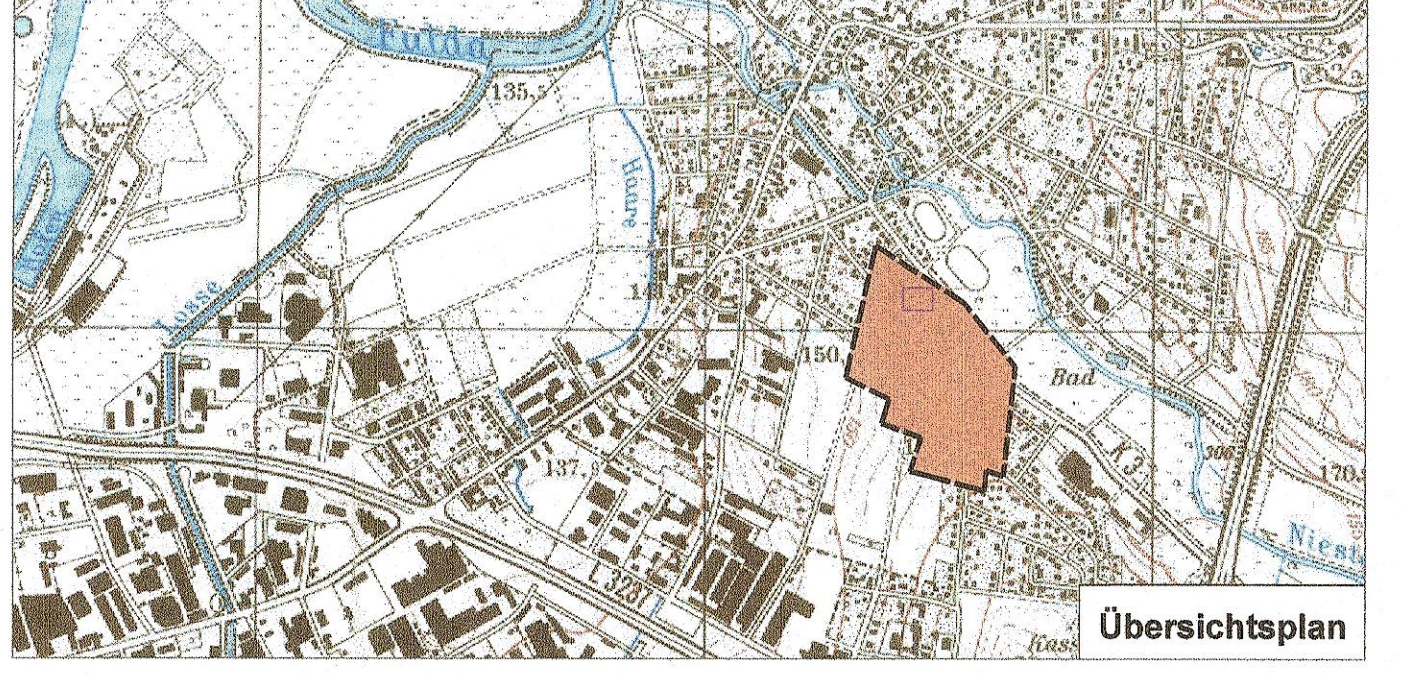
Margret Zschackmann
Bürgermeisterin
Der Gemeindevertretung

Bestätigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Wohngebiet Bettenhäuser Straße" mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die zur Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Niestetal, den 22. Okt. 2021

Margret Zschackmann
Bürgermeisterin
Der Gemeindevertretung



4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 26 "Bettenhäuser Feld"
aufgestellt im September 2021

Gemeinde Niestetal
Ortsteil Sandershausen

4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 26
"Wohngebiet Bettenhäuser Feld"

Planaufsteller:
LZU
Ingenieurbüro
Lüpke + Zischkau Umweltplan
Henschelweg 11 | Tel: (0569)98485-5
34292 Ahnatal | Fax: (0569)98485-5

Maßstab: 1:500
Blattgröße: 970x594
gezeichnet: Lüpke
geprüft: Lüpke
erstellt: Lüpke
Datum: 23.09.2021