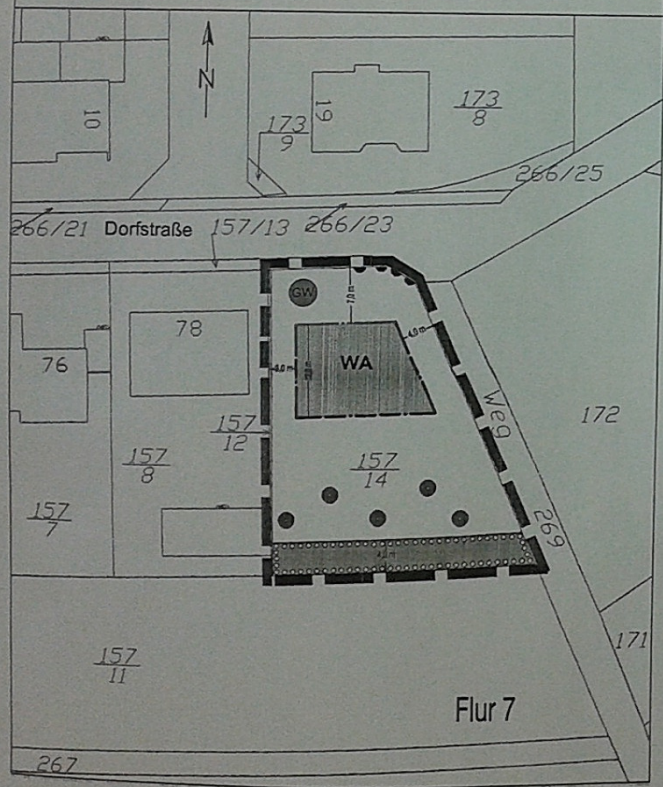


WA	
GRZ 0.4	GFZ 0.7
Dachneigung 28° - 32°	

Gemeinde Niestetal, Ortsteil Heiligenrode  
 Bebauungsplan Nr. 1 "WA - Im Wicherhofe", Ausschnitt



**FESTSETZUNGEN ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
 (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO und § 81 HBO)

- Verkehrsflächen; Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)  
 Grundstückszufahrten sind ausschließlich von der "Dorfstraße" aus zugelassen, sie sind in ihrer Breite und Ausführung angepasst an die Zufahrten benachbarter Wohngrundstücke herzustellen.
- Pflanzgebote, Bindung für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen; Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen** (§ 9 (1) BauGB; § 81 (4) HBO)  
 2.1. **Obstbäume, Anpflanzen und Erhalten**  
 Sich aus der Örtlichkeit ergebende Änderungen hinsichtlich der Standorte anzupflanzender Obstbäume sind zulässig.  
 2.2. **Hecke, Anpflanzen und Erhalten**  
 Auf der nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Fläche sind laubtragende standortheimische Gehölze zu pflanzen und als Hecke zu entwickeln. Mindestpflanzdichte: ein Gehölz je m<sup>2</sup>-Pflanzfläche.  
 2.3. **Grundstücksfreiflächen, Begrünung und Pflege**  
 Über die nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Anpflanzungen hinausgehend (s. 2.1. und 2.2.), sind die verbleibenden Grundstücksfreiflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen; auf wenigstens 15 % dieser Flächen sind Gehölze zu pflanzen und als Hecken oder Gebüsche zu entwickeln.

**ERKLÄRUNG DER VERWENDETEN PLANZEICHEN**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

**WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) (§ 4 BauNVO)

**BAUWEISE; ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**  
 (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

— BAULINIE  
 - - - BAUGRENZE  
 [ ] ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

**VERKEHRSFLÄCHEN; ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN VERKEHRSFLÄCHEN**  
 (§ 9 (11) BauGB)

••••• BEREICH OHNE DIE MÖGLICHKEIT ZUR ANLAGE VON EIN- UND AUSFAHRTEN

**PFLANZGEBOTE, BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BEPFLANZUNGEN UND GEWÄSSERN**  
 (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

[ ] HECKE, standortheimisch - Anpflanzen und Erhalten  
 • OBST- ODER WILDOBSTBAUM - Anpflanzen und Erhalten

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

[ ] GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 "IM WICHERHOFE" (§ 9 (7) BauGB)

**HINWEISE; NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN** (§ 9 (6) BauGB)

[ GW ] SCHUTZGEBIETE FÜR DIE GRUNDWASSERGEWINNUNG  
 Der gesamte Geltungsbereich ist Bestandteil eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes, Zone III.

**HINWEIS zur planungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben im Geltungsbereich der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1**  
 Sowelt die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1 keine anders lautenden Festsetzungen enthält, bestimmt sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich nach § 34 BauGB.

**KATASTERGRUNDLAGEN**

[ 79 ] GEBÄUDE, HAUS-NR., Bestand  
 Flur 7 FLURNUMMER, vorh.  
 - - - FLURSTÜCKSGRENZE, vorh.  
 157/14 FLURSTÜCKS-NR., vorh.

Kartengrundlage ist ein Auszug aus der digitalen Liegenschaftskarte der Gemeinde Niestetal, Gemarkung Heiligenrode, Flur 7. Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke sowie der Gebäudebestand mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 01.06.2004 übereinstimmen.  
 03. Aug. 2004  
 Hofgelsmar, den

Der Landrat des Landkreises Kassel  
 - Kassel -

**Vorfahrens- und Anzeigevermerke**

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1 ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal vom 04.12.2003 aufgestellt worden. Dieser Beschluss wurde am 28.02.2004 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal ortsüblich bekannt gemacht.

Niestetal, den 02. SEP. 2004  
 Merwar  
 - Der Gemeindevorstand -

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 hat mit seiner Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal am 28.02.2004 in der Zeit vom 08.03.2004 bis einschließlich 14.04.2004 öffentlich ausgelegen. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden jeweils benachrichtigt.  
 Niestetal, den 02. SEP. 2004  
 Merwar  
 - Der Gemeindevorstand -

Niestetal, den 02. SEP. 2004  
 Merwar  
 - Der Gemeindevorstand -

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1 mit den zugehörigen Festsetzungen wurden gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 81 HBO und § 5 der Hessischen Gemeindeordnung in den jeweils gültigen Fassungen am 17.06.2004 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde billigt.

Niestetal, den 02. SEP. 2004  
 Merwar  
 - Der Gemeindevorstand -

Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 als Satzung wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 17.06.2004 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal ortsüblich bekannt gemacht. Mit seiner Bekanntmachung ist die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1 in Kraft getreten.

Niestetal, den 02. SEP. 2004  
 Merwar  
 - Der Gemeindevorstand -

FLÄCHE DES GELTUNGSBEREICHES: 9,36 a

1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1:  
 - aufgestellt, Juni 2004

INGENIEURBÜRO LÜPKE-ZISCHKAU  
 U M W E L T P L A N  
 Karlsruher Str. 28  
 34359 Reinhardshagen  
 Tel.: (05544) 91192  
 Fax.: (05544) 91193

TEXT

**Gemeinde Niestetal, Ortsteil Heiligenrode**  
**1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1 - "Im Wicherhofe"**

BEARB.	LÜPKE	Juni 2004	MASS-STAB:	BLATT:	ANLAGE:
GEZ.	LÜPKE	Juni 2004	1 : 500	1	1
GEAEND.					
PROJEKTNUMMER	nie/hbp - 01/04		BAUHERR		

**Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen des Bebauungsplanes**

**RAUMORDNUNG- UND BAUPLANUNGSRECHT**  
 Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902);  
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850);  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);  
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58);  
 LANDESBAUORDNUNG  
 Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274);  
 BUNDESUMWELTRECHT  
 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S.1193).

