



1	0,6
WA	0,3
	II
TH6,60	FH12,00
über Bezugsebene	

3	0,4
WA	0,3
ED	I

2	0,6
WA	0,3
	II
TH6,60	FH12,00
über Bezugsebene	



Festsetzungen nach Planzeichenverordnung

1. Grenzen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4; § 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,6 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 17 und § 18 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze (§ 16 (4) BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 16 (1) BauNVO)

TH6,60 TH = Traufhöhe

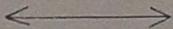
FH12,00 FH = Firsthöhe

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



Zulässige Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Baugrenze (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

Nutzungsschablone

Gebietsnummer	Geschossflächenzahl
baul. Nutzung	Grundflächenzahl
Bauweise	Vollgeschosse
Traufhöhe	Firsthöhe

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Mischverkehrsfläche (Planstraße A)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



anzupflanzender Baum



Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.

6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

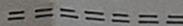
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)



Stellplätze

7. Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



schmale Flächen

Hinweise

3,50 m 4,48 m
KD ⊗

örtl., relativ eingemessene Höhenpunkte.
KD = Kanaldeckel



vorhandene Bebauung



Flurstücksgrenze

165
6

Flurstücksnummer

Gemarkung: Heiligenrode

Flur: 7, 9 und 15

Maßstab: 1 : 500

(Vergrößerung aus:
1:750 und 1:1500)

E 1012/91

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flur mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Der Landrat des Landkreises Kassel
KATASTERAMT

Kassel, den 13.8.1991

Im Auftrag



Textliche Festsetzungen lt. Baugesetzbuch

8. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verb. mit der BauNVO § 16 (4) und § 20 (1) und (3))

8.1 Die Mindestgeschossfläche für die Gebietsnummern 1 und 2 wird mit je 450 m² festgesetzt.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

9.1 Die zeichnerisch festgesetzte Baumreihe (8 Stück) entlang der "Breiten Straße" ist als hochstämmige Bergahornpflanzung anzulegen. Die Baumscheiben und der Stamm sind baulich vor Überfahren zu schützen. Die Pflanzgröße beträgt einheitlich: Stammumfang = 16-18 cm, im Einmündungsbereich der Verkehrsfläche "Planstraße A" in die "Breite Straße" jedoch STU 20/25 cm.

9.2 Der zweireihige Baumstreifen in Gebietsnummer 3 ist als hochstämmige Obstbaumreihe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Standort der Obstbäume kann variiert werden, die Lage und zweireihige Grundstruktur und die Anzahl der Bäume sind als Mindestfestsetzung verbindlich. Als Unterpflanzung sind Wiese, Rasen, Nutzgarten und Beerenobst zulässig.

9.3 Alle sonstig zeichnerisch dargestellten Baumstandorte sind
a) als Obstpflanzungen entsprechend textl. Festsetzung Nr. 9.2 und/oder
b) als Wildobstpflanzungen unter zusätzlich möglicher Verwendung der Baumarten

Baumhasel	Corylus colurna
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Holzapfel	Malus communis
Holzbirne	Pyrus communis
Mehlbeere	Sorbus intermedia
Traubenkirsche	Prunus padus
Apfeldorn	Crataegus lavallei
Walnuß i.S.	Juglans regia, spec.
Weißdorn	Crataegus laev., monog.
Wildkirsche	Prunus avium

und/oder
c) unter Verwendung standortgerechter, heimischer Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Die nachbarrechtlich vorgeschriebenen Mindestpflanzabstände sind bei der Wahl der Gehölze zu beachten. Geringfügige oder aus den örtl. Verhältnissen begründete Veränderungen der Baumstandorte können zugelassen werden.

9.4 Die entlang der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes festgesetzte Baumreihe kann -alternativ- durch eine mindestens 3 m breite und geschlossene Feldgehölzhecke standortgerechter, heimischer Gehölze ersetzt werden. Mindestgröße der Pflanzware: 2x verpfl., Größe 100/150 cm. Die Pflanzdichte ist mit mind. 1 Stk./Gehölz/2 m² festgelegt.

9.5 Innerhalb der zeichnerisch dargestellten "Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern..." sind die vorh. Obstbäume dauerhaft zu unterhalten, abgängige Bäume sind jeweils umgehend durch hochstämmige Obstbäume in mindestens gleicher Anzahl zu ersetzen.

Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 118 Hessische Bauordnung

14. Grundstücksfreiflächen (§ 118 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

14.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen. Mindestens 75% dieser Flächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.
Je 100 qm nicht überbaubarer Grundstücksflächen ist ein Obst- Wildobst- oder standortgerechter, heimischer Laubbaum, ersatzweise je 4 Stk. standortgerechte einheimische Sträucher zu pflanzen.
Zeichnerisch festgesetzte Pflanzungen werden hierbei angerechnet.
Ggf. für Mietergärten vorgesehene Anteile der Außenanlagen aus den Gebietsnummern 1 und 2 werden hierfür rechnerisch wie "überbaubare" Grundstücksflächen bewertet.

15.0 Einfriedungen (§ 118 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 5 HBO)

15.1 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur als lebende Hecken, geschnitten und ungeschnitten, zulässig.

15.2 Bei allen Abgrenzungen, die nicht aus Pflanzungen bestehen, ist ein durchgängiger Abstand zwischen Boden und Unterkante Abgrenzung von 15 cm zu halten. Bei überwiegender Nutzgartenbewirtschaftung sind Ausnahmen möglich.

16. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachform und -neigung (§ 118 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 HBO)

16.1 Innerhalb der Gebietsnummern 1 und 2 sind nur Satteldächer zulässig.

16.2 Innerhalb der Gebietsnummer 3 sind alle Dachformen - soweit die zulässigen Dachneigungen eingehalten werden - zulässig. Flachdächer können im Ausnahmefall für Haupt- und Nebendächer zugelassen werden, wenn sie mit lebenden Pflanzen als Gründach ausgeführt werden.

16.3 Für die Hauptgebäude innerhalb aller Gebietsnummern sind Dachneigungen von 33 bis 45 Grad zulässig. Für untergeordnete, gliedernde Dachelemente (z.B. Gauben) innerhalb der Hauptdächer können abweichende Dachneigungen ausnahmsweise zugelassen werden.
Ausnahmsweise ist für mit lebenden Pflanzen begrünte Dächer im Teilgebiet 3 eine flachere Neigung zulässig.

16.4 Für die Hauptgebäude sind nur feingliedrige, rote und unglasierte Dacheindekungen sowie mit lebenden Pflanzen begrünte Dächer zulässig.

16.5 Anlagen zur Ausnutzung der Solarenergie sind in die Bebauung zu integrieren. Sonnenkollektoren sind der Dachfläche unterzuordnen.

16.6 Die Gesamtbreite sämtlicher Dachgauben und -Einschnitte darf maximal die Hälfte der zugehörigen Trauflänge betragen. Der Mindestabstand der Dachgauben oder Zwerchhäuser zueinander, zu angrenzenden Ortsgängen, -Graten und -Kehlen beträgt 2,00 m.

Aufstellungsbeschuß

Dieser Bebauungsplan ist durch Aufstellungsbeschuß der Gemeindevertretung vom 27.08.1991 gemäß § 2 BauGB in Verbindung mit dem Wohnungsbauerleichterungsgesetz (WoBauErlG) aufgestellt und im Mitteilungslatt der Gemeinde Niestetal am 12.09.91 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Niestetal, den 12.09.91
Der Gemeindevorstand



Jon Loot
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung + Bürgerbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 BauGB Abs. 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 2 und 3 WoBauErlG nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 25.05.1992 bis 11.06.1992 öffentlich ausgelegt. Im Mitteilungslatt der Gemeinde vom 14.05.92 wurde auf die verkürzte öffentliche Auslegung unter Hinweis auf § 2 (3) WoBauErlG wie auf die Möglichkeit der Erörterung hingewiesen. (Berichtigung am 21.05.92)
Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.

Niestetal, den 11.06.92
Der Gemeindevorstand



Jon Loot
Bürgermeister

Satzungsbeschuß

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung in der gültigen Fassung als Satzung beschlossen.

Niestetal, den 14.08.92
Der Gemeindevorstand



Jon Loot
Bürgermeister

Rechtsverbindlichkeit

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 6 WoBauErlG wurde durchgeführt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht innerhalb der Monatsfrist geltend gemacht. Das Ergebnis des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 11 BauGB am 07.01.1993 im Mitteilungslatt der Gemeinde Niestetal ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 07.01.1993 rechtsverbindlich geworden. Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit der Begründung zur Einsicht für jeden im Verwaltungsgebäude der Gemeinde Niestetal bereitgehalten und über seinen Inhalt Auskunft gegeben.

Niestetal, den 18. JAN 1993
Der Gemeindevorstand



Jon Loot
Bürgermeister

GENEHMIGT

mit Verfügung vom 17. Dez. 1992

9.4

Die entlang der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes festgesetzte Baumreihe kann -alternativ- durch eine mindestens 3 m breite und geschlossene Feldgehölzhecke standortgerechter, heimischer Gehölze ersetzt werden. Mindestgröße der Pflanzware: 2x verpfl., Größe 100/150 cm. Die Pflanzdichte ist mit mind. 1 Stck. Gehölz/2 m² festgelegt.

9.5

Innerhalb der zeichnerisch dargestellten "Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern..." sind die vorh. Obstbäume dauerhaft zu unterhalten, abgängige Bäume sind jeweils umgeben durch hochstämmige Obstbäume in mindestens gleicher Anzahl zu ersetzen.

10.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

10.1

In den Teilgebieten 1 und 2 ist die Errichtung von Stellplätzen ausschließlich auf den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

10.2

Die innerhalb der Gebietsnummern 1 und 2 dargestellten Stellplätze sind durch 2 m breite Pflanzinseln lt. zeichnerischer Darstellung zu untergliedern.

10.3

Innerhalb der Gebietsnummern 1 und 2 sind Garagen unzulässig.

10.4

Innerhalb des Teilbereiches 3 sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Begründete Ausnahmen können zugelassen werden.

11.

Oberflächenabfluß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

11.1

Überschüssiges, unverschmutztes Wasser von befestigten Grundstücksfreiflächen ist zum Versickern auf Vegetationsflächen abzuleiten.

11.2

Befestigte Grundstücksfreiflächen wie Wege und Höfe sowie öffentliche Verkehrsflächen sind als Pflasterung, Plattierung, wasser- oder ungebinden zulässig. Frostschutz und Tragschichten sind wasserdurchlässig herzustellen. Asphaltierungen und Ortbetonbauweisen sind unzulässig.

12.

Luftverunreinigende Stoffe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

12.1

Die Verwendung von anderen Brennstoffen als Gas oder Heizöl ist ausgeschlossen, es sei denn, die Immissionswerte von Schwefeldioxid bezogen auf Heizöl-EL und Stickoxiden bezogen auf Gas werden eingehalten.

13.

Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die zeichnerisch dargestellte Trasse dient der Unterbringung der (unterirdischen) techn. Infrastrukturversorgung. Die Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger belastet.

33 bis 45 Grad zulässig. Für untergeordnete, gliedernde Dachelemente (z.B. Gauben) innerhalb der Hauptdächer können abweichende Dachneigungen ausnahmsweise zugelassen werden. Ausnahmsweise ist für mit lebenden Pflanzen begrünte Dächer im Teilgebiet 3 eine flachere Neigung zulässig.

16.4

Für die Hauptgebäude sind nur feingliedrige, rote und unglasierte Dacheindekungen sowie mit lebenden Pflanzen begrünte Dächer zulässig.

16.5

Anlagen zur Ausnutzung der Solarenergie sind in die Behauung zu integrieren, Sonnenkollektoren sind der Dachfläche unterzuordnen.

16.6

Die Gesamtbreite sämtlicher Dachgauben und -Einschnitte darf maximal die Hälfte der zugehörigen Trauflänge betragen. Der Mindestabstand der Dachgauben oder Zwerchhäuser zueinander, zu angrenzenden Ortsgängen, -Graten und -Kehlen beträgt 2,00 m.

16.7

Drempel sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig. Als Drempel wird das Maß berechnet, das sich zwischen der Oberkante Rohbaudecke des letzten Vollgeschosses (mit senkrechten Außenwänden) und dem Schnittpunkt der Vorderkante des Hauses mit der Unterkante der Dachkonstruktion ergibt.

16.8

Für die in der Karte -Bebauungsplan- angegebene max. Trauf- und Firsthöhe für die Gebietsnummern 1 und 2 ist die amtliche eingemessene Höhenlage, die als Hinweis in den Kartenteil des Bebauungsplanes übernommen wurde, die Bezugsebene der Höhenangabe. Die Höhenangaben sind durch lineare Verbindung der Meßpunkte zu ermitteln, die gemittelte, zum Gebäude gehörende Höhenlage der Planstraße A ist Berechnungsgrundlage.

16.9

Die vorherrschende Farbgebung der Außenwände ist in gedeckten Farbtönen zu halten.

Anzeigevermerk

Anzeigevermerk nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom
Az

Der Regierungspräsident

Rechtsverbindlichkeit

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 6 WoBauErlG wurde durchgeführt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht innerhalb der Monatsfrist geltend gemacht. Das Ergebnis des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 11 BauGB am 07.01.1993 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 07.01.1993 rechtsverbindlich geworden. Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit der Begründung zur Einsicht für jeden im Verwaltungsgebäude der Gemeinde Niestetal bereitgehalten und über seinen Inhalt Auskunft gegeben.

Niestetal, den 18. JAN. 1993
Der Gemeindevorstand

Loot
Loot
Bürgermeister



GENEHMIGT

mit Verfügung vom 17. Dez. 1992

Kassel, den 17. Dez. 1992

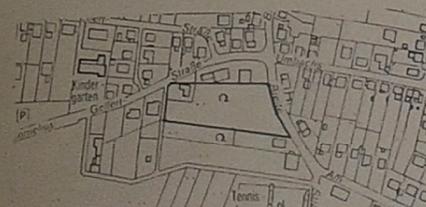


Im Auftrag

[Signature]

**Bebauungsplan Nr.
der Gemeinde Niestetal O.T. Heiligenrode**

"Breite Straße I"



Übersichtsplan

Planungsbüro
Dipl.-Ing. B. Kleibl, Landschaftsarchitekt

K.-Schumacher-Str. 10

3501 Niestetal tel. 0561/524455 Fax 0561/529146