



Flächen für den Gemeinbedarf	
V	o ₁
Dachform nicht festgesetzt	Dachneigung nicht festgesetzt
GRZ 0,4	GFZ 0,5 bei I 0,8 bei II 1,0 bei III 1,1 bei IV u. V

o₁ = offene Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung

Flächen für den Gemeinbedarf	
III	o
Dachform nicht festgesetzt	Dachneigung nicht festgesetzt
GRZ 0,4	GFZ 0,5 bei I 0,8 bei II 1,0 bei III

o = offene Bauweise

WA = Allgemeines Wohngebiet	
II	o
F, S, W	0°, 25-45°
GRZ 0,4	GFZ 0,5 bei I 0,8 bei II

Textfestsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes

§1
Im Geltungsbereich der festgesetzten Änderungsbereiche werden die Nutzungsart, die überbaubaren Flächen und die sonstigen die zulässigen baulichen Anlagen betr. Festsetzungen gemäß Plankarte und den Änderungsbereichen zugeordnete Nutzungsschablonen geändert. Das gilt auch für die überbaubare Fläche und Baugrenze im Bereich des Gebäudes für die Feuerwehr entlang der Heiligenröder Straße (K3). Die Feuerwehr erhält eine direkte Zufahrt zur K 3. Die Forderungen des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen zur Ausgestaltung des Anschlussknotens sind zu beachten. Der Wendehammer im Bereich der Gemeindefläche am Schwalbesberg entfällt.

Die Flurstücke 20/44 und 20/51 werden in das festgesetzte WA-Gebiet entlang der Osterholzstraße einbezogen, ebenso die Flurstücke 20/21 - 20/29. Die Flächen für Gemeinbedarf werden in südöstlicher Richtung gemäß Plandarstellung erweitert. Die im Bebauungsplan Nr. 13 in diesem Bereich bisher festgesetzte Grünfläche wird entsprechend reduziert. Neben Anlagen für die Feuerwehr und Anlagen für den Bauhof der Gemeinde ist in den Flächen für Gemeinbedarf auch ein Hallen- und Freibad zulässig. Eine punktuelle Überschreitung der nördlichen und südlichen Baugrenze wird ausdrücklich zugelassen, sofern sich dies aus der Gestaltung und Anordnung des Baukörpers für die Schwimmhalle und den hierzu gehörenden Nebenanlagen einschließlich eines Freibades mit Nebenanlagen ergibt. Ein Mindestabstand von 15 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße K 3 ist einzuhalten. Die Stellungnahme des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen Kassel vom 26. 08. 2009, Aktz.: 34c2-K-Niestetal, Sandershausen-087-09, ist zu beachten.

Das mit Verordnung vom 22.07.2003 festgestellte Überschwemmungsgebiet der Nieste (StAnz. 38/2003 S. 3796) ist zu beachten. Sofern durch Hochbauten Retentionsraum reduziert wird, ist dieser (durch Ersatz) auszugleichen.

§2

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 bleiben unberührt.

- Hinweise:**
- Gemäß § 20 HDSchG sind bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler oder archaische Funde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder dem Denkmalschutzamt oder der Gemeinde zu melden.
 - Heizölanlagen sind gemäß § 47 Hess. Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 29 Anlagenverordnung (VAVS) der Wasserbehörde des Fachbereichs 63 (FB 63) beim Landkreis Kassel anzumelden.
 - Die Installation einer Wärmepumpe ist gemäß § 71 HWG erlaubnispflichtig. Zuständige Behörde: FB 63 beim Landkreis Kassel.
 - Nach der Stellungnahme der Wasserbehörde (Landkreis Kassel vom 21.08.2009) erfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Zone IIb des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Gemeinde (StAnz. 38/1971, S. 1553ff). Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.
 - So weit überbaubare Flächen sich im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Nieste befinden, ist deren bauliche Nutzung nur auf der Grundlage einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zulässig, die gesondert zu beantragen ist.
 - Werden Teile der zum Erhalt festgesetzten Baumstandorte innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf auf den Flst. 32/1 und 33/3 für bauliche Zwecke in Anspruch genommen, ist entsprechend Ersatz zu schaffen, um die Funktion der Gehölzstrukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in ihrer Vernetzung mit dem Nieste-Raum zu erhalten.

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZVO), Hessische Bauordnung (HBO), Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG), Hessisches Wassergesetz (HWG) jeweils in der bei der maßgeblichen öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss: Die Gemeindevertretung hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB am 28. 05. 2009 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 09. 07. 2009.

Öffentliche Auslegung: Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 13 a i. V. mit § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 20. 07. 2009 bis zum 21. 08. 2009 zu jedermanns Einsicht mit Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 09. 07. 2009.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 13. 07. 2009 beteiligt.

Abwägung: Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen am 24. 09. 2009 geprüft und gegeneinander sowie untereinander abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Satzungsbeschluss: Der Bebauungsplan wurde am 24. 09. 2009 von der Gemeindevertretung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung wurde zugestimmt.

Inkrafttreten: Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Niestetal, den Der Gemeindevorstand
Der Gemeinde Niestetal
(Siegel) Andreas Siebert, Bürgermeister

Legende

- Flächen für Gemeinbedarf
- WA, Allgemeines Wohngebiet
- Feuerwehr, Bauhof
- Öffentliche Verwaltung, Mehrzweckhalle
- Altenheim, Hallenbad
- III
- o
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- o = offene Bauweise
- GRZ 0,4
- GFZ 0,5
- Geschossflächenzahl, Höchstgrenze
- F, S, W
- 0°, 25-45°
- Dachformen: Flach-, Sattel-, Walddach
- zul. Dachneigungen
- Überbaubare Flächen
- Grünflächen
- Anzupflanzende Bäume
- Zu erhaltende Bäume
- Verkehrsfächen: überörtliche Straße, K 3
- Verkehrsfächen: Gemeindeflächen, -wege
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Bereiche der 1. Änderung des Bebauungsplanes
- Nachrichtlich: Überschwemmungsgebiet

Bauleitplanung der Gemeinde Niestetal
Ortsteil Sandershausen
Bebauungsplan Nr. 13 "Am Schwalbesberg"
1. Änderung
Satzungsbeschluss vom 24. 09. 2009

Der Gemeindevorstand
Dipl.-Ing. Michael Kranzfeld
Architekt, Stadtplaner und Baubeauftragter
Obere Birkenallee 3
34587 Felsberg/Hessen
Telefon: 0562/95646
Fax: 0562/95653
E-Mail: mkranzfeld@adl.com
Felsberg/Hessen, am 28.09.2009
(Andreas Siebert), Bürgermeister