

FESTSETZUNGEN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14

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

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (1) BauGB i. V. m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO)
Nachfolgende Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO zulässig:
- Nutzungen gemäß § 2 (2) Nm. 6, 7 und 8 BauNVO.

Einzelhandelsbetriebe gemäß § 2 (2) Nr. 3 BauNVO sind für den spezifizierten Bedarf sind nur bis zu einer Größe von 400 m² und für den periodischen Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel) nur bis zu einer Größe von 700 m² Verkaufsfläche zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 10 BauNVO)
Dachgeschosse
Dachgeschosse sind im Rahmen der Bestimmungen der HBO als zusätzliche Vollgeschosse zu der im Plan festgesetzten Zahl der Vollgeschosse allgemein zulässig, wenn die zulässige Firsthöhen (FH) nicht überschritten wird. Sie werden nicht auf die Geschossflächenzahl (GFZ) angerechnet.

Erker und Balkone
Ausnahmehäuser können die Baugrenzen bis zu 1,50 m von Erker und Balkonen überschreiten werden. Dabei müssen die Abstandflächen gemäß HBO eingehalten sein.

3. Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften erforderlich sind
(Stellplätze, Garagen, Grundstücksflächen) (§ 9 (1) Nm. 4 und 10 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze und Zufahren
Pro 20 m Straßenfront ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer maximalen Breite von 6 m, bei ausschließlicher Wohnnutzung des Grundstücks im Sinne von § 6 (2) Nr. 1 BauNVO nur mit einer maximalen Breite von 3,0 m, zulässig. Reicht aus Gründen des Betriebsablaufes eine Zufahrt nicht aus, dürfen pro Betrieb ausnahmsweise zwei Zufahrten mit maximal je 6 m Breite angelegt werden. Stellplätze sind auch auf solchen nicht überbauten Grundstücksflächen zulässig, die den Straßen abgewandt liegen soweit dem keine Festsetzungen über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft oder Anpflanzungsanforderungen entgegenstehen.

Abstand Garagen - Verkehrswegen
Garagen müssen zu öffentlichen Verkehrswegen einen Mindestabstand von 3 m und eine freibehaltende Vorfahrtstiefe von mindestens 5 m aufweisen.

4. Verkehrsflächen; Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nm. 11 und 26 BauGB)

Herstellung des Straßenkörpers
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den privaten Baugrundstücken bis zu einer maximalen Tiefe von 1 m die Anpassungen von Aufschüttungen und Abgrabung zuzulassen. Einfriedungen und Zufahrten sind baulich anzupassen.

5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Passiver Lärmschutz
Für Gebäude mit Aufenthaltsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen, die der DIN 4109 entsprechen. Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (Wände und Dächer einschließlich Fenstern) müssen mindestens folgendes, resultierendes Schalldämm-Maß aufweisen: an den Westfassaden R_w = 35 dB (A). Das Schalldämm-Maß R_w 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. Dauerhaftige Anordnungen und Rollädenkästen sind bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes zu berücksichtigen.

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Pflanzgebote, Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 (1) Nm. 20 und 25 BauGB)

Oberflächenbewässerung
Im Rahmen der privaten Baumaßnahmen sollen Anlagen für das Auffangen, Speichern und Wiederverwenden der Dachwässer vorgesehen werden. Das Fassungsvermögen der Speicheranlagen sollte mindestens 25 l/m² projektierte Dachfläche betragen. Die Verwendung in einem Brauchwassererwärmungssystem und zur Grundstücksbewässerung sind zulässig. Darüber hinaus soll erforderliches Niederschlagswasser, ohne Beeinträchtigung der Nachbarparzellen, auf dem eigenen Grundstück in die Vegetationsflächen abgeleitet und versickert werden.

Pflanzliste
Für festgesetzte Anpflanzungen sind standortgerechte Pflanzarten zu wählen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 HBO)

1. Dachgestaltung, Gauen und Zwerchgiebel

Dächer von Garagenbauten
Garagenbauten an Grundstücks Grenzen sind nur mit gleicher Gestaltung der Dachform und -neigung zulässig.
Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen müssen Dächer die gleiche Dachform und -neigung sowie eine hinsichtlich Material, Form und Farbe einheitliche Dachdeckung aufweisen.

Begrünte Dächer
Mit lebenden Pflanzen begrünte Dächer dürfen ausnahmsweise von den zu Dachform und -neigung festgesetzten Bestimmungen abweichen.

Gauen und Zwerchgiebel
Dachgauben und Zwerchgiebel sind bis zur Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge zulässig. Der Mindestabstand der Dachgauben von Giebeln, Giebeln und Dachkanten beträgt 2,0 m, von Gauen untereinander 0,8 m. Dachgauben sind zulässig.

2. Balkone und Erker
Die Länge von Balkonen und Erkern darf traufseitig nicht mehr als 50 % der dazugehörigen Gebäudefassade betragen.

3. Einfriedungen
Einfriedungen gegenüber Ausgleichflächen
Eigentümer im Vorhabenbereich haben an der Grenzlinie ihrer Grundstücke zu den im Bebauungsplan Nr. 14 festgesetzten Ausgleichsflächen Schutzzonen zu errichten und diese dauerhaft zu erhalten.

Straßenmäßige Einfriedungen
Straßenmäßige Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigen. Sie sind ausschließlich als Laubhecke, geschulten und ungeschulten, zulässig. An diesen Grenzen sind andere Einfriedungsmaterialien nur in Verbindung mit Hecken zulässig.

Höhe der Einfriedungen
Die maximal zulässige Höhe für Einfriedungen beträgt 1,6 m. Die Höhe lebender Hecken als Einfriedung darf 1,6 m überschreiten sowie dies im Rahmen des Nachbartschaftsrechtes zulässig ist.

Abstand zum Boden
Bei allen Abgrenzungen, die nicht aus Pflanzungen bestehen, ist ein durchgängiger Abstand zwischen Boden und Unterkante-Abgrenzung von mindestens 15 cm einzuhalten.

4. Werbeanlagen
Standort
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Außerhalb der überbauten Flächen sind sie unzulässig.

Gestaltung
Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, dass sie nach Form, Maßstab, Anbringungsort, Werkstoff und Farbe das Gepräge der Architektur des betreffenden Bauwerks nicht beeinträchtigen und sich in die Umgebung einfügen.

Die Gesamtlänge der Werbeanlagen an einem Gebäude darf einen Anteil von 10 % der dazugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zusammenzulassen. Werbeanlagen sind bis zur Oberkante des ersten Obergeschosses (OG) zulässig.

Lichtwerbung und Schaufenster
Lichtwerbung ist unzulässig. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.

5. Gestaltung der Grundstücksflächen
Gärtnerisch anzulegende Flächen
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme der für Erschließung und Stellplätze beanspruchten Flächen, gärtnerisch anzulegen. Es gilt ein Mindestanteil von 50 %.

Mindestpflanzfläche
Je 100 m² gärtnerisch anzulegender Fläche ist ein Obst-, Wildobst- oder standortgerechter, heimischer Laubbau, der Pflanzliste, 1. zu pflanzen. Für die Hälfte der festgesetzten Bäume können stattdessen je 4 Stück standortgerechte einheimische Stäucher gepflanzt werden. Durch Planzeichnung festgesetzte Baumpflanzungen werden angerechnet.

Einbau unbelasteten Erdrauhubs
auf privaten Baulichen Bodenprofilierungen sind in Verbindung mit der Errichtung baulicher Anlagen im Auf- und Abtrag abtrag zulässig sowie das Nachbarschaftsrecht nicht entgegenstehen. Der Auftrag mit unbelastetem Erdrauhub ist auf einer Fläche bis 30 m² und in einer Höhe bis maximal 1,5 m zulässig. Die Aufschüttung ist in landschaftsbezogener Art zu modellieren.

FESTSETZUNGEN GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

BALM, zu pflanzen
FLÄCHE MIT BINDUNG ZUR PFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BAUMEN UND STRÄUCHERN

SONSTIGE PLANZEICHEN
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES ZUR 2. ÄNDERUNG DES B-PLANES NR. 14
(§ 9 (7) BauGB)

KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN
(§ 9 (5) BauGB)

Aufgrund einer möglichen Belastung mit Kampfmitteln wird der gesamte Geltungsbereich als Fläche mit belasteten Böden gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.
Baugenehmigungen dürfen erst nach erfolgreichem Abschluss von Sondierungs- und sich daraufhin erforderlichenfalls anschließenden Sanierungsarbeiten erteilt werden.

HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB)

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches liegt in Zone II B des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Gemeinde Niestetal (DIN 371971, S. 1553 ff.).

PLANUNGSVORSCHLÄGE

Hinweis: Die nachfolgenden Planungsvorschläge sind aus rechtlicher Sicht unverbindlich.

GRUNDSTÜCKSAUFTEILUNG, Vorschlag

KATASTERGRUNDLAGEN

GEBÄUDE, HAUS-NR.
Flur 23

FLURNUMMER, Bestand
Flurstücksgrenze, Bestand

FLURSTÜCKSGRENZE, Bestand
Flurstücks-NR., Bestand

Kartengrundlage ist ein Auszug aus der digitalen Liegenschaftskarte der Gemeinde Niestetal, Gemarkung Heiligenrode, Flur 23. Es wird bestätigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 2.3.05:2007 übereinstimmen.

AMT FÜR BODENMANAGEMENT KORBACH
Korbach, den 2.3. MAI 2009
Techn. Anwalt

Verfahrens- und Anzeigevermerke

Die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 14 ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal vom 21.07.2005 aufgestellt worden.
Dieser Beschluss wurde am 11.01.2007 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal ersichtlich bekannt gemacht.
Niestetal, den 12. JUNI 2009

HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), geändert am 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) BAUGESETZBUCH in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1995 (BGBl. I S. 486)

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG VON BAULEITPLÄNEN UND DIE DARSTELLUNG DES PLANHALTES (Planzeichenerklärung - PlanZ) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), geändert am 21.12.2004 (BGBl. I 2005 S. 186)

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPrG), Gesetz zur Umsetzung des Rates vom 27.06.1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (85/337/EWG) vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert am 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.2002 (BGBl. I S. 274)

HESSISCHE GEMEINDERDUNGSORDNUNG (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.04.1993 (GVBl. I S. 534), zuletzt geändert am 31.01.2005 (GVBl. I S. 57)

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB (und nach örtlicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal am 11.10.2007 in der Zeit vom 22.10.2007 bis einschließlich 05.11.2007) aus:

Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 BauGB an der Aufstellung der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 14 beteiligt.
Niestetal, den 12. JUNI 2009

Der Gemeindevorstand - Siebert
Bürgermeister
Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 hat mit seiner Begründung gemäß § 2 (2) BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal am 10.01.2008 in der Zeit vom 21.01.2008 bis einschließlich 22.02.2008 überliefert ausgelegt.
Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden benachrichtigt.
Niestetal, den 12. JUNI 2009

Der Gemeindevorstand - Siebert
Bürgermeister
Die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 14 und die zugehörigen baulichen Festsetzungen wurden gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 81 HBO und § 5 der Hessischen Gemeindeordnung in der jeweils gültigen Fassung am 24.04.2008 als Satzungen beschlossen.
Niestetal, den 12. JUNI 2009

Der Gemeindevorstand - Siebert
Bürgermeister
Der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 als Satzungen wurde am 1.4.2008 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal ersichtlich bekannt gemacht. Mit seiner Bekanntmachung ist die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 14 in Kraft getreten.
Niestetal, den 12. JUNI 2009

Der Gemeindevorstand - Siebert
Bürgermeister
Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen des Bebauungsplanes

RAUMORDNUNGSGESETZ (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), geändert am 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

BAUGESETZBUCH in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1995 (BGBl. I S. 486)

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG VON BAULEITPLÄNEN UND DIE DARSTELLUNG DES PLANHALTES (Planzeichenerklärung - PlanZ) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), geändert am 21.12.2004 (BGBl. I 2005 S. 186)

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPrG), Gesetz zur Umsetzung des Rates vom 27.06.1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (85/337/EWG) vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert am 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.2002 (BGBl. I S. 274)

HESSISCHE GEMEINDERDUNGSORDNUNG (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.04.1993 (GVBl. I S. 534), zuletzt geändert am 31.01.2005 (GVBl. I S. 57)

FLÄCHE DES GELTUNGSBEREICHES DER 2. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 14, 1:4 Maßstab
aufgestellt im April 2008



