

MI 1	
o	II
GRZ 0.3	GFZ 0.6
35 - 45°	S
FH 14.00 m TH 7.50 m	

WA 1	
o	II
GRZ 0.3	GFZ 0.6
35 - 45°	S und W

WA 1.1	
ED	II
GRZ 0.3	GFZ 0.6
35 - 45°	S und W

MI 2	
o	II
GRZ 0.5	GFZ 1.0
FH 14.00 m	

WA 2	
WoEin 3	
E	II
GRZ 0.3	GFZ 0.6
35 - 45°	S und W
FH 11.00 m TH 7.20 m	

WA 4	
WoEin 2	
DH	II
GR 80 m ²	GF 160 m ²
35 - 45°	S
FH 11.00 m TH 7.20 m	

GEem	
o	II
GRZ 0.6	GFZ 1.2
FH 14.00 m	

WA 3	
WoEin 2	
D	II
GR 90 m ²	GF 180 m ²
35 - 45°	S
FH 11.00 m TH 7.20 m	

WA 5	
WoEin 2	
DH	II
GR 80 m ²	GF 160 m ²
35 - 45°	S
FH 11.00 m TH 7.20 m	

ÜBERSICHT - INHALTE ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26

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

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes - Bereich WA 1 wurde ein Teilabschnitt WA 1.1. ausgewiesen (Flurstücke 283 und 286), in dem künftig ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser [vormals B-Plan Nr. 26: offene Bauweise] zugelassen sind.

Für das Mischgebiet - Bereich MI 1 wurde die offene Bauweise (o) [vormals B-Plan Nr. 26: Doppelhäuser und Hausgruppen] festgesetzt.

Die Baugrenzen auf den Flurstücken 59/1, 150, 151, 163, 184, 193, 197, 205, 223/1, 224/1, 225/1 - 4, 283 und 286 wurden so verändert, dass die bereits entstandene bzw. geplante Bebauung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet ist. Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen, die Flächen von Stellplätzen und Pflanzstreifen wurden in diesem Zusammenhang soweit erforderlich angepasst.

2. Grundstückszufahrten; Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

In die Abstandsbestimmungen von Garagen zu angrenzenden Verkehrsflächen werden Carports künftig ausdrücklich mit einbezogen.

3. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Der Fußweg auf Flurstück 210, mit Anschluss zur "Marie-Calm-Straße" von Osten her, wurde um ca. 73 m (nach Norden um ca. 28 m, nach Süden um ca. 45 m) verkürzt.

4. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 BauGB i.V.m. § 87 (4) HBO)

Die maximale Dachneigung im gesamten Geltungsbereich ist künftig bis zu 45° [vormals B-Plan Nr. 26: bis zu 40°] zugelassen.

Drempel sind künftig bis zu einer maximalen Höhe von 0,75 m [vormals B-Plan Nr. 26: bis zu 0,70 m] zugelassen.

**FESTSETZUNGEN ZUR 1. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO und § 87 HBO)

**BAUPLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN**

(§ 9 (1) BauGB i. V. m. BauNVO)

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

Nachfolgende Nutzungen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Allgemeines Wohngebiet - WA 1 bis WA 5
- alle Nutzungsarten gemäß § 4 (3) BauNVO

Gewerbegebiet - GEem
- Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO

Nachfolgende Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO unzulässig bzw. in ihrer Zulässigkeit eingeschränkt:

Mischgebiet - MI 1 und MI 2

- Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nm. 6 bis 8 BauNVO
- Einzelhandelseinrichtungen gemäß § 6 (2) Nr. 3 BauNVO sind ausschließlich dann zulässig, wenn sie zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen.
- Einzelhandelsbetriebe des aperiodischen Bedarfs sind bis zu einer Größe von 400 m² Verkaufsfläche zulässig.

Gewerbegebiet - GEem

- Das Gebiet ist emissionsarmes Gewerbegebiet (GEem). Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

- Einzelhandelsbetriebe des periodischen und des aperiodischen Bedarfs sind unzulässig
- Ausnahmegebunden zulässig ist der Verkauf, der in einem Betrieb produzierten, weiterverarbeiteten und zur Installation benötigten Güter

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

Dachgeschosse

Dachgeschosse sind, im Rahmen der Bestimmungen der HBO, als zusätzliche Vollgeschosse zu der im Plan festgesetzten Zahl an Vollgeschossen allgemein zulässig, wenn die zulässigen Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) nicht überschritten werden. Sie werden auf die Geschossfläche (GF) und Geschossflächenzahl (GFZ) nicht angerechnet.

Erker und Balkone

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

3. Grundstückszufahrten, Stellplätze und Garagen.

Verwendung unbelasteten Erdaustrubs
(§ 9 (1) Nr. 4, 10 und 17 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Stellplätze und Zufahrten in MI und GEem

In den Misch- und Gewerbegebieten gilt: Stellplätze sind auch auf solchen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, die der Straße abgewandt liegen, soweit keine Festsetzungen über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, Anpflanzungsfestsetzungen und Leitungsrechte dem entgegenstehen.
Pro 20 m Straßenseite ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer maximalen Breite von 6 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, begrünte Carports und Garagen im WA 5

In Allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 5 gilt: Stellplätze und begrünte Carports auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich in den durch Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen zulässig. Garagen auf nicht überbaubaren

Dachoberflächenentwässerung

Im Rahmen der privaten Baumaßnahmen sollen Anlagen für das Auffangen, Speichern und Wiederverwenden der Dachwasser vorgesehen werden. Das Fassungsvermögen der Speichereinrichtungen sollte mindestens 25 l/m² projizierter Dachfläche betragen. Die Verwendung in einem Brauchwasserleitungssystem und zur Grundstücksentwässerung sind zulässig.

Versickerung

Darüber hinaus soll anfallendes überschüssiges Niederschlagswasser von Wegen und Dachflächen, ohne Beeinträchtigung der Nachbarparzellen, auf dem eigenen Grundstück in die Vegetationsflächen abgeleitet und versickert oder in die Kanalisation eingeleitet werden.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 8 a BNatSchG)

Die im Geltungsbereich liegenden öffentlichen Grünflächen mit der durch Planzeichen gekennzeichneten Zweckbestimmung Parkanlage und die gemäß Textfestsetzung (unter Abschn. 8, s. unten) darauf festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 8 a (1) Satz 4 BNatSchG den Eingriffen des Bebauungsplanes Nr. 26 "Wohngebiet Bettenhäuser Feld" bzw. dessen 1. Änderung zugeordnet. Veränderungen in den Bestandsbereichen mit der Kennzeichnung WA 1 gelten nicht als Eingriffsverursachung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 26 bzw. dessen 1. Änderung.

Hinweis zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Wohngebiet Bettenhäuser Feld" hat eine vollständige Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsproblematik stattgefunden. Hierbei wurde ein separater Teilgebietbereich 2 ausschließlich als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausgewiesen, auf der zusätzliche Ausgleichs- oder Sammelmaßnahmen im Sinne von § 8 a (1) Satz 4 BNatSchG festgelegt und durchgeführt worden sind, um Eingriffe, die mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan eingeplant worden waren, in vollem Umfang auszugleichen.
Die mit der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 26 zu erwartenden Eingriffe gehen nicht über das im Bebauungsplan Nr. 26 dargestellte und seinerzeit durch Ausgleichsmaßnahmen kompensierte Maß hinaus.

8. Planungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Flächen mit Bindungen zur Pflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Für die Flächen gilt: Auf den Flächen sind dichtschießend einheimische, laubtragende Hecken oder Gehölzstreifen gemäß der Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestpflanzdichte je 50 m² sind ein Baum (Stammumfang mindestens 10 - 12 cm) und 25 Gehölze.

Bepflanzung und Nutzung der Parkanlage

Für die öffentlichen Grünflächen mit der durch Planzeichen gekennzeichneten Zweckbestimmung Parkanlage gilt: Die Flächen sind mit Ausnahme der Wege gärtnerisch anzulegen. Je 100 m² Fläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum, der Pflanzenliste, I. entsprechend, zu pflanzen. Für die Hälfte der festgesetzten Bäume können ersatzweise je 4 Stück standortgerechte einheimische Sträucher gepflanzt werden. Durch Planzeichnung festgesetzte Baumplantungen werden angerechnet.

Bepflanzung an Stellplätzen

Für private Stellplätze gilt: Anlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch mindestens 1,5 m breite Pflanzinseln zu gliedern. Je 5 Stellplatz maximal 4 Stellplätze zusammengefasst sind. Je 5 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum gemäß der Pflanzenliste, I. zu pflanzen. Für öffentliche Stellplätze gilt: Je 4 Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum (I. oder 2. Ordnung, gemäß Pflanzenliste, I., Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) zu pflanzen.

Baumstandorte, Pflanzqualitäten, Abstand zu Versorgungsanlagen

Zeichnerisch festgesetzte Baumreihen, Alleen und Baumstandorte sind verbindlich hinsichtlich ihrer Anzahl und Grundstruktur, sich aus der Örtlichkeit ergebende Anordnungen sind zulässig. Pflanzflächen in Baumscheiben sollen mindestens 5 m² groß sein. Die Pflanzqualität zeichnerisch festgesetzter Bäume beläuft sich auf private Grundstücken mindestens 10 - 12 cm, trägt auf privaten Grundstücken mindestens mind. 16 - 18 cm Durchmesser im öffentlichen Verkehrsraum mind. 16 - 18 cm Durchmesser im Gewerbegebiet (GEem).

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 87 (4) HBO)

1. Dachgestaltung

1.1 Dachfarbe

Dacheindeckung ist nur in den Farben von rot bis dunkelbraun zulässig.

1.2 Dächer von Garagen und Nebengebäuden

Dächer von Garagen, untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen müssen eine Dachneigung von mindestens 25° haben. Garagenanbauten an Grundstücksgrenzen sind nur mit gleicher Gestaltung der Dachform und -neigung zulässig.

1.3 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.

1.4 Begrünte Dächer

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

1.5 Drempele

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

1.6 Gauden und Zwerchgiebel

Dachgauben und Zwerchgiebel sind bis zur Hälfte der zugehörigen Gebäudehöhe zulässig. Der Mindestabstand der Dachgauben von Giebeln, Gärten und Dachkehlen beträgt 1,25 m, von Gauden untereinander 0,80 m.

1.7 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

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

1.8 Dachterrassen

Ausnahmsweise kann die Anlage von nicht überdachten Dachterrassen zugelassen werden.

2. Fassadengestaltung

2.1 Balkone und Erker

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

2.2 Fassadenfarbe und -material

Für die Fassaden der Haupt-, Nebengebäude und Garagen ist Putz ausschließlich in weißer bzw. hell abtönter Farbgebung sowie Ziegelmauerwerk in den Farben rot bis dunkelbraun zulässig. Abweichende Farbgebungen, Natursteinmauerwerk, Holz und sonstige Materialien können zugelassen werden, wenn das Orts- und Landschaftsbild nicht gestört werden. Grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien bzw. Farbgebungen sind unzulässig.

3. Einfriedungen

3.1 Straßenseitige Einfriedung in Wohngebieten (WA)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen die Einfriedungen ausschließlich als Laubholzhecke, geschnitten und ungeadmet, zulässig. An diesen Grenzen sind andere Einfriedungsmaterialien nur in Verbindung mit Hecken zulässig.

3.2 Höhe in Wohn- (WA) und Mischgebieten (MI)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den Mischgebieten (MI) beträgt die maximal zulässige Höhe für Einfriedungen 0,8 m. Die Höhe lebender Hecken als Einfriedung darf 0,8 m überschreiten, soweit dies im Rahmen des Nachbarnschaftsrechtes zulässig ist.

**FESTSETZUNGEN GEMÄSS
PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**FESTSETZUNGEN IN TABELLENFORM
BEDEUTEN:**

Art der baulichen Nutzung; mit Nummer des Teilbereichs

Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Haus	
Bauweise	Anzahl Vollgeschosse
Grundflächenzahl/Grundfläche je Parzelle	Geschossflächenzahl/ Geschossfläche je Parzelle
Dachneigung	Dachform
Firsthöhe, Traufhöhe (unterer Bezug: natürliche Geländehöhe, straßenseitig)	

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, BauNVO)

- WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO). [Ziffer bezeichnet Teilbereich]
- MI** MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO). [Ziffer bezeichnet Teilbereich]
- GEem** GEWERBEGEBIET, emissionsarm (§ 8 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)
(nachfolgende Zahlenangaben als Beispiele)

- GR 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL (Höchstmaß)
- GR 90 m² GRUNDFLÄCHE (Höchstmaß)
- GFZ 0,5 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (Höchstmaß)
- GF 180 m² GESCHOSSFLÄCHE (Höchstmaß)
- Bezug für alle festgesetzten GR und GF: geplante Parzelle
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (Höchstmaß)
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (zwingend)
- TH 7,20 m TRAUFGHÖHE (Höchstmaß)
- FH 11,00 m FIRSHÖHE (Höchstmaß)
- unterer Bezug für alle festgesetzten TH und FH: natürliche Geländehöhe, straßenseitig

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

- o OFFENE BAUWEISE
- △ NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- NUR DOPPELHÄUSER UND HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- WoIn 2 ANZAHL AN WOHNHEITEN (Höchstmaß) [Beispiel]
- Bezug für festgesetzte Wohneinheiten: - je Haus
- BAUGRENZE
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

**FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND
STELLPLÄTZE** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. BauNVO)

- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
- Zweckbestimmung: private Stellplätze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN, öffentlich
- P PARKFLÄCHEN
- F FUSSWEG

(PLANUNGS)VORSCHLÄGE

--- GEPLANTE FLURSTÜCKSGRENZEN

← GEPLANTE FAHRTRICHTUNG

KATASTERGRUNDLAGEN

	GEBAUDE, HAUS-NR.
Flur 7	FLURNUMMER, VORH.
	FLURSTÜCKSGRENZE, VORH.
62/1	FLURSTÜCKS-NR., VORH.

Kartengrundlage ist ein Auszug aus der digitalen Liegenschaftskarte der Gemeinde Niestetal, Gemarkung Sandershausen, Flur 7. Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke sowie der Gebäudebestand mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 06.01.01 übereinstimmen.

Höfgesmar, den 18.05.01

Der Landrat des Landkreises Kassel
- Katasteramt -

Verfahrens- und Anzeigevermerke

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 26 ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal vom 16.12.1998 aufgestellt worden. Dieser Beschluss wurde am 30.11.2000 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal ortsüblich bekannt gemacht.

Niestetal, den 07. JUNI 2001

Erster Beigeordneter
- Der Gemeindevorstand -

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal am 30.11.2000 in der Zeit vom 11.12.2000 bis einschließlich 12.01.2001 statt. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 BauGB an der Aufstellung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 26 beteiligt.

Niestetal, den 07. JUNI 2001

Erster Beigeordneter
- Der Gemeindevorstand -

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 hat mit seiner Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal am 08.03.2001 in der Zeit vom 19.03.2001 bis einschließlich 24.04.2001 öffentlich ausgelegen. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden benachrichtigt.

Niestetal, den 07. JUNI 2001

Erster Beigeordneter
- Der Gemeindevorstand -

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 26 und die zugehörigen baurechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 87 HBO und § 5 der Hessischen Gemeindeordnung in der jeweils gültigen Fassung am 31.05.2001 als Satzungen beschlossen.

Niestetal, den 07. JUNI 2001

Erster Beigeordneter
- Der Gemeindevorstand -

Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 als Satzungen wurde am 07. JUNI 2001 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal ortsüblich bekannt gemacht. Mit seiner Bekanntmachung ist die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 26 in Kraft getreten.

Niestetal, den 07. JUNI 2001

Erster Beigeordneter
- Der Gemeindevorstand -

**Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen
des Bebauungsplanes**

BAUGESETZBUCH

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung.

Grundstückflächen sind unzulässig.

Abstand Garagen - Verkehrsflächen
Garagen und Carports müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 3 m und eine freizuhaltende Vorfahrttiefe von mindestens 5 m aufweisen.

Einbau unbelasteten Erdaushubs auf privaten Bauflächen
Bodenprofilierungen sind in Verbindung mit der Errichtung baulichen Anlagen im Auf- und Abtrag allgemein zulässig, soweit das Nachbarschaftsrecht dem nicht entgegensteht. Der Auftrag mit unbelastetem Erdaushub ist auf einer Fläche bis 30 m² und in einer Höhe bis maximal 1,5 m zulässig. Die Aufschüttungen sind in landschaftsbezogener Art zu modellieren.

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Befestigung von Fuß- und Radwegen
Verkehrsflächen mit dem Zusatz "Fußweg" sowie "Fußweg und Radweg" sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen.

Herstellung des Straßenkörpers
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den privaten Grundstücken im notwendigen Umfang die Anpassungen von Aufschüttungen, Abragungen und Stützmauern zuzulassen. Einfriedungen und Zufahrten sind baulich anzupassen.

5. Grünflächen, Aufschüttungen
(§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 17 BauGB)

Einbau unbelasteten Erdaushubs
Innerhalb der zeichnerisch dargestellten Grünflächen sind Bodenprofilierungen im Auf- und Abtrag allgemein zulässig. Innerhalb der Flächen ist zulässig, unbelasteten Erdaushub in einer Höhe bis maximal 2 m aufzubringen. Die Aufschüttungen sind in landschaftsbezogener Art zu modellieren.

Fuß- und Radwege
Die Anlage von Fuß- und Radwegen ist zulässig.

6. Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Passiver Lärmschutz/ Bereich Süd - West
Der Bereich Süd - West umfasst:
1.) an der Egon-Hömann-Straße die MI-Gebiete, soweit sie zu Wohnzwecken genutzt werden,
2.) einen 200 m breiten Bereich. Ausgangslinie - südliche Gemarkungsgrenze (Gemeinde Niestetal - Stadt Kassel) zwischen Breslauer Straße und Werner-Bosch-Straße/ Endlinie - 200 m parallel in Richtung Norden verschoben

Es gilt: Es sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen, die der DIN 4109 entsprechen. Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (Wände und Dächer einschließlich Fenster) müssen mindestens folgende, resultierende Schalldämm-Maße aufweisen:
- an den West- und Südfassaden und zur Egon-Hömann-Straße: Rw, res = 35 dB (A),
- an allen anderen Fassaden: Rw, res = 30 dB (A).

Passiver Lärmschutz/ Bereich Mitte
Der Bereich Mitte umfasst:
alle Bereiche mit der Bezeichnung WA 2 bis WA 5, soweit sie nicht zum Bereich Süd - West gehören.

Es gilt: Es sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen, die der DIN 4109 entsprechen. Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (Wände und Dächer einschließlich Fenster) müssen mindestens folgende, resultierende Schalldämm-Maße aufweisen:
- an allen Fassaden: Rw, res = 30 dB (A).

Technische Hinweise zum Lärmschutz
Das Schalldämm-Maß Rw 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 Luft-Schalldämmung. Dauerlüftungseinrichtungen und Rolllädenkästen sind bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes zu berücksichtigen.

gesetzter Bäume befrägt auf privaten Grundstücken mindestens 10 - 12 cm Stammumfang, im öffentlichen Verkehrsraum mind. 16 - 18 cm Stammumfang.
Bei Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungs- und Hausanschlussleitungen einzuhalten. Eine Unterschreitung ist nur in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsorganen zulässig.

Pflanzenliste
Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Für die festgesetzten Anpflanzungen sind standortgerechte Pflanzen entsprechend der folgenden Artenliste zu verwenden:
I. **Bäume**
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Eberesche (Sorbus aucuparia), Stiel-Eiche (Quercus robur), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Winter-Linde (Tilia cordata), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), Trauben-Kirsche (Prunus padus), Vogelkirsche (Prunus avium), Walnuss (Juglans regia), Spierlilie (Sorbus domestica);
Obstgehölze als Hoch- und Halbstämme in Sorten

II. **Sträucher**
Brombeere (Rubus fruticosus), Flieder (Syringia vulgaris), Feld-Ahorn (Acer campestre), Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea), Gemeine Hasel (Corylus avellana), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hunds-Rose (Rosa canina), Kornelkirsche (Cornus mas), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare), Europäisches Pfaffenhütchen (Eunymus europaeus), Sal-Weide (Salix caprea), Schlehe (Prunus spinosa), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Trauben-Holunder (Sambucus racemosa), Zweifloriger Weidorn (Crataegus laevigata)

3.3. Höhe im Gewerbegebiet (GEem)
In dem Gewerbegebiet (GEem) beträgt die maximal zulässige Höhe für Einfriedungen 1,6 m. Die Höhe lebender Hecken als Einfriedung darf 1,0 m überschreiten, soweit dies im Rahmen des Nachbarschaftsrechtes zulässig ist.

3.4. 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.

3.5. Gestaltung
Straßenseitige Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigen. Die Verwendung von Maschendrahtzäunen ist an öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

4. Werbeanlagen

4.1. Standort
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind sie unzulässig.

4.2. 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 Gesamtfäche der Werbeanlagen an einem Gebäude darf den nachfolgend festgesetzten Anteil der dazugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten:
- in den GEem- und MI- Gebieten: 10 %
- in den WA- Gebieten: 5 %

In den GEem- und MI-Gebieten sind Werbeanlagen bis zur Oberkante (OK) des ersten Obergeschosses (OG) zulässig. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zusammenzufassen.
In den WA- Gebieten sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 2,0 m über Gelände zulässig. Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften darf bei bandartigen Werbeanlagen 0,4 m und bei Einzelschildern 0,6 m nicht überschreiten.









4.3. Lichtwerbung
Lichtwerbung ist ausschließlich in den GEem- und MI-Gebieten zulässig, soweit die zugehörige Fassade nicht auf ein Wohngebiet ausgerichtet ist. Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung und Lichtwerbung mit grellen Farben sind unzulässig.

4.4. Schaufenster
Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.




5. Gärtnische Gestaltung der Grundstücks-freiflächen

5.1. Gärtnisch anzulegende Flächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind, mit Ausnahme der für Erschließung und Stellplätze beanspruchten Flächen, gärtnerisch anzulegen. Es gelten folgende Mindestanteile: in WA- Gebieten 75 %, in MI- Gebieten 50 %, im GEem- Gebiet 25 %


5.2. Mindestpflanzdichte
Je 100 m² gärtnerisch anzulegender Fläche ist ein Obst-, Wildobst- oder standortgerechter, heimischer Laubbau, der Pflanzenliste, I. entsprechend, zu pflanzen. Für die Hälfte der festgesetzten Bäume können ersatzweise je 4 Stück standortgerechte einheimische Stäucher gepflanzt werden.
Durch Planzeichnung festgesetzte Baumpflanzungen werden angerechnet.

-  STRASSENVERKEHRSLÄCHEN öffentlich.
-  PARKFLÄCHEN
-  FUSSWEG
-  BUSHALTESTELLEN
-  VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG öffentlich.
-  VERKEHRSBERUHRIGTER BEREICH
-  PARKFLÄCHEN
-  FUSS- UND RADWEG




VERSORGUNGSFLÄCHEN, FÜHRUNG VON HAUPTVERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN (§ 9 (1) Nrn. 12 und 13 BauGB)

-  STANDORT, STROMVERSORGUNG
-  STROMLEITUNG EAM-KABEL unterirdisch, Schutzstreifen: mindestens 1,0 m
-  HAUPTWASSERLEITUNG DN 500 unterirdisch, Abstand Baumstandorte: mind. 1,5 m




FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

-  STANDORT ABFALLCONTAINER





GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

-  OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
-  Zweckbestimmung: Parkanlage
-  Zweckbestimmung: Spielplatz



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

-  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN ZUR PFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, laubtragende Hecken oder Gehölzstreifen
-  BAUM, zu pflanzen
-  BAUM, zu erhalten

DIE BAUGESTALTUNG BETREFFENDE PLANZEICHEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 HBO)

-  SATTELDACH, zulässig
-  WALMDACH, zulässig
-  35° - 45° DACHNEIGUNG, zulässig [Beispiel]
-  HAUPTFIRSTRICHTUNG, verbindlich

SONSTIGE PLANZEICHEN

-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES ZUR 1. ÄNDERUNG DES B-PLANES NR. 26 (§ 9 (7) BauGB)
-  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN (§ 1 (4) bzw. § 16 (5) BauNVO)

Rechtsgrundlagen für die Festsetzung des Bebauungsplanes

BAUGESETZBUCH
Das Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung, ab dem 01.01.1998 in einer novellierten Fassung (Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches, BR-Drucksache 478/97);
RAUMORDNUNGSGESETZ
Das Raumordnungsgesetz (BauROG) in der Fassung vom 18.08.1997;
die 4. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132);
die 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV '90 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)).

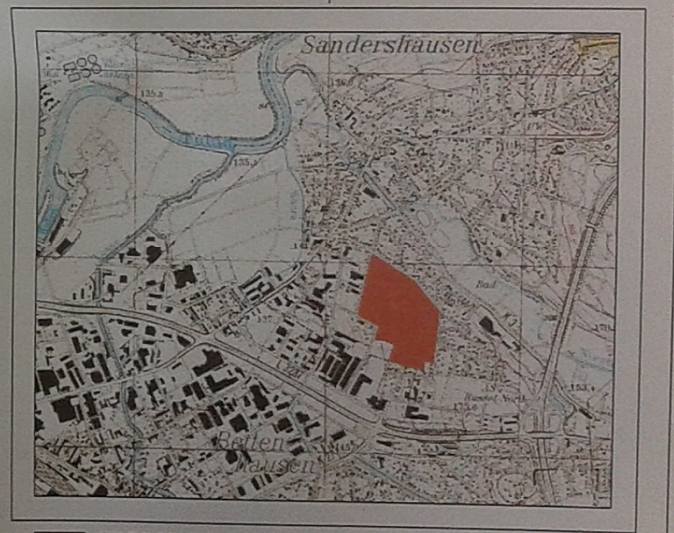
LANDESBAUORDNUNG

Die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.1995.



Erster Bürgermeister
Der Gemeindevorstand

1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 26 aufgestellt: Mai 2001



GELTUNGSBEREICH - 1. ÄNDERUNG ZUM B-PLAN NR. 26

INGENIEURBÜRO LÖPKE-ZISCHKAU UMWELTPLAN
Karlshaber Str. 28
34292 Ahnatal
Tel.: 05544/91192
Fax.: 05544/91193

Im Kreuzfeld 1
34292 Ahnatal
Tel.: 05609/844824
Fax.: 05609/844833

Gemeinde Niestetal, Ortsteil Sandershausen
1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 26
"Wohngebiet - Bettenhäuser Feld"

BEARB.	LÖPKE	Mai 2001	MASS-STAB:	BLATT:	ANLAGE:
DEZ.	LÖPKE	Mai 2001	1 : 1.000	1	1
GEAEND.					
PROJEKTNUMMER	ni 00-02		INGENIEURBÜRO LÖPKE-ZISCHKAU UMWELTPLAN		BAUHERR