



Flur 6

SO, EINKAUFZENTRUM	
a	l
GRZ 0.8	GFZ 0.8
SD	18° - 20°
FH = max. 149,500 m ² ÜNN	

- Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)
Die zulässige Firsthöhe (FH) wird bis zur obersten Dacheindeckung gemessen.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, BauNVO)
Die für den Geltungsbereich gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzte abweichende Bauweise (a) weicht insbesondere von der offenen Bauweise (o) nach § 22 (2) BauNVO ab, dass Gebäudelängen bis 80,0 m zugelassen sind.
- Flächen für Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
Stellplätze sind nur innerhalb der planzeichnetlich festgestellten Flächen zulässig.
(§ 9 (1) Nr. 17 und § 9 (2) BauGB)
Im Vorhabenbereich sind Aufschüttungen bis höchstens 0,55 m gegenüber dem Ausgangsniveau zugelassen, soweit die Abstandsregelungen der HBO beschränkt sind. Die Flächen für die Aufschüttungen sind im Grundstücksbezogenen Gesamtumfang keine Verringerung bezüglich des Retentionsraums für Hochwasserfall ergibt.
- Aufschüttungen; Festsetzung der Höhenlagen
(§ 9 (1) Nr. 17 und § 9 (2) BauGB)
Der flächenbezogene Schallleistungspegel (LWA) für betriebsbedingte Anlagen (Kühlmotoren und raumklimatische Anlagen), gemittelt über die Fläche des Gebäudes, darf einen Höchstwert von 55 dB(A) nicht überschreiten.
- Pflanzangebote, Bindungen für Bepflanzungen für die Erhaltung von Bepflanzungen, Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB, § 81 HBO)
7.1. Pflanzenliste
Nachfolgend benannte Gehölze sind für Anpflanzung innerhalb des Vorhabenbereichs verbindlich:
I. Einzelbäume als 3 x verpfälzte Hochstämme
Stammumfang mind. 12 cm
Gemeine Eiche, Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn.
II. Gehölze in Heckpflanzungen
als Hochstämme und Heister: Gemeine Eiche, Berg-Ahorn, Feld-Ulme, Hainbuche, Kirsche
als Stützbäume: Sal-Weide, Europäisches Pflaumen, Gemeine Hasel, Weißdorn, Blutrotel, Schwarzer-Holunder, Feld-Ahorn, Gemeiner Buchenbaum.
7.2. Anpflanzen von Gehölzen, Begrünung des Grundstücks (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB, § 81 HBO)
Je fünf Pkw-Stellplätzen ist ein Hochstamm der Pflanzenliste I. auf einer unversiegelten Baumreihe mindestens 3,5 m Fläche anzupflanzen und zu zeichnerisch festgesetzte Baumstandorte sind sich in ihrer Anzahl, sich aus den Örtlichkeiten ableiten und Änderungen bezüglich ihrer Anordnung sind zulässig.
Mindestens 15% der Gesamtfläche des Geltungsbereichs sind von Oberflächenversiegelungen freizuhalten. Freizuhalten sind nach § 9 (1) Nr. 25 festgesetzte Gehölze; Dachbegrünungen werden nicht mit anzurechnen.

- ### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. BauNVO)
- Dachgestaltung
Dacheindeckungen sind in rottem Grundriss mit handelsüblichen Materialien vorzunehmen.
 - Fassadengestaltung
Für den Außenanstrich der Gebäudefassade sind Farbton (RAL 9010) vorzugeben. Grelle, hochreflektierende Materialien und Farbgebungen sind unzulässig.
 - Werbeanlagen
Lichtwerbung ist nur während sowie



FESTSETZUNGEN IN TABELLENFORM BEDEUTEN:

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB, BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, BauNVO)**
Als Zweckbestimmung und Art der Nutzung ist für das Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO ein Einkaufszentrum mit folgendem maximal zulässigen Nettoverkaufflächen festgesetzt: Liegeflächenbereich bis 800 m², Grünflächenbereich bis 400 m², Verkaufsflächen für Waren außerhalb des täglichen Bedarfs (aperiodisch) bis 500 m².
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)**
Die zulässige Firsthöhe (FH) wird bis zur obersten Dachbegrenzungskante gemessen.
- Baulinien, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, BauNVO)**
Die für den Geltungsbereich gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzte abweichende Bauweise (a) weicht insoweit von der offenen Bauweise (o) nach § 22 (2) BauNVO ab, als dass Gebäudehöhen bis 80,0 m zugelassen sind.
- Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
Stellplätze sind nur innerhalb der planzeichnerisch dargestellten Flächen zulässig.
- Aufschüttungen, Festsetzung der Höhenlage (§ 9 (1) Nr. 17 und § 9 (2) BauGB)**
Im Vorhabenbereich sind Aufschüttungen bis höchstens 0,55 m gegenüber dem Ausgangsniveau zugelassen, soweit die Abstandsregelungen der HBO beachtet sind und sich im grundstücksbezogenen Gesamtbereich keine Verminierung bezüglich des Retentionsraums für den Hochwasserfall ergibt.
- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
Der flächenbezogene Schalleistungspegel (LWA) durch betriebsbedingte Anlagen (Kühlmotoren und raumlufttechnische Anlagen), gemittelt über die Fläche des Vorhabens, darf einen Höchstwert von 55 dB(A) nicht übersteigen.
- Pflanzgebote, Bindungen für Befestigungsanlagen und für die Erhaltung von Bepflanzungen, Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB, § 81 HBO)**
7.1 Pflanzensliste
Nachfolgend benannte Gehölze sind für Anpflanzungen innerhalb des Vorhabenbereiches verbindlich:
I. Einzelbäume als 3 x verpflanzte Hochstämmle, Stammumfang mind. 12 cm: Gemeine Esche, Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Hartriegel
II. Gehölze in Heckeneinfassungen als Hochstämmle und Heister: Gemeine Esche, Winter-Linde, Berg-Ahorn, Feld-Ulme, Hairbuche, Vogel-Kirsche als Sträucher: Sal-Weide, Europäisches Pfaffenhütchen, Gemeine Hasel, Weißdorn, Blutroter Hainbuche, Schwarzer-Höhlender, Feld-Ahorn, Gemeiner Schneeball
7.2 Anpflanzen von Gehölzen, Begrünung des Privatgrundstücks (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB, § 81 HBO)
Je fünf Pflanzstellen ist ein Hochstamm der Pflanzensliste I auf einer unverriegelten Baumzuchtfläche von mindestens 3,5 m² Fläche anzupflanzen und zu erhalten. Zeichnerisch festgesetzte Baumstandorte sind verbindlich in ihrer Anzahl, sich aus den Ortschulden ergebende Änderungen bezüglich ihrer Anordnung sind zulässig.
Mindestens 15% der Gesamtfläche des Geltungsbereiches sind von Oberflächenniveaugelungen frei zu halten. Einzelpflanzen sind nach § 9 (1) Nr. 25 festgesetzte Flächen, Dachbegrünungen werden nicht mit angerechnet.

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

- Dachgestaltung**
Dachbedeckungen sind in rotem Grundton zu halten und mit handelsüblichen Materialien vorzunehmen.
- Fassadengestaltung**
Für den Außenanstrich der Gebäudefassade ist ein weißer Farbton (RAL 9010) vorzuziehen. Grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien und Farbgebungen an der Fassade sind unzulässig.
- Werbeanlagen**
Lichtwerbung ist nur während sowie höchstens 30 min. vor bzw. nach den Verkaufsöffnungszeiten zulässig. Lichtwerbungen mit mobilen Endgeräten und Werbeanlagen mit Blinklicht sind unzulässig.

Art der baulichen Nutzung	
Bauweise	max. Vollgeschosshöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Dachform
Gebäudehöhen	

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, BauNVO)
SO SONSTIGES SONDERGEBIET Einkaufszentrum (§ 11 (2) BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 e BauNVO) (als Höchstmaße)
GRZ 0,8
GFZ 0,8
FH 149,500
GRUNDFLÄCHENZAHL
GESCHOSSFLÄCHENZAHL
ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
FIRSTHÖHE IN M ÜNN

BAUWEISE: ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
a ABWEICHENDE BAUWEISE
--- BAUGRENZE
--- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
St STELLPLATZE, privat zur Nutzung Einkaufszentrum

VERKEHRSFLÄCHEN; ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nm. 4 und 11 BauGB)
--- LAGE VON EIN- AUSFAHRTEN
--- VORGEGBENE FAHRTRICHTUNG

MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
--- LEITUNGSRECHT - Versorgungsträger, unterirdische Stromkabel

- PFLANZGEBOTE, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
- ANPFLANZEN, BÄUME (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB
 - ERHALTEN, HECKE (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB
 - ERHALTEN, EINZELBAUM (§ 9 (1) Nr. 25 c) BauGB

DE BAUGESTALTUNG BETREFFENDE PLANZEICHEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 87 HBO)
SD SATTELDACH, zulässig
18°-20° DACHNEIGUNG, zulässig
C AUFSTELLPLATZ ABFALL-BEHÄLTER, privat Einkaufszentrum

SONSTIGE PLANZEICHEN
--- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 31 "REWE-MARKT"

HINWEISE UND INFORMATIONEN; NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB)
--- GEBÄUDE, NEUBAUVORHABEN (Rewe-Markt)
--- GEBÄUDE, ABRISS (Eurospar-Markt)
Der gesamte Geltungsbereich befindet sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 im Ausweisungverfahren als Hochwasserschutzgebiet - Fließgewässer Niesse.
Anzunehmende Leitungsverläufe nach Vermessung bzw. Angaben der zuständigen Versorgungsträger:
--- Mischwasserkanal, öffentlich
--- Schmutzwasserkanal, öffentl./priv.

GEBÄUDE, HAUS-NR. BEI FLURNUMMER, von
FLURNUMMER, von
FLURSTÜCKSGRENZE, von
FLURSTÜCKS-NR., von
Kartengrundlage ist ein Auszug aus der digitalen Liegenschaftskarte der Gemeinde Niestetal, Gemarkung Sandershausen, Flur 6.
Es wird beachtet, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke sowie der Gebäudebestand mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 01. April 2003 übereinstimmen.
Hofgemarkung, den 1.6. Okt. 2003
Der Landrat des Kreises
Verfahrens- und Anzeigevermerke

Der Bebauungsplan Nr. 31 ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal vom 25.04.2002 aufgestellt worden. Dieser Beschluss wurde am 18.07.2002 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal ortsüblich bekannt gemacht.
Niestetal, den 1.6. Okt. 2003
Der Gemeindevorstand

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal am 18.07.2002 in der Zeit vom 29.07.2002 bis einschließlich 30.08.2002 statt. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 beteiligt.
Niestetal, den 1.6. Okt. 2003
Der Gemeindevorstand

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 31 hat mit seiner Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal am 10.10.2002 sowie am 27.02.2003 in der Zeit vom 21.10.2002 bis einschließlich 22.11.2002 sowie in der Zeit vom 10.03.2003 bis einschließlich 11.04.2003 öffentlich ausgestellt. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden jeweils benachrichtigt.
Niestetal, den 1.6. Okt. 2003
Der Gemeindevorstand

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 31 hat mit seiner Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal am 10.10.2002 sowie am 27.02.2003 in der Zeit vom 21.10.2002 bis einschließlich 22.11.2002 sowie in der Zeit vom 10.03.2003 bis einschließlich 11.04.2003 öffentlich ausgestellt. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden jeweils benachrichtigt.
Niestetal, den 1.6. Okt. 2003
Der Gemeindevorstand



VORHABENTRÄGER: HARPEN AKTIENGESELLSCHAFT
Vollkühle 38, 44141 Dortmund
Tel. (0231) 5199-0 Fax. (0231) 5199-300
INGENIEURBÜRO LÜPKE-ZISCHKAU UMWELTPLAN
Kortebäder Str. 20
34109 Brackwede
Tel. (05044) 91192 Fax. (05044) 91193
Herschelweg 11
34292 Ahnatal
Tel. (05044) 91192 Fax. (05044) 91193

TEXT

GEBÄUDE, HAUS-NR. BEI FLURNUMMER, von
FLURNUMMER, von
FLURSTÜCKSGRENZE, von
FLURSTÜCKS-NR., von
Kartengrundlage ist ein Auszug aus der digitalen Liegenschaftskarte der Gemeinde Niestetal, Gemarkung Sandershausen, Flur 6.
Es wird beachtet, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke sowie der Gebäudebestand mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 01. April 2003 übereinstimmen.
Hofgemarkung, den 1.6. Okt. 2003
Der Landrat des Kreises
Verfahrens- und Anzeigevermerke

Der Bebauungsplan Nr. 31 ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal vom 25.04.2002 aufgestellt worden. Dieser Beschluss wurde am 18.07.2002 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal ortsüblich bekannt gemacht.
Niestetal, den 1.6. Okt. 2003
Der Gemeindevorstand

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal am 18.07.2002 in der Zeit vom 29.07.2002 bis einschließlich 30.08.2002 statt. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 beteiligt.
Niestetal, den 1.6. Okt. 2003
Der Gemeindevorstand

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 31 hat mit seiner Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal am 10.10.2002 sowie am 27.02.2003 in der Zeit vom 21.10.2002 bis einschließlich 22.11.2002 sowie in der Zeit vom 10.03.2003 bis einschließlich 11.04.2003 öffentlich ausgestellt. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden jeweils benachrichtigt.
Niestetal, den 1.6. Okt. 2003
Der Gemeindevorstand

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 31 hat mit seiner Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal am 10.10.2002 sowie am 27.02.2003 in der Zeit vom 21.10.2002 bis einschließlich 22.11.2002 sowie in der Zeit vom 10.03.2003 bis einschließlich 11.04.2003 öffentlich ausgestellt. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden jeweils benachrichtigt.
Niestetal, den 1.6. Okt. 2003
Der Gemeindevorstand

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. 2922);
Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt 1998 S. 137, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762);
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 469), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762);
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plänenmaterials (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58);
LANDESBAUORDNUNG
Novellierte Hessische Bauordnung (HBO 2002) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), in Kraft seit 01.10.2002
BUNDESUMWELTRECHT
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Gesetz zur Umsetzung der Richtlinien des Rates vom 27.06.1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (85/337/EWG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert am 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762);
Gesetz über Naturschutz und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193);
FLÄCHE DES GELTUNGSBEREICHES: 0,85 ha
Bebauungsplan Nr. 31, Mai 2002