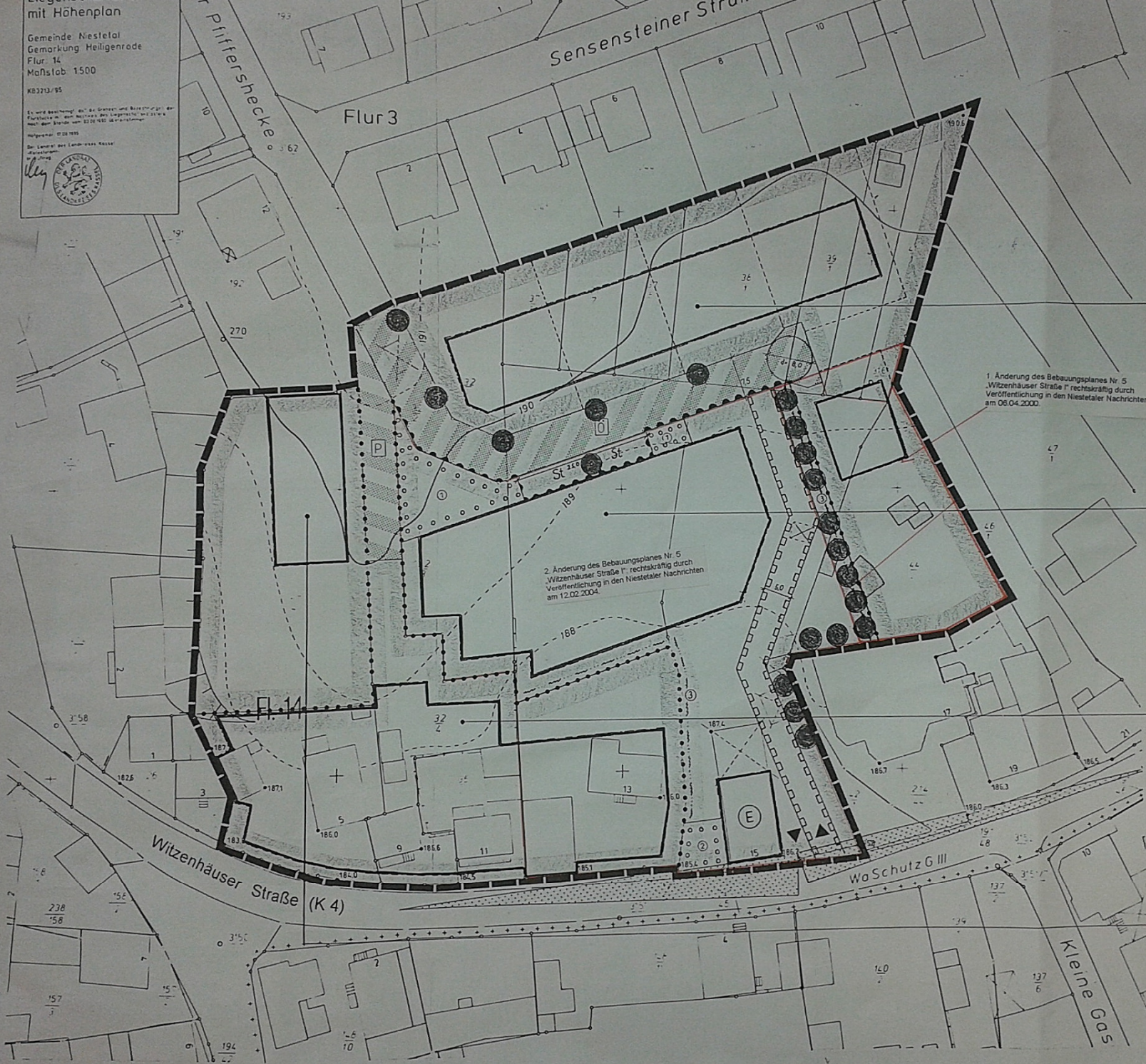


mit Höhenplan
 Gemeinde Niestetal
 Gemarkung Heiligenrode
 Flur 14
 Maßstab 1:500
 KB3213/95

Es wird beauftragt, die Grenzen und Berechtigungen der Flurstücke an dem Maßstab des Lageplans festzusetzen und dem Landeigentümer mitzuteilen.
 Maßstab: 1:500
 Der Landeigentümer hat die Kosten zu tragen.
 11.05.2004

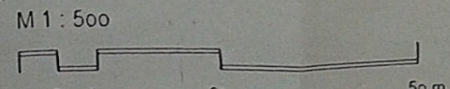


WA / 1	I
0,3	0,3
32° - 38°	S
o	TH: 4,5 FH: 9,0 BZ: 190,0

MI	I
0,5	0,5
22° - 35°	S
o	TH: 4,5 FH: 8,7 BZ: 188,5

WA / 2	II
0,3	0,6
32° - 38°	S
o	-

WA / 3	I
0,3	0,3
32° - 38°	S
o	TH: 4,5 FH: 9,0 BZ: 190,0



TEXTLICHE FESTE

1.0 Art und M (gem. § 9)

1.1 Im MI gefolgende B Schank- und tige Gew Tankstell VO sind Einzelhan mittel, so che von 8

1.2 In den al gende B Die Nut

1.3 Im WA Rahmen einer Ü

2.0 Bauwe (gem.)

2.1 Im MI händch schen we Eine Ü lung ei

3.0 Neben (gem.)

3.1 Im W Grund

3.2 Neben samt

4.0 Verk (gem.)

4.1 Die i Anfa sicht 0,75 wie

4.2 Die rung

5.0 Mit (gem.)

5.1 Auf Dur der haul sig

5.2 In d Ents träg

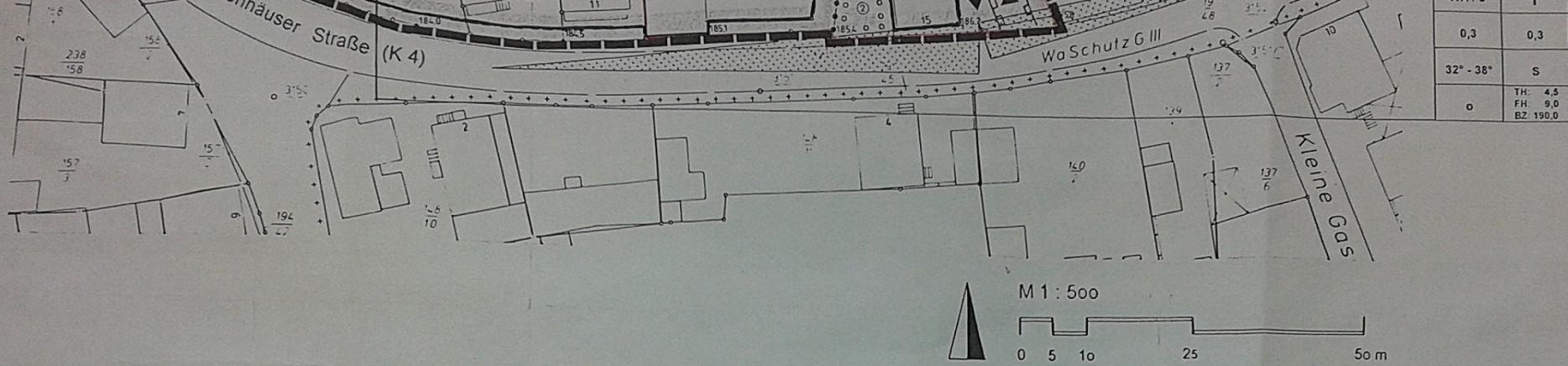
6.0 Ma und (gem.)

6.1 Die zur star Die je

6.2 Au zu mi ten

6.3 Die zu lic ris gr

6.4 Zu A Ph



FESTSETZUNGEN NACH PLANZEICHENVERORDNUNG

1. Grenzen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 4 (1) BauNVO)

2. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Ziffer bez. Teilbereich (Beispiel)



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

0,4 GRZ, Grundflächenzahl (Beispiel)

0,8 GFZ, Geschoßflächenzahl (Beispiel)

II Vollgeschosse, max. (Beispiel)

S Satteldach

32° - 38° Dachneigung (Beispiel)

TH Traufhöhe, max. zul. (m üB. BZ)

FH Firsthöhe, max. zul. (m üB. BZ)

BZ Bezugshöhe (m üB. NN)

4. Bauweise, Baugrenze

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)



Baugrenze



Bauweise, offen

5. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweck: öffentliche Erschließung des W.A./I



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweck: private Zufahrt



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Sichtfelder



Bereich mit Ein- und Ausfahrt



St Stellplätze, privat

6. Planungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 sowie 25a) und 25b) BauGB)



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ziffer bez. Fläche, (Beispiel))



Baum, zu pflanzen



Rankwand / Rankgerüst, zu bepflanzen

7. Sonstige Planzeichen

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)



Mit Geh- und Leitungsrecht belastete Fläche



Flurstücksgrenze, geplant

8. Hinweise



Gebäude, vorhanden



Gebäude, zum Abriß vorgesehen



Gebäude, zu erhalten im Rahmen der denkmalgesch. Gesamtanlage (Ensemble)



Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer (Beispiel)



Höhenlinie (Beispiel)



Höhenmesspunkt (Beispiel)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Vollgeschosse max. zul. Zahl
GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschoßflächenzahl
Dachneigung	Dachart
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen

Die Traufhöhe wird von der Bezugshöhe bis Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut des Gebäudes gemessen.

- 1.0 **Art und Maß der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie § 1 (2-10) und § 16 (6) BauNVO)
- 1.1 Im MI gelten gem. § 1 (5) BauNVO, in Verbindung mit § 6 (2) BauNVO, folgende Beschränkungen:
Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie die Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO sind unzulässig.
Einzelhandelsbetriebe sind nur mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, sowie branchenübliche Nebenartikel und bis zu einer Verkaufsfläche von 800 qm zulässig.
- 1.2 In den als WA festgesetzten Baugebieten gelten gem. § 1 (5) BauNVO folgende Beschränkungen:
Die Nutzungsarten gemäß § 4 (3) BauNVO sind unzulässig.
- 1.3 Im WA können Keller- und Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplans und der HBO - auch bei einer Überschreitung der GFZ - ausnahmsweise zugelassen werden.
- 2.0 **Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen**
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB sowie § 22 und § 23 (3) BauNVO)
- 2.1 Im MI kann die Überschreitung der für offene Bauweise festgelegten Gebäudehöchstlänge aus betriebstechnischen Gründen ausnahmsweise zugelassen werden.
Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche kann zur Herstellung einer Anlieferungsrampe ausnahmsweise zugelassen werden.
- 3.0 **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)
- 3.1 Im WA sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 3.2 Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen insgesamt 15 qm Grundfläche nicht überschreiten.
- 4.0 **Verkehrsflächen**
(gem. § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 11 sowie Nr. 24 BauGB)
- 4.1 Die im Bereich der Ein- und Ausfahrt des MI durch Sichtfelder markierten Anfahrtsbereiche sind von jeglicher Bebauung (auch Werbeanlagen), sichbehinderndem Bewuchs sowie sonstigen Ablagerungen in Höhen über 0,75 m über Fahrbahnniveau freizuhalten. Der Ausfahrtsbereich ist so dicht wie möglich an das Gebäude Witzenhäuser Straße Nr. 15 heranzurücken.
- 4.2 Die Erschließung des MI erfolgt von der Witzenhäuser Straße aus. Anlieferungsverkehr zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr ist unzulässig.
- 5.0 **Mit Geh- und Leitungsrechten belastete Fläche**
(gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- 5.1 Auf der mit Geh- und Leitungsrechten belasteten Fläche ist die fußläufige Durchquerbarkeit des Grundstücks, zwischen der Witzenhäuser Straße und der geplanten Erschließungsstraße im Norden, zu gewährleisten. Sieh aus baulicher Notwendigkeit ergebende Verschiebungen der Fläche sind zulässig. Die Mindestbreite der fußläufigen Wegeverbindung beträgt 2 m.
- 5.2 In der mit Leitungsrechten belasteten Fläche ist die Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen zuzulassen. Für diese Flächen besitzen der Leitungsträger, die Gemeindeverwaltung und Fachbehörden Zugangsrecht.
- 6.0 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(gem. § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25a) BauGB)
- 6.1 Die mit Ziffer 1 gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Mindestpflanzdichte beträgt je angefangene 40 qm ein Laubbaum und je 2 qm ein Strauch.
- 6.2 Auf der mit Ziffer 2 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, sind mindestens 2 einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 6.3 Die mit Ziffer 3 gekennzeichneten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind Rankwände oder -gerüste, die zusätzlich zu den Vorschriften des § 9 (2) HBO anzulegen sind. In den zeichnerisch markierten Bereichen ist eine 2 m hohe Rankhilfe anzulegen, zu be-


- 11.2 Baumstandorte in versiegelten Flächen sind mit einer Baumscheibe von mind. 4 qm offener Vegetationsfläche zu versehen. Abweichungen aufgrund örtlich entgegenstehender Bedingungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Pflanzreihen in durchgehenden Baumstreifen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mind. 1,5 m Breite anzulegen. Baumscheiben und -streifen sind vor dem Befahren und vor dem Eindringen von ablaufendem Wasser versiegelter Flächen baulich zu schützen.
- 12.0 **Einfriedungen**
- 12.1 **WA Teilbereich 1 und 3 / MI:**
An der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedungen ausschließlich als Laubholzhecke, geschnitten und ungeschnitten, zulässig. Andere Einfriedungsmaterialien sind in Verbindung mit Hecken zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf 1,2 m nicht überschreiten.
- 12.2 Abgrenzungen, die nicht aus Pflanzungen bestehen, sind so herzustellen, daß ein durchgängiger Abstand zwischen Boden und Unterkante Abgrenzung von mindestens 15 cm verbleibt.
- 13.0 **Werbeanlagen**
- 13.1 Werbeanlagen sind im WA Teilbereich 1 und 3 unzulässig.
- 13.2 Lichtwerbung mit grellen Farben und Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Entlang der geplanten Erschließungsstraße sind Werbeanlagen mit Beleuchtung unzulässig.
- 13.3 Werbeanlagen sind bis zur Höhe Oberkante (OK) des ersten Geschosses zulässig. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an einem Gebäude darf einen Anteil von 10% der dazugehörigen Fassadenfläche bis zur OK des ersten Geschosses nicht überschreiten.
- 14.0 **Hinweise**
- 14.1 **Wasserschutzgebiet**
Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Schutzgebiet für Grundwassergewinnung (GW) und befindet sich in der Schutzzone III B.

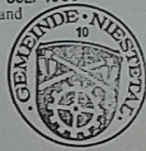
VERMERKE ZUM VERFAHREN

Aufstellungsschluß

Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.07.1995 gem. § 2 BauGB aufgestellt und im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal vom 19.10.1995 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Niestetal, den 04. JULI 1996
Der Gemeindevorstand

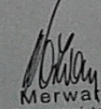

Merwat
Bürgermeister

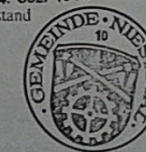


Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 30.10.1995 bis zum 04.12.1995 durchgeführt.

Niestetal, den 04. JULI 1996
Der Gemeindevorstand


Merwat
Bürgermeister



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986
zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987
zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 19.09.1980
zuletzt geändert am 19.12.1994

- 6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(gem. § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25a) BauGB)
- 6.1 Die mit Ziffer 1 gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Mindestpflanzdichte beträgt je angefangene 40 qm ein Laubbaum und je 2 qm ein Strauch.
- 6.2 Auf der mit Ziffer 2 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, sind mindestens 2 einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 6.3 Die mit Ziffer 3 gekennzeichneten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind Rankwände oder -gerüste, die zusätzlich zu den Vorschriften des § 9 (2) HBO anzulegen sind. In den zeichnerisch markierten Bereichen ist eine 2 m hohe Rankhilfe anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- 6.4 Zeichnerisch festgesetzte Baumstandorte sind verbindlich hinsichtlich ihrer Anzahl; sich aus der Örtlichkeit ergebende Änderungen sind zulässig. Die Pflanzqualität zeichnerisch festgesetzter Bäume beträgt mindestens 16 cm - 18 cm (Stammumfang in 1 m Höhe). Abgängige Bäume sind durch standortgerechte, einheimische Bäume zu ersetzen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 87 HBO

- 7.0 Abstandsflächen
- 7.1 Im WA ist das Anbauen von Garagen und überdachten Stellplätzen an den Nachbargrenzen zulässig. Beim Aneinanderbauen von Garagen und überdachten Stellplätzen ist die Festsetzung Ziffer 8.4 zu beachten.
- 8.0 Dachgestaltung
- 8.1 Es sind nur Satteldächer mit den angegebenen Dachneigungen zulässig.
- 8.2 Bei Doppelhäusern müssen Dächer die gleiche Dachform und Dachneigung sowie eine hinsichtlich Material, Form und Farbe einheitliche Dachdeckung aufweisen.
- 8.3 In den als WA festgesetzten Bereichen dürfen Gauhen (Dachaufbauten) nicht mehr als die Hälfte der dazugehörigen Gebäudelänge bei einem Mindestabstand von 2,00 m von der Außenwand einnehmen. Ihre Höhe darf 1/3 der Dachhöhe, gemessen in der Senkrechten zwischen der Dachtraufe und dem Dachfirst, nicht überschreiten. Die Forderfront der Gauhen muß mind. zu 2/3 als Fensterfläche ausgebildet werden. Ihre Dachdeckung ist in Material und Farbe der Dachhaut anzugleichen.
- 8.4 Garagen und Nebengebäude sind mit einem Satteldach mit mindestens 25 Grad Dachneigung zu gestalten. Auf benachbarten Grundstücken aneinandergebaute Garagen und überdachte Stellplätze müssen die gleiche Dachform und Dachneigung sowie eine hinsichtlich Material, Form und Farbe einheitliche Dachdeckung aufweisen. Flachdächer sind zulässig, wenn mind. 75% der Dachfläche extensiv mit Pflanzen begrünt werden.
- 9.0 Farbgestaltung von Dächern und Fassaden
- 9.1 Dacheindeckungen sind in einem roten Grundton zu halten. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig.
- 9.2 Für Fassaden sind Farben mittlerer Helligkeitsstufe sowie Altweiß zulässig. Abweichende Farbgebungen können zugelassen werden, soweit Orts- und Landschaftsbild nicht gestört werden. Grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien bzw. Farbgebungen sind unzulässig.
- 10.0 Gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
- 10.1 Mindestens je 100 qm Grundstücksfreifläche ist ein Obst-, Wildobst- oder standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 11.0 Gestaltung der Stellplätze
- 11.1 Für je 5 Stück Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zwischen die Stellplätze zu pflanzen und zu unterhalten. Pflanzqualität 14 cm - 16 cm (Stammumfang in 1 m Höhe). Aus der Örtlichkeit begründete Ausnahmen können zugelassen werden.

Der Gemeindevorstand

 Merwat
 Bürgermeister


Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 30.10.1995 bis zum 04.12.1995 durchgeführt.

Niestetal, den 04. JULI 1996
 Der Gemeindevorstand


 Merwat
 Bürgermeister


Öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal vom 02.02.1996 in der Zeit vom 12.02.1996 bis zum 15.03.1996 öffentlich ausgelegt. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.

Niestetal, den 04. JULI 1996
 Der Gemeindevorstand


 Merwat
 Bürgermeister


Satzungsbeschluß

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 Hessische Gemeindeordnung in der gültigen Fassung am 23.05.1996 als Satzung beschlossen.

Niestetal, den 04. JULI 1996
 Der Gemeindevorstand

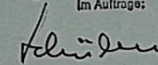


 Merwat
 Bürgermeister


Anzeigeverfahren

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 1 und 3 BauGB wurde durchgeführt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Das Genehmigungsverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
 Verfügung vom 10. Okt. 1996 Az. 34-NIESTETAL 11

Regierungspräsidium Kassel
 Im Auftrage:


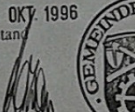



Rechtsverbindlichkeit

Das Genehmigungsverfahren nach § 11 Abs. 1 und 3 BauGB wurde durchgeführt. Eine Verletzung der Rechtsvorschriften wurde innerhalb der Dreimonatsfrist nicht geltend gemacht. Das Ergebnis des Genehmigungsverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 24. OKT. 1996 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal ortsüblich bekannt gemacht.

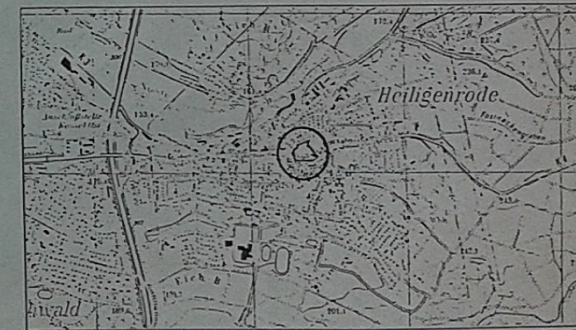
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 24. OKT. 1996 rechtsverbindlich geworden. Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit Begründung zur Einsicht für jeden im Verwaltungsgebäude der Gemeinde Niestetal bereitgehalten und über seinen Inhalt Auskunft gegeben.

Niestetal, den 28. OKT. 1996
 Der Gemeindevorstand

Gemeinde Niestetal
 O.T. Heiligenrode

**Bebauungsplan Nr. 5
 "Witzenhäuser Straße I"**



Übersichtsplan M 1:25.000

05/96

BFU
 Büro für Umweltplanung

Kurt-Schumacher-Straße 10
 34266 Niestetal

Tel.: 0561-524455
 Fax: 0561-529146