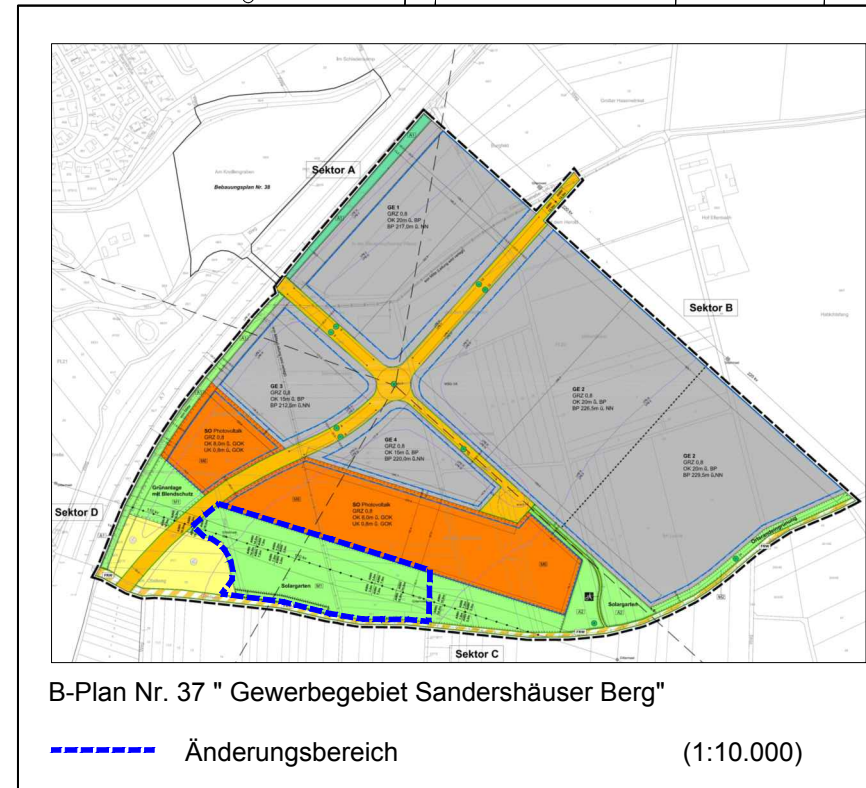


1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 37 DER GEMEINDE NIESTETAL

"GEWERBEGEBIET SANDERSHÄUSER BERG"



LEGENDE

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, § 1 BauNVO)
- | | | | |
|--------------|-----------------------------------|-----|--|
| SO EN | Sondergebiet Erneuerbare Energien | 1 | Nutzungsschablone |
| SO PV | Sondergebiet Photovoltaik | 2 3 | 1 SO/GE - Sondergebiet, Gewerbegebiet |
| GE | Gewerbegebiet | 4 | 2 Grundflächenzahl |
| | | | 3 max. Höhe der baulichen Anlagen, außer Photovoltaikanlagen |
| | | | 4 Mindesthöhe / maximale Höhe der Photovoltaikanlagen |
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- oberirdisch - Strom (110 KV-Leitung) mit Schutzstreifen
 - vorhandener Strommast mit Schutzstreifen
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- private Grünfläche
 - Brachestreifen
 - Bepflanzungsfläche
 - Bepflanzungsflächen mit Brachestreifen
- Sonstige Planzeichen
- Gemeinde-, Gemarkungs- und Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Bemaßung in Meter
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 8 und 11 BauNVO)
- 1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**
- Im Gewerbegebiet zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Zulässig sind außerdem Tankstellen zur ausschließlichen Abgabe von Wasserstoff sowie Strom für Elektrofahrzeuge. Zulässig ist weiterhin je Gewerbegebiet eine Wohnung für Aufsichts- und Berechtigten sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.
- Nicht zugelassen sind: Vergnügungsräumen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- 1.2 Sonstiges Sondergebiet "Photovoltaik" (§ 11 BauNVO)**
- Im Sondergebiet Photovoltaik zulässig sind ausschließlich fest installierte Photovoltaikanlagen zum Betrieb eines Solarparks. Die Photovoltaikanlagen dürfen nur auf Pfählen, die durch Rahmen in den Boden eingbracht werden, errichtet werden; Versiegelungen durch Fundamente sind hierfür nicht zulässig. Zulässig sind weiterhin Anlagen, die zum Betrieb des Solarparks notwendig sind, wie z.B. Trafostationen und sonstige Betriebs- und Wartungsgebäude, oder zur Pflege und Unterhaltung des Solarparkgeländes erforderlich sind, wie z.B. Unterstände für Weidetiere.
- 1.3 Sonstiges Sondergebiet "Erneuerbare Energien" (§ 11 BauNVO)**
- Im Sondergebiet sind alle Nutzungen, die im Sondergebiet "Photovoltaik" aus Pkt. 1.2 zulässig sind, ebenfalls zulässig. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, die ebenfalls - auch untergeordnet - der Erzeugung von regenerativer Energie dienen, wie z.B. Carports mit Dach-Photovoltaikanlagen zulässig. Zulässig sind weiterhin Anlagen zur Speicherung und Verteilung von Wasserstoff, Ladestationen für Elektrofahrzeuge sowie alle für die Ausübung der genannten Nutzungen erforderlichen Zuwegungen. Anlagen zur Erzeugung von Wasserstoff sind ausschließlich im SO EN-2 zulässig.
- 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)
- 2.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**
- Für das Gewerbegebiet wird gemäß § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl GRZ von 0,8 festgesetzt. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird mit 20 m festgesetzt. Als Bezugspunkt sind 215 m NN anzunehmen. Ausnahmsweise kann die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Höhe von durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z. B. Ba- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsmaschinenhäuser, Ausgänge von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln usw. und Kühlaggregaten bis max. 2,0 m überschritten werden. Der Umfang dieser Überschreitungen ist auf das technisch notwendige und unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen.
- 2.2 Sonstiges Sondergebiet "Photovoltaik" (§ 11 BauNVO)**
- Für das Sondergebiet "Photovoltaik" wird gemäß § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl GRZ von 0,8 festgesetzt. Für die Grundflächenzahl maßgebend ist die von den Photovoltaikanlagen übertraufte Fläche in senkrechter Projektion auf die Geländeoberfläche. Die Unter- und Oberkanten der Photovoltaikanlagen eine minimale Höhe von 0,8 m und eine maximale Höhe von 3,0 m nicht unter- bzw. überschreiten. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Geringfügige Überschreitungen der maximalen Höhen aufgrund von Bodennebenheiten sind zulässig. Für die zum Betrieb der Photovoltaikanlagen erforderlichen Trafogebäude und sonstigen Betriebs- und Wartungsgebäude, oder Anlagen, die zur Pflege und Unterhaltung des Solarparkgeländes erforderlich sind, wie z.B. Unterstände für Weidetiere gilt eine maximale Höhe von 4,0 m.

- 2.3 Sonstiges Sondergebiet "Erneuerbare Energien" (§ 11 BauNVO)**
- Für das Sondergebiet "Erneuerbare Energien" wird gemäß § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl GRZ von 0,8 festgesetzt. Für die im Sondergebiet aufgestellten Photovoltaikanlagen gilt hinsichtlich der Ermittlung der Grundflächenzahl und der minimalen und maximalen Bauhöhen Abs. 2.2 sinngemäß. Für die weiteren zulässigen baulichen Anlagen gilt eine maximale Bauhöhe von 4 m. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Für die Anlagen zur Erzeugung von Wasserstoff im SO EN-2 wird eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 20 m festgesetzt. Als Bezugspunkt sind 215 m NN anzunehmen.
- 3. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE** (§ 14, 23 (5) BauNVO, § 44 HBO)
- Nebenanlagen wie z.B. Trafostationen oder Zaunanlagen sowie innerbetriebliche Wege, Stellflächen oder Kabelkanäle sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4. NIEDERSCHLAGSWASSER** (§ 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
- Hinsichtlich des Anfalls und Aufangens von Niederschlagswasser, seiner Verwertung sowie Abführung gelten weiterhin die Textlichen Festsetzungen Nr. III Abs. 1 und 2 des Bebauungsplans Nr. 37 "Gewerbegebiet Sandershäuser Berg" vom Mai 2010.
- 5. GRÜNFLÄCHEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs.1 Nr.15, 20, 25 BauGB)
- 5.1 Freiflächen im Sondergebiet PV**
- Auf den im Plan verzeichneten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Bepflanzungsflächen ist eine 1-2-reihige Anpflanzung mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Verhältnis 1 zu 10 vorzunehmen. Der Abstand zwischen den Gehölzen beträgt 1,5 m. Alle Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, eine 1-jährige Fertigstellungs- und 2-jährige Entwicklungsphase ist sicherzustellen, abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Für sämtliche Bepflanzungsmaßnahmen gelten die Vorschriften der DIN 18915 (Herstellung von Vegetationsschichten) und 18916 (Pflanzgruben). Weiterhin sind die Qualitätsbestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen (BDB) in der Qualität A zu beachten. Beim Gehölzschnitt sind die Setz- und Brutzeiten zu beachten.
- 5.2 Grünflächen - Bepflanzungsflächen**
- Auf den im Plan verzeichneten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Bepflanzungsflächen ist eine 1-2-reihige Anpflanzung mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Verhältnis 1 zu 10 vorzunehmen. Für die Anpflanzung gelten die Festsetzungen der Nr. 4.2 sinngemäß. Die Pflanzung ist so anzulegen, dass zur Photovoltaikfläche hin ein 3-4 m breiter Streifen für die Sukzessionsentwicklung verbleibt. Für diesen gelten die Festsetzungen Nr. 4.3 sinngemäß. Der 6 m breite Grünstreifen, der die Gewerbe- und Sondergebietsflächen teilt, darf für eine 8,0 m breite Durchfahrt unterbrochen werden.
- 5.3 Grünflächen - Brachestreifen**
- Auf den im Plan verzeichneten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Brachestreifen ist eine sukzessive Vegetationsentwicklung zuzulassen. Aufkommender Gehölzbewuchs ist zu entfernen, vorhandene Gehölze sind zu entfernen. Die Flächen sind alle 1-2 Jahre einmal zu mähen, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz eines Mulchers ist nicht zulässig. Die Flächen sind durch geeignete Abzäunungen vor der Schafbeweidung zu schützen.
- 5.4 Grünflächen - Bepflanzungsflächen mit Brachestreifen**
- Auf den im Plan verzeichneten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Bepflanzungsflächen mit Brachestreifen ist eine 2-reihige Anpflanzung mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Verhältnis 1 zu 10 vorzunehmen. Für die Anpflanzung gelten die Festsetzungen der Nr. 4.2 sinngemäß. Die Pflanzung ist so anzulegen, dass zur Photovoltaikfläche hin ein 3-4 m breiter Streifen für die Sukzessionsentwicklung verbleibt. Für diesen gelten die Festsetzungen Nr. 4.3 sinngemäß. Der 6 m breite Grünstreifen, der die Gewerbe- und Sondergebietsflächen teilt, darf für eine 8,0 m breite Durchfahrt unterbrochen werden.
- 5.5 Maßnahmen zur Förderung von Reptilien**
- Im Randbereich der Photovoltaikflächen sind zur Förderung möglicherweise einwandernder Reptilien auf der Planungfläche neue Versteckmöglichkeiten in Form von 10 Stein- und Totholzhaufen auf der Fläche anzulegen. Die Stein- und Totholzhaufen sollen eine Mindestgröße von jeweils 2 x 2 m aufweisen.
- 5.6 Maßnahmen zum Bodenschutz**
- Bodenarbeiten dürfen nicht auf zu feuchten oder nassen Böden ausgeführt werden. Sie dürfen nur bei einer Witterung sowie bei Bodenverhältnissen durchgeführt werden, die eine zu starke Verdichtung des Bodens durch Baumaschinen ausschließt. Die in der Begründung zu diesem Bebauungsplan unter Pkt. 6.3 aufgeführten Minderungsmaßnahmen zum Bodenschutz sind bei Einreichung des Bauantrages in der Stellungnahme der Stadt so zu berücksichtigen, dass sie der Genehmigungsbehörde (Untere Bauaufsichtsbehörde des Schwalm-Eder-Kreises) als Aufnahme in die Genehmigungsaufgaben empfohlen werden.
- 6. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN** (§ 9 Abs.6 BauGB)
- 6.1 Wasserschutzgebiet**
- Der Geltungsbereich dieser B-Planänderung liegt vollständig in der amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzzone IIIA des WSG für den TB I + II, Sandershausen (St. Anz. 39/1971, S. 1553) Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.
- 6.1 Denkmalschutz**
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Hinweise auf Bodendenkmäler geben: alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzerstörungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.
- 5.2 Bodenschutz**
- Ergeben sich während den Bauausführungen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Anzeichen, die einen Alltagsverdacht begründen können, ist unverzüglich die zuständige obere Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Kassel zu informieren und in das weitere Vorgehen einzubeziehen. Bei der Bauausführung sind in Bezug auf Befahrung und Bearbeitung des Bodens die fachlichen Grundsätze der DIN 19731, 18915 und 19639 in Verbindung mit dem vom hessischen Umweltministerium herausgegebenen Infoblatt "Bodenschutz für Bauausführende" (HMUKLV 2018) zu beachten und umzusetzen.
- 5.2 Naturpark**
- Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt innerhalb des Geo-Naturparks Frau-Holle-Land, einem Schutzgebiet nach § 27 BNatSchG (Naturpark).

B GESTALTUNGSATZUNG

- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 9 Abs.4 BauGB, §§ 9, 91 HBO)
- Dacheindeckung**
Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind als Gründach auszuführen.
 - Fassaden**
Zur flächigen Farbgebung sind Farben in gebrochenen Weißtönen bis mittleren erdfarbenen Tönen sowie Grautöne zu verwenden. Für diese gilt die Einhaltung eines Albedo-Wertes von mindestens 0,3 oder größer. Die Fassaden sind auf mindestens 25 % der Fassadentlängen zu begrünen.
 - Nicht überbaute Grundstücksflächen, Beschränkung von Steingärten und Steinschüttungen**
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Anlage und flächige Abdeckung von verbleibenden Grundstücksflächen mit Mineralstoffen wie Grauwacke, Kies, Schotter, Wasserbausteine o. ä. (sogenannte Schotter-/ Kiesbette) unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind darüber hinaus, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
 - Umzäunung**
Als Einfriedungen sind Zaunanlagen in dunklem Grün (RAL 6005 oder dunkler) oder Braun (RAL 8003 oder dunkler) zulässig. Sie sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und dürfen eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Die Zaunanlagen sind hinter den ausgewiesenen Bepflanzungsstreifen zu errichten, sodass diese außerhalb der Einzäunung liegen. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere einerseits und die Nichtdurchlässigkeit für größere Tiere andererseits zu gewährleisten, darf die Zaununterkante 15 cm nicht unter- und 20 cm nicht überschreiten und eine Sockelleiste ist nicht zulässig. Ein Oberstreitzug ist zulässig, sofern die zulässige Gesamthöhe nicht überschritten wird.

C RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
 - Hessische Gemeindeordnung
 - Hessische Bauordnung (HBO)
- in der jeweils gültigen Fassung.

D VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**
- Auf ihrer Sitzung am hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal den Beschluss über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am ortsüblich.
- Beteiligung der Bürger**
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich. Die öffentliche Bekanntmachung über die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte am ortsüblich.
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
- Das Einholen der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich.
- Öffentliche Auslegung**
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal hat am die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am ortsüblich.
- Satzungsbeschluss**
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 wurde nach Erörterung der Anregungen und Bedenken durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Niestetal, den Der Gemeindevorstand
- Bürgermeister
- Beglaubigte Planausfertigung**
- Die vorliegende Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 entspricht der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal am beschlossenen Satzung.
- Niestetal, den Der Gemeindevorstand
- Bürgermeister
- Inkrafttreten**
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Niestetal im Bereich der wirksamen Änderung Nr. ... des Flächennutzungsplans entwickelt. Sie ist am gemäß § 10 BauGB amtlich mit dem Hinweis, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 von jedermann eingesehen werden kann, ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 in Kraft.
- Niestetal, den Der Gemeindevorstand
- Bürgermeister



GEMEINDE NIESTETAL

Landkreis Kassel

BEBAUUNGSPLAN NR. 37

1. Änderung

April 2023 M 1 : 1000

Im Auftrag der Gemeinde Niestetal
 bearbeitet durch: Dipl. Ing. Rüdiger Braun

BIL Büro für Ingenieurbioologie und Landschaftsplanung

37213 Witzenhausen
 Marktgasse 10
 Tel.: 05542/71321 Fax: 72865

37085 Göttingen
 Heinz-Hilpert-Straße 12
 Tel.: 051/4898294