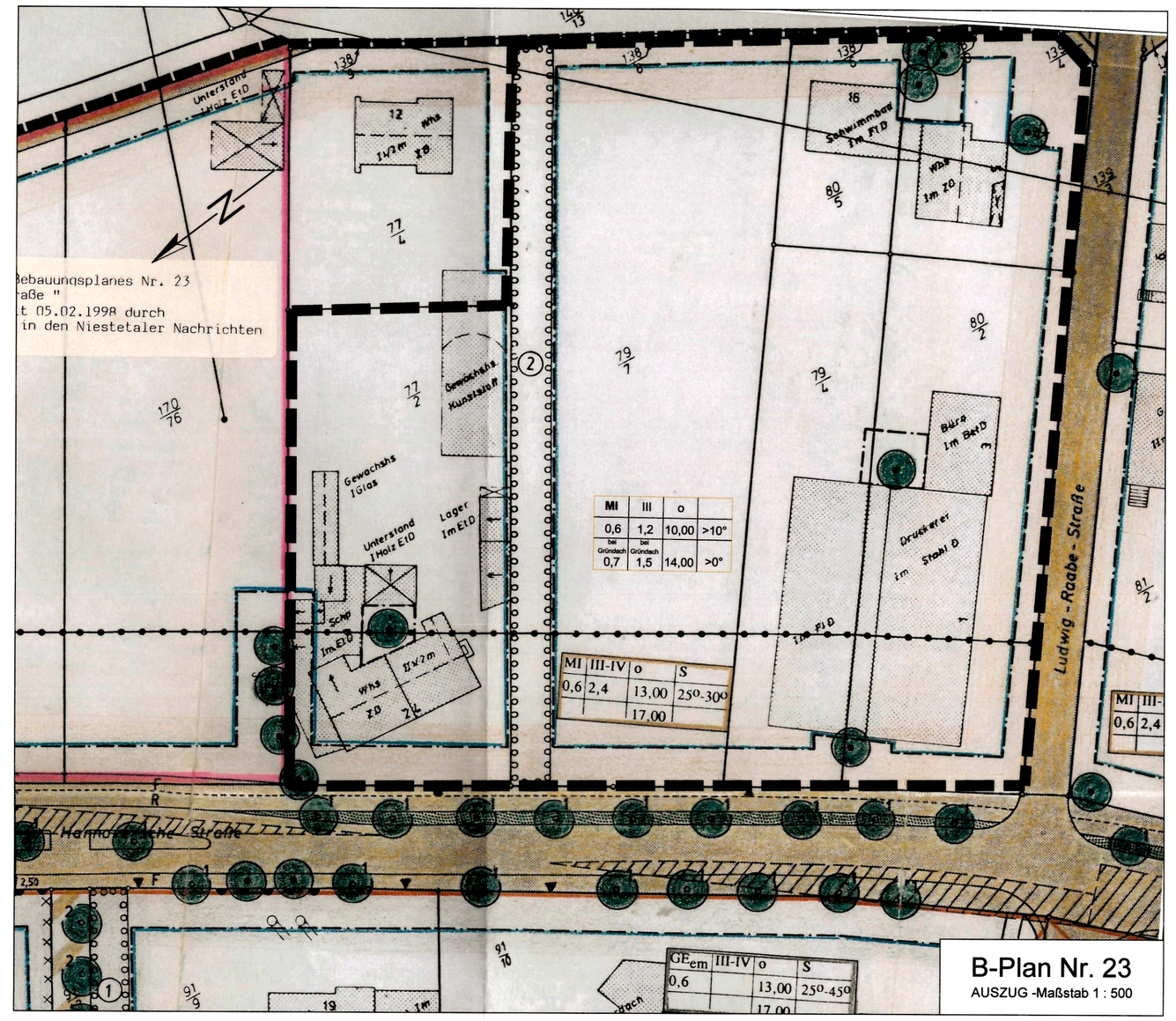


VERFAHRENS- UND ANZEIGENVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 war von der Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal in der Sitzung am 01. Dezember 2016 beschlossen worden. Dieser Beschluss wurde am 08. Dezember 2016 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal ortsüblich bekannt gemacht.

Niestetal, den 20. APR. 2017

Siebert
Bürgermeister
- Der Gemeindevorstand -

Öffentliche Auslegung (gemäß § 3 (2) BauGB)

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal am 08. Dezember 2016 ortsüblich bekannt gemacht. Sie erfolgte in der Zeit vom 19. Dezember 2016 bis einschließlich 27. Januar 2017.
Die Beteiligung von Behörden und Stellen gemäß § 4 (2) BauGB, die vom Vorhaben möglicherweise betroffen sind zur Offenlegung, erfolgte in der Zeit vom 19. Dezember 2016 bis einschließlich 27. Januar 2017.

Niestetal, den 20. APR. 2017

Siebert
Bürgermeister
- Der Gemeindevorstand -

Satzungsbeschluss (gemäß § 10 (1) BauGB)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal hat in ihrer Sitzung am 30.03.2017 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 gemäß § 10 (1) BauGB i. V. m. § 81 HBO und § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Niestetal, den 20. APR. 2017

Siebert
Bürgermeister
- Der Gemeindevorstand -

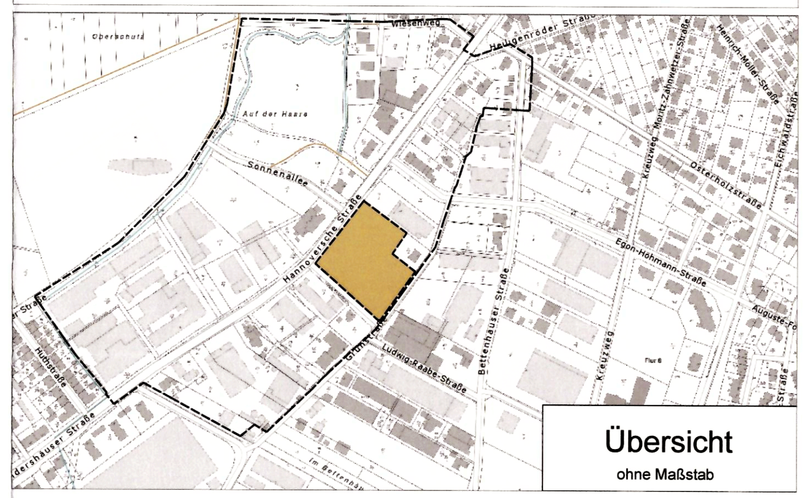
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (gemäß § 10 (3) BauGB)

Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 20. APR. 2017 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 in Kraft. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Niestetal, den 20. APR. 2017

Siebert
Bürgermeister
- Der Gemeindevorstand -

FLÄCHE DES ÄNDERUNGSBEREICHES: ca. 0,87 ha



FESTSETZUNGEN GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, BauNVO)

MI — MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)

Zulässige Höchstmaße (§ 16 (4) BauNVO):

MI 1	MI 2	
GRZ 0.6	GRZ 0.6	GRUNDFLÄCHENZAHL
GFZ 1.8	GFZ 1.8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
Z III	Z III	VOLLGESCHOSSZAHL
TH 10 m	TH 10 m	TRAUFHÖHE
FH 14 m	FH 14 m	FIRSTHÖHE

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, BauNVO)

a — MI 1 - ABWEICHENDE BAUWEISE
o — MI 2 - OFFENE BAUWEISE

ABGRENZUNG VON FLÄCHEN (§ 16 (5) BauNVO)

BAUGRENZEN

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, BauNVO)

St — STELLPLÄTZE MIT IHREN ZUFHARTEN, privat

FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON GEHÖLZEN
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON GEHÖLZEN, privat

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

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. BauNVO)

1.1. In dem MI-Gebiet (M 1 und MI 2) sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe (§ 6 (2) Nr. 3 BauNVO),
- Selbstbedienungs-Abholgroßhandelsbetriebe,
- Vergnügungsstätten (§ 6 (2) Nr. 8 und § 6 (3) BauNVO).

1.2 Wohnungen und sonstige Wohneinheiten dürfen höchstens 85% der insgesamt im Geltungsbereich nutzbaren Gebäudenettofläche einnehmen.

2. Maß der baulichen Nutzung;
Festsetzungen zur Höhenlage
(§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3) BauGB i.V.m. BauNVO)

2.1. Bei dem Bau von begrünten Dächern ist im MI 2-Gebiet eine GRZ bis 0.7 zulässig, wenn die Dachflächen des Baugrundstückes zu mindestens 75% (Projektion) mit lebenden Pflanzen extensiv begrünt werden.

2.2. Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen (Traufe- und Firsthöhen) ist die gemittelte Höhe, des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes.

2.3. Abweichend wird die Traufhöhe (TH) bis zur Dachunterkante des obersten Vollgeschosses bemessen.

3. Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

3.1. Bei der, für das MI 1 - Gebiet im Sinne der offenen Bauweise festgesetzten abweichenden Bauweise (a), sind Gebäudelängen bis 60,0 m zugelassen.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. BauNVO)

4.1. Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

5.1. Für festgesetzte Anpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Pflanzen entsprechend der folgenden **Artenliste** zu verwenden:
Bäume: Einblättrige Esche (‘Diversifolia’), Stadtlinde (‘Roelvo’), Trauben-Eiche, Pyramideneiche (‘Fastigiata’), Hainbuche, Mehlbeere, Robine, Spitz-Ahorn, Weiß-Birke;
Sträucher: Gemeiner Schneeball, Zweigriffeliger Weißdorn, Schwarzer-Holunder, Faulbaum, Vogel-Kirsche, Gemeine Hasel, Blutroter Hartriegel, Rote Heckenkirsche, Purgier-Kreuzdorn, Stachelbeere, Hunds-Rose, Feld-Ahorn

5.2. Einzelne Baumstandorte in versiegelten Flächen sind mit einer Baumscheibe von mind. 6 m² offener Vegetationsfläche zu versehen. Abweichungen aufgrund örtlich entgegenstehender Bedingungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Baumreihen in durchgehenden Gehölzstreifen sind soweit zeichnerisch nicht anders festgesetzt, mit einer offenen Vegetationsfläche von mind. 1,5 m Breite anzulegen. Baumscheiben und Gehölzstreifen sind vor dem Befahren baulich zu schützen.

5.3. Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzte Fläche ist mit Gehölzen der festgesetzten Artenliste zu bepflanzen, Pflanzdichte: 1 St. Baum je 40 m² bzw. 1 St. Strauch je 2 m².

5.4. Der angepflanzte Gehölzbestand ist zu erhalten und zu entwickeln. Abgängige Gehölze sind zeitnah durch standortgerechte Neuanpflanzungen gemäß Artenliste zu ersetzen.

BELASTETE FLÄCHEN
(§ 9 (5) BauGB)

Es muss grundsätzlich für den gesamten Geltungsbereich von kriegsbedingt vorhandenen Kampfmitteln im Boden ausgegangen werden.
Vor Beginn von bodeneingreifenden Maßnahmen sind die systematische Überprüfung und falls erforderlich die vollständige Beräumung von aufgefundenen Kampfmitteln vorzunehmen. Die Bestimmungen für die Kampfmittelräumung in Hessen sind strikt einzuhalten.

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

1. Dachgestaltung

1.1. Flachdächer sind zulässig, wenn mindestens 75% der Dachfläche (Projektion) extensiv mit lebenden Pflanzen begrünt sind.

1.2. Die Gesamtbreite sämtlicher Dachgauben und -einschnitte darf entlang der "Hannoverschen Straße" maximal die Hälfte der zugehörigen Traufenlänge betragen. Der Mindestabstand der Dachgauben oder Zwerchhäuser zueinander sowie zu angrenzenden Ortgängen, Graten und Kehlen beträgt 2,0 m.

2. Fassadengestaltung

2.1. Fassaden sind erdfarben in mittlerer Helligkeitsstufe sowie altweiß zulässig. Abweichende Farbgebungen können zugelassen werden soweit Orts- und Landschaftsbild nicht gestört werden. Leuchtende Farben sind unzulässig.

3. Gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

3.1. Die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind, mit Ausnahme der für Erschließung und Stellplätze beanspruchten Flächen, gärtnerisch anzulegen. Der Anteil der gärtnerisch angelegten Grundstücksfläche darf 60% der nicht überbaubaren Grundstücksfreifläche nicht unterschreiten.

3.2. Mindestens 75% der gärtnerisch anzulegenden Flächen sind mit Gehölzen (Auswahl gemäß Artenliste, Pflanzdichte: ein Baum je 40 m², ein Strauch je 2 m²) zu bepfanzen. Dabei ist auf den Baugrundstücken je angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum der Artenliste anzupflanzen. Die für die planzeichnerisch festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Gehölzen vorgegebenen Anpflanzungen werden hierbei angerechnet.

3.3. Alle festgesetzten Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

4. Gestaltung der Stellplätze

4.1. Ebenerdig Stellplätze sind in teilversiegelter Bauweise herzustellen. Pflasterfugen sind mindestens 1 cm breit auszuführen. Begründete Ausnahmen sind zulässig. Für Grundstückszufahrten erforderliche Befestigungen sind zulässig.

4.2. Für je 5 St. Pkw-Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum der festgesetzten Artenliste zu pflanzen und zu unterhalten.

5. Einfriedungen

5.1. An der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen ausschließlich als Laubholzhecke, geschnitten und ungeschnitten, zulässig. Andere Einfriedungsmaterialien sind in Verbindung mit straßenzugewandten Hecken zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf 1,2 m nicht überschreiten.

5.2. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Einfriedungen bis zu 1,8 m Höhe zulässig. Die Anlage von Sockel- und Fundamentmauern ist unzulässig. Zwischen Boden- und Unterkante-Zaun ist ein durchgängiger Abstand von 15 cm einzuhalten.

6. Werbeanlagen

6.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

6.2. Werbeanlagen sind nur bis zur Höhe-Oberkante (OK) des ersten Obergeschosses (OG) zulässig. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an einem Gebäude darf einen Anteil von 10% der dazugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zusammenzufassen.

6.3. Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung und Lichtwerbung mit grellen Farben sind unzulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanzV ´90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S.1509),

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl.I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I 2011, S. 46, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl S. 457).

KATASTERGRUNDLAGEN

66 — GEBÄUDE, HAUS-NR.

Flur 9 — FLURNUMMER

FLURSTÜCKSGRENZE

77/2 — FLURSTÜCKS-NR.

Kartengrundlage ist ein Auszug aus der digitalen Liegenschaftskarte der Gemeinde Niestetal, Gemarkung Sandershausen, Flur 9.
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 20.04.2017 übereinstimmen.

Hofgeismar, den 20.04.2017

i.A.
- Amt für Bodenmanagement -

Gemeinde Niestetal,
Ortsteil Sandershausen
3. Änderung zum B-Plan Nr. 23
"Hannoversche Straße"

Planaufsteller:		Name	Datum	Maßstab:
LZU Ingenieurbüro Lüpke + Zischkau Umweltplan, Henschelweg 11 Tel: (05609)80485-5, 34292 Ahnatal Fax: (05609)80485-3				1 : 500
	geändert			
	gezeichnet	Exner	November 2016	Projekt-Nr.: NIS_2016_Bp23_3A
	geprüft	Lüpke	März 2017	
	Stand: 30.03.2017	Ausfertigung: 1		Plan-Nr.: 1