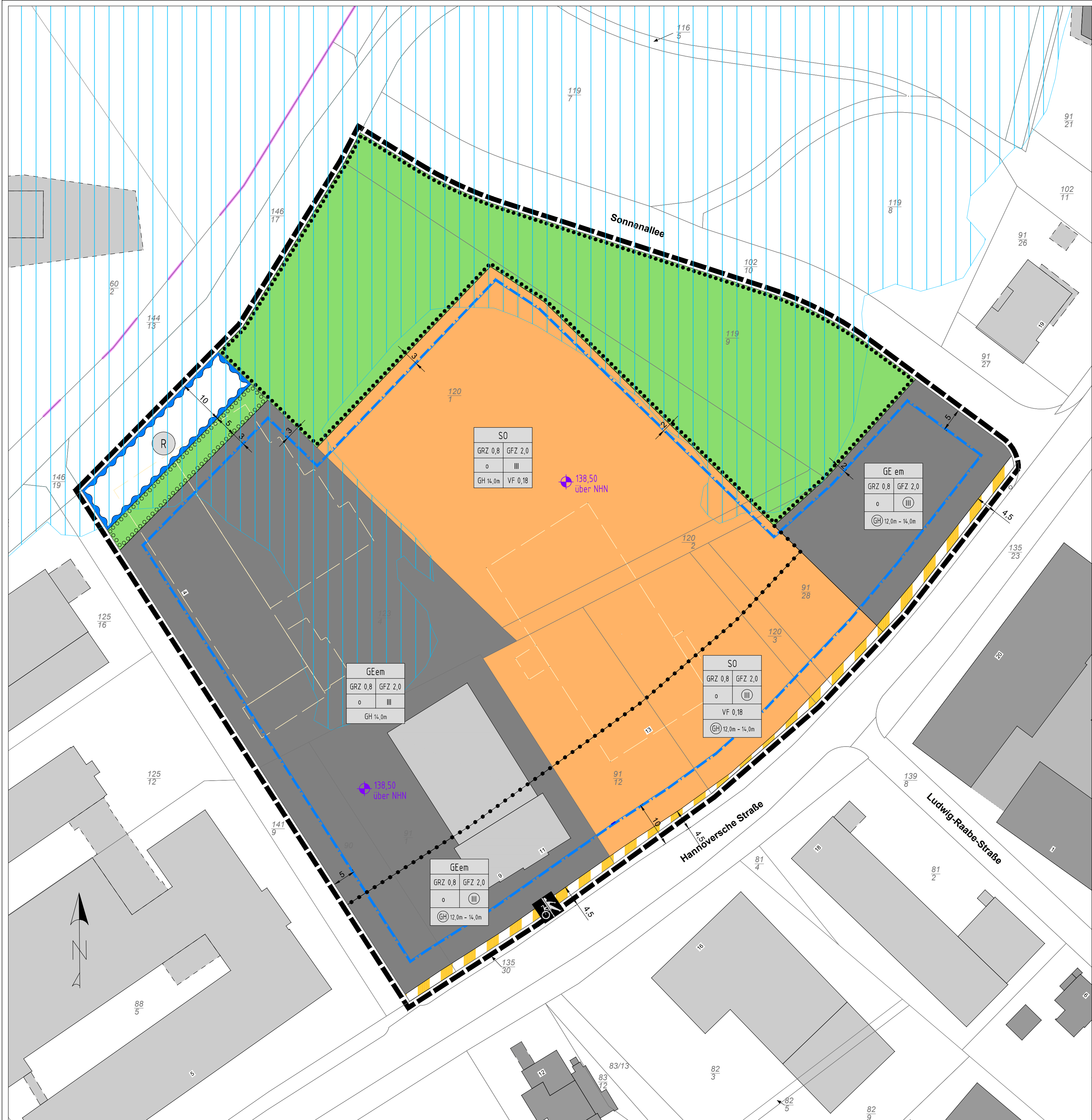




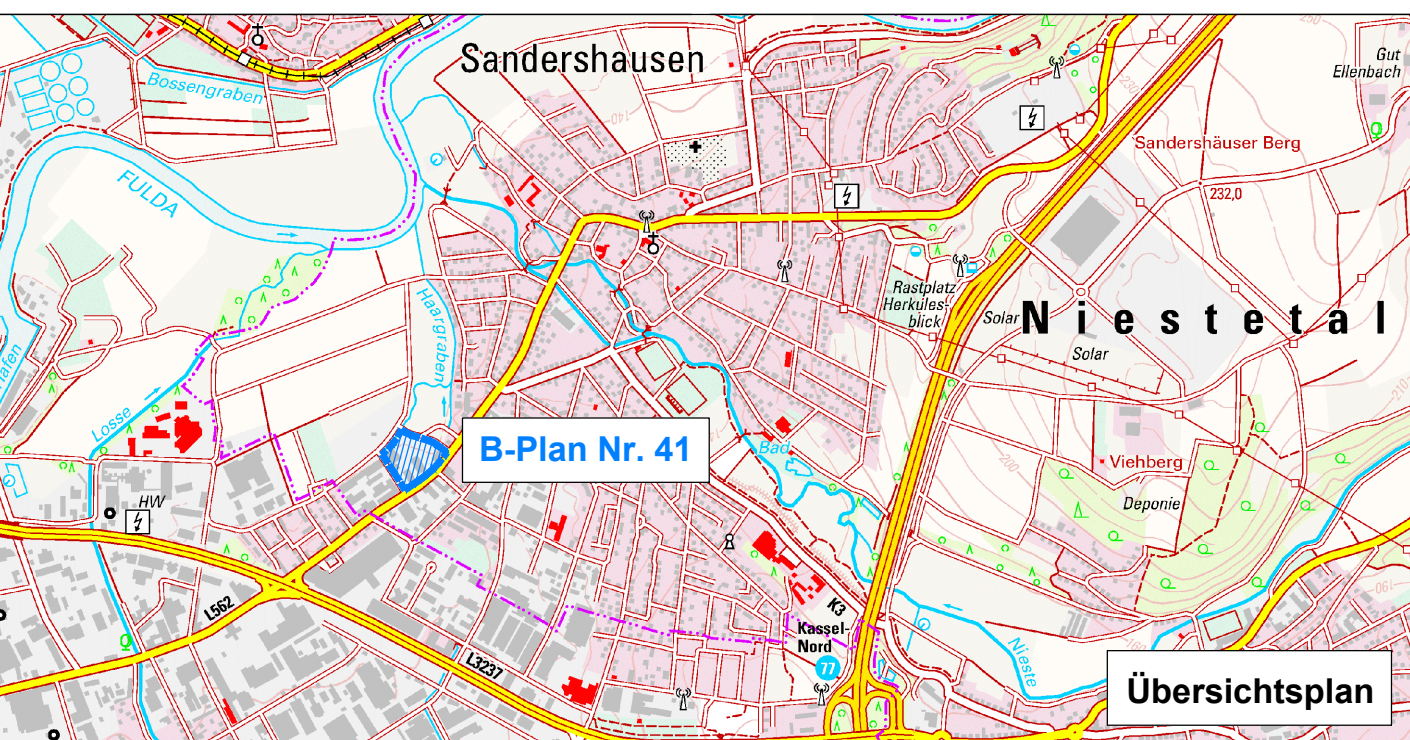
FESTSETZUNGEN GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)	
GEem	Gewerbegebiete, emissionsarm (§ 8 BauNVO)
SO	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandelsbetrieb (§ 11 (3) BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung [Nutzungsschablone] (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16-21a BauNVO)	
GRZ 0,8 GFZ 2,0 VF 0,18 III GH 14,0 m GH 12,0 m - 14,0 m	Grundflächenzahl, Obergrenze Geschossflächenzahl, Obergrenze Verkaufsflächenzahl, Obergrenze Vollgeschosszahl, Obergrenze Vollgeschosszahl, zwingend einzuhalten Gebäudehöhe, Obergrenze Gebäudehöhe, zwingend einzuhalten
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)	
o — offene Bauweise — Baugrenze	
Festsetzung zur Höhenlage	
138,50 m u. NNH	Höhenbezugspunkt = festgesetzte untere Bezugsebene zur Bemessung der Gebäudehöhen
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Straßenbegrenzungslinie Verkehrsfläche, Besondere Zweckbestimmung: Rad- und Gehweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Flächen für die Wasserwirtschaft und zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Retentionsmulde (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Flächen für die Anpflanzung bzw. den Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§§ 1a und 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB, § 91 (3) HBO)	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 41 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Absätze 5 und 6 BauGB)	
	amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ 100 der "Fulda" (§ 13 HWG)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO und § 91 (3) HBO)

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB i. V. m. BauNVO)	
1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)	
Sonstiges Sondergebiet (SO) - In dem Sonstigen Sondergebiet (SO) sind im Erdgeschoss großflächige Lebensmittelversorger und -discounter mit den nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten und bis zu einem Verkaufsflächenanteil von maximal 10 % in nenstadtrelevanten Randsortimenten gemäß Sortimentskonzept des KEP Zentren 2015 zulässig. Die zulässige Verkaufsflächenzahl (VF) ist mit 0,18 festgesetzt. Sie gilt an, wie viele m² Verkaufsfläche je m² Grundstücksfläche (SO-Gebiet) maximal zulässig sind. Die zur Ermittlung der VF anzurechnende Grundstücksfläche ergibt sich gemäß § 19 (3) BauNVO analog zur Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ). - Oberhalb des Erdgeschosses sind im SO-Gebiet emissionsarme gewerbliche Nutzungen zulässig, für die hinsichtlich ihrer zulässigen Emissionen dieselben Anforderungen gelten wie für eine Lage im Mischgebiet (§ 6 BauNVO). Unzulässig sind hierbei: jegliche Wohnnutzungen, sonstige Gewerbebetriebe, Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsbetriebe. Emissionsarme Gewerbegebiete (GEem) An Nutzungen in den emissionsarmen Gewerbegebieten (GEem) werden hinsichtlich ihrer Emissionen dieselben Anforderungen gestellt wie für die Lage in einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO). Die emissionsarmen Gewerbegebiete (GEem) werden vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind - Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbetriebe. Ausnahme: Gewerbebetriebe können zugelassen werden - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind. - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, - Gewerbebetriebe die auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Anteil von bis zu 10 % bzw. bis maximal 100 m² je Betrieb, Produkte an den Endverbraucher verkaufen, die sie hier selbst hergestellt, weiterbe- oder -verarbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen bzw. gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten. Gemäß § 1 BauNVO sind in den emissionsarmen Gewerbegebieten (GEem) nicht zulässig: - selbständige und betriebsgebundene Lagerplätze, die mehr als 30% der überbaubaren Grundstücksfläche einnehmen, - Vergnügungsstätten, - Tankstellen, die Kraftstoffe fossiler Herkunft verkaufen, Einzelhandel, abgesehen vom ausnahmsweise zugelassen Verkauf, hier betrieblich hergestellter, weiterbe- oder -verarbeiteter Produkte (s. oben).	
2. Festsetzungen zur Bauhöhe und Höhenlage (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO) Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen (GH) können durch technisch notwendige Aufbauten (Lüfter, Schornsteine u. a.) sowie durch Anlagen zur Ausnutzung von erneuerbaren Energien, auf bis zu 15 % der Dachflächen um max. 2,0 m Höhe überschritten werden. Festsetzung zur Höhenlage Die zulässige Gebäudehöhe (GH) im Geltungsbereich von 14,0 m entspricht der geodätischen Höhe von 138,50 m üNNH. (nachrichtlich: Die Höhe der natürlichen Geländeoberfläche nach § 2 (6) HBO ist mit 138,50 m üNNH anzunehmen.)	
3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) Im Rahmen der festgesetzten offenen Bauweise (o) sind im Sonstigen Sondergebiet (SO) Gebäudelängen bis maximal 75,0 m und im emissionsarmen Gewerbegebiet (GEem) Gebäudelängen bis max. 65,0 m zulässig.	
4. Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 1 und 4 BauGB, BauNVO) Stellplätze und Nebenanlagen sind im gesamten Baugebiet (GEem und SO) allgemein zulässig.	
5. Verkehrsanschlüsse (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) Zu dem Sonstigen Sondergebiet (SO) sind höchstens zwei Zufahrten in maximal 9,0 m bzw. 7,0 m Breite zulässig.	
6. Flächen für die Wasserwirtschaft und zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB) Die nach § 9 (1) Nr. 16 b) BauGB festgesetzte Fläche ist als bis zu 1,0 m tiefe Flutmulde anzulegen, geföhrtfrei zu begrünen und durch extensive Pflegemaßnahmen als solche zu erhalten.	
7. Anpflanzungen und deren Erhalt, Begrünung der Grundstücke (§ 9 (1) Nrn. 20 und 25 BauGB sowie § 91 (3) HBO) Pflanzenliste Für Anpflanzungen im Geltungsbereich sind Arten der folgenden Pflanzenliste zu wählen: als Hochstämme, Stammumfang mind. 10-12 cm oder Heister, Höhe mind. 150 cm: Vogel-Kirsche, Feld-Ulme, Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Schwarz-Erle, Weißbuche, Gemeine Kirsche, Traubenkirsche, Schwarz-Erle, Bruch-Weide, Gemeine Eberesche; als Sträucher, Höhe mind. 100 cm: Rotbuche, Hainbuche, Gemeiner Liguster, Sal-Weide, Korb-Weide, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Europäisches Pfaffenhütchen, Kornelkirsche, Weißdorn, Gemeine Hasel, Bläutoter Hartnagel, Holz-Apfel, Schwarzer-Holunder, Gemeiner Schneeball, Feld-Ahorn, Wildrosen. Gehölze - Anpflanzungen, Pflege und Erhaltung Die in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzte Fläche mit ihrem Laubgehölzbestand ist fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Nachpflanzungen aus der Pflanzenliste zu ersetzen. Auf der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25a) BauGB festgesetzten Fläche sind Gehölze der Pflanzenliste anzupflanzen, als Hecke gewässernahe Standorte zu entwickeln und zu erhalten, Pflanzdichte: je Baum 5 m², je Heister 3 m², je Strauch 1,5 m². Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen Die Grundstücke im Geltungsbereich (SO und GEem) sind anteilig wenigstens zu 25% als Grünfläche anzulegen, in diesem Sinne gärtnerisch zu pflegen und zu erhalten. Hierbei angerechnet werden alle Pflanz-, Einsatz- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau, auch festgesetzte bzw. funktionelle Anpflanzungen wie Naturhecken zur Grundstücksgrenzung, die bewachsene Flutmulde (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB), Stellplatzeingrünungen und Flächen von Dachbegrünungen, sofern diese über das festgesetzte Maß (s. unten) hinausgehen. Je angefangenen 400 m² nicht überbauter Grundstücksfläche sind ein hochstämmiger Laubbaum oder alternativ hierzu 5 St. Sträucher bzw. Heister der Pflanzenliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzphase zu ersetzen. Dachbegrünung Neu errichtete Dachflächen im Geltungsbereich (SO und GEem) sind zu mindestens 90% ihrer Draufsicht mit lebbaren Pflanzen zu begrünen. Zur Dachfläche nicht mit angerechnet werden Flächen für gebautechnisch notwendige Dachaufbauten, begehbbare Dachterrassen und verglaste Dachflächen. Die Dachbegrünung ist zu pflegen und zu erhalten. Fassadenbegrünung Die Fassaden neu errichteter Gebäude im Geltungsbereich (SO und GEem) sind zu mindestens 50% mit ansehnlichen oberflächen zu begrünen. Zulässig sind Selbstklimmer, Gerüst- bzw. Schlingkletterer an Gittern, Gerüsten, Seilen und Pfählen, vorgeplante Gehölze usw. Die Fassadenbegrünung ist zu pflegen und zu erhalten.	
8. Verwendung von erneuerbaren Energien (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB) Dachflächen von Neu- und Anbauten im Geltungsbereich (SO und GEem) sind anteilig zu mind. 50 % mit Anlagen zur Ausnutzung bzw. Speicherung von solarer Strahlungsenergie auszustatten.	

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 91 (3) HBO)	
Dach- und Fassadengestaltung Die Verwendung von reflektierenden oder spiegeln Materialien zur Gestaltung von Fassaden- und Dächern ist unzulässig. Anlagen zur Solarenergienutzung sind hiervon ausgenommen. Doppelhäuser und Doppelgaragen müssen jeweils einheitlich in ihrer Dachgestaltung, -neigung und -ausrichtung sein. Einfriedigungen Entlang öffentlicher Straßen sind Grundstückseinfriedigungen nur bis max. 1,50 m Höhe zulässig. Erforderliche Sichtfelder für den Straßenverkehr sind freizuhalten. Beleuchtung und Werbeanlagen Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Selbstleuchtende Werbeflächen sind nur zulässig soweit es sich nicht um Werbung mit wechselndem, bewegtem, projiziertem oder spiegelndem Licht handelt. Die Außenbeleuchtung im Geltungsbereich ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm, arten-, insbesondere insektenfreundlich zu gestalten und auf das nachweislich notwendige Maß zu beschränken. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistehende Röhren und rundum strahlende Leuchten sind unzulässig.	
NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GELTENDE FESTSETZUNGEN; HINWEISE (§ 9 (6) BauGB)	
Wasserrecht Gewässer Die für Gewässerrandstreifen des "Haargrabens" (GWZ 42972) zutreffenden wasserrechtlichen Bestimmungen gemäß § 23 HWG zu § 38 WHG gelten unabhängig vom Bebauungsplan Nr. 41. Sie sind zu berücksichtigen und einzuhalten. Einleitungen in Gewässer sind erlaubnispflichtig. Überschwemmungsgebiet In der Planzeichnung ist nach § 9 (6) BauGB der im Geltungsbereich liegende Teil des nach § 13 HWG behördlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ100 der "Fulda" nachrichtlich dargestellt. Die für Überschwemmungsgebiete zutreffenden wasserrechtlichen Bestimmungen gemäß § 78 HWG gelten unabhängig vom Bebauungsplan Nr. 41. Sie sind zu berücksichtigen und einzuhalten. Naturschutzrecht Gehölze dürfen ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Vögeln (vom 1. März bis zum 30. September) entfernt werden. Die Bestimmungen des "Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften" vom 18. August 2021 (BGBl. I vom 30.08.2021) sind verbindlich und einzuhalten.	
Belastete Böden - Kampfmittel Für den gesamten Geltungsbereich muss grundsätzlich von kriegsbedingt vorhandenen Kampfmitteln im Boden ausgegangen werden. Vor Beginn von bodeneregreifenden Maßnahmen, sind eine systematische Überprüfung und falls erforderlich die vollständige Beseitigung von aufgefundenen Kampfmitteln vorzunehmen. Die Bestimmungen für die Kampfmittelräumung in Hessen sind strikt einzuhalten. Die Altflächenkataster des Landes Hessen enthält für den Geltungsbereich im Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserstandortfälle folgende Angaben: ALTIS-Nr. 633.020.020-001.130 altlastenverdächtige Fläche, Altstandort, max. Gefährdungspotential (WZ-Klasse 4), Lage: Gem. Sandershausen, Flur 9, Fst.-Nr. 91/28 (heute SMA) ALTIS-Nr. 633.020.020-001.050 Fläche nicht bewertet, Altstandort, max. Gefährdungspotential (WZ-Klasse 5), Lage: Gem. Sandershausen, Flur 9, Fst.-Nr. 91/12 (heute ALD1) Zur weiteren Beurteilung der Sachverhalte, ist der Baugrund im Bereich der angezeigten Altstandorte vor Beginn von Baumaßnahmen von einem dafür zugelassenen Fachgutachter altlasten-/bodenfachlich zu untersuchen und zu bewerten. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind dem RP Kassel, FB 31.1-Altlasten zwecks Aktualisierung seines Datenbestandes zuzuleiten. Bestimmungen nach GEG und EEWärmeG Die zum Zeitpunkt von Bauantragstellungen bzw. zum Zeitpunkt der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen des Gebäude-Energie-Gesetzes (GEG) und des Erneuerbaren-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) bzw. deren dann aktuell geltenden gesetzlichen Nachfolgegesetzen sind einzuhalten.	



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394), mit Wirkung vom 01.01.2024,
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176), mit Wirkung vom 07.07.2023,
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichnungsverordnung - PlanV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.07.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2024 (GVBl. Nr. 32 S. 582).

KATASTERGRUNDLAGEN

	Gebäude, Haus-Nr.
	Gebäudebestand, voraussichtlich Abriss
	Flurnummer
	Flurstücks-Nr.
	Flurstücksgrenze
Kartengrundlage ist ein aktueller Auszug aus der digitalen Liegenschaftskarte der Gemeinde Niestetal, Gemarkung Sandershausen, Flur 9.	

VERFAHRENS - UND ANZEIGENVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 91 (3) HBO) Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Hannoversche Straße/ Sonnenallee" gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal in der Sitzung am 30.08.2018 beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 06.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Niestetal, den	
..... (Marcel Brückmann) - Bürgermeister -	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 41 "Hannoversche Straße/ Sonnenallee" mit Begründung in der Zeit vom 26.06.2023 bis einschließlich 21.07.2023. Sie war am 16.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 21.06.2023. Niestetal, den	
..... (Marcel Brückmann) - Bürgermeister -	
Öffentliche Auslegung (gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB) Erste öffentliche Auslegung Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal auf ihrer Sitzung am 16.05.2024 beschlossen. Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zum Bebauungsplan Nr. 41 "Hannoversche Straße/ Sonnenallee" mit Begründung in der Zeit vom 10.06.2024 bis einschließlich 12.07.2024. Sie war am 01.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Bekanntmachung und Offenlegung der Entwurfsunterlagen wurden im Internet veröffentlicht unter: https://www.niestetal.de/gv_niestetal/Bauen%20%20Klimaschutz/Bauen/ Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 05.06.2024. Erneute öffentliche Auslegung Eine erneute öffentliche Auslegung der geänderten Entwurfsplanung zum Bebauungsplan Nr. 41 mit Begründung und Umweltbericht erfolgte in der Zeit vom 06.01.2025 bis einschließlich 24.01.2025. Sie war am 21.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Bekanntmachung und Offenlegung der geänderten Entwurfsunterlagen wurden im Internet veröffentlicht unter: https://www.niestetal.de/gv_niestetal/Bauen%20%20Klimaschutz/Bauen/ Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.12.2024. Niestetal, den	
..... (Marcel Brückmann) - Bürgermeister -	
Satzungsbeschluss Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal hat in ihrer Sitzung am 13.03.2025 den Bebauungsplan Nr. 41 "Hannoversche Straße/ Sonnenallee" gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Niestetal, den	
..... (Marcel Brückmann) - Bürgermeister -	
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 41 wurde nach § 10 (3) BauGB am 2025 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 41 in Kraft. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensschritte eingehalten wurden. Die Satzung wird hiermit ausgeteilt. Niestetal, den	
..... (Marcel Brückmann) - Bürgermeister -	
Bebauungsplan Nr. 41 "Hannoversche Straße / Sonnenallee" erstellt: im Februar 2025	

Gemeinde Niestetal OT Sandershausen Bebauungsplan Nr. 41 "Hannoversche Straße / Sonnenallee"	
Planaufsteller: Ingenieurbüro Lüpke + Zischkau Umweltplan Henschelweg 11 Tel: (05609)80485-5 34292 Arnthal Fax: (05609)80485-3	
Maßstab: 1:500 Blattgröße: 1064x500 gezeichnet: Lüpke geprüft: Lüpke erstellt: Februar 2025 Datum: 16.05.2024	