

Bebauungsplan Nr. 37 "Gewerbegebiet Sandershäuser Berg" 2. (teilweise) Änderung

Gemeinde Niestetal im Ortsteil Sandershausen. im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung ersetzen die Festsetzungen der Änderung die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37 (Satzungsbeschluss vom 10.05.2010)

PLANZEICHEN GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18.12.1990 UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 5, § 14 BauNVO)



GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

- 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 Verwaltungsgebäude.
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende, gemäß § 8 BauNVO allgemein zulässigen, Nutzungen ausgeschlossen:

- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe sowie Großhandel mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) GRZ 0,8

Grundlachenzahl (3 13 Badit 0).

Für das Baugebiet wird gemäß § 16 BauNVO eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 15,00 m, die Bezugshöhe ist 227 m ü. NHN

3. BAUWEISE.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Außerhalb der Baugrenzen sind insbesondere zulässig:

- Zufahrten, Rangierflächen, Ladeflächen, Stellplätze und sonstige betrieblich notwendige Flächen.
- eine bis zu 2.50 m hohe Einfriedung der Grundstücksfläche
- offene oder unterirdische Anlagen für die Regenwasserbehandlung und bewirtschaftung (Anlagen für die für ungeklärtes Niederschlagswasser von Verkehrsflächen sind nur in abgedichteter Ausführung zulässig.)

4. VERSORGUNGSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Fläche für den Standort des Löschwasserbehälters der Gemeinde Niestetal Die freien Flächen um den Behälter sind als artenreiches extensives Grünland anzusäen und zu entwickeln mittels Mahdgutübertragung geeigneter Standorte oder Verwendung von zertifiziertem Regiosaatgut. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

5. DIE FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ. ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN. NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Dächer von Gebäuden sind zu mindestens 75 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Die Aufbaustärke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens

Von der Begrünungspflicht sind auszunehmen:

- Flächen für technische Anlagen.
- Flächen, welche im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen (z. B. für Belichtungszwecke)

6. BAULICHE UND TECHNISCHE MAßNAHMEN AN GEBÄUDEN FÜR DIE ERZEUGUNG NUTZUNG ODER SPEICHERUNG VON STROM. WÄRME ODER KÄLTE AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Für den gesamten Geltungsbereich gilt, dass die Dachflächen der Gebäude zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Erzeugung, Nutzung und Speicherung solarer Strahlungsenergie z.B. Photovoltaikmodulen auszustatten sind.

Bei der Ermittlung der Bezugsfläche für die Berechnung des Anteils für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung solarer Strahlungsenergie sind folgende Dachflächen auszunehmen:

- Flächen für andere technische Anlagen
- Flächen, welche im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen (z. B. für Belichtungszwecke).
- Vordächer sowie Überdachungen von Zugängen

7. SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Es ist verboten Bäume. Hecken, lebende Zäune. Gebüsche und andere Gehölze außerhalb des Waldes. von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. (§ 39 Abs. 5 Nr. 2

Zur Beachtung des § 4 HeNatG – Schutz von Lebewesen vor Beleuchtung - sind mit den Bauanträgen Beleuchtungskonzepte vorzulegen, die nachweisen, dass die nächtliche Beleuchtung der jeweiligen Betriebsgelände verträglich für Insekten und sonstige nachtaktive Tiere erfolgen wird

Trinkwasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich vollständig innerhalb der Wasserschutzgebietszone III A des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungs-anlage der Gemeinde Sandershausen (Schutzgebietsverordnung vom 09.08.1971, StAnz. 38/1971 S. 1553ff)

Die Schutzgebietsverordnung ist bei allen Maßnahmen im Geltungsbereich zu beachten.

Niederschlagswasser von Dachflächen sowie Gehwegen, Fahrradstellplätzen und anderen Flächen ohne Kraftfahrzeugverkehr:

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser sämtlicher oben genannter Flächen auf privaten Baugrundstücken soll soweit möglich durch geeignete Bewirtschaftungsmaßnahmen gesammelt, versickert und/oder verwertet werden. Wird der Niederschlagsabfluss von den genannten Flächen versickert, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 und § 9 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich und auf Grundlage der ieweils geltenden bau- und wasserrechtlichen Vorschriften, sowie den Bestimmungen des Deutschen Normenausschusses die qualitative Unbedenklichkeit des Wassers

Flächen mit Kraftfahrzeugverkehr und Niederschlagswasser, das nicht auf dem Grundstück bewirtschaftet werden kann:

Für die Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal wird die Drosselabflussspende aufgrund der Vorgaben der Wasserbehörde auf 12 l/s*ha angeschlossener Fläche festgelegt.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbunger und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften wie DIN 18 915 sind zu beachten und einzuhalten. Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Anfallender Boden ist getrennt nach Ober- und Unterboden zu lagern.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBI, I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom. 28. Juli.2023 (BGBl. 2023 | Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung er Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBI, 2023 I Nr. 176)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBI, I S. 2240)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBI, 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (HeNatG)
- in der Fassung vom 25. Mai 2023 (GVBI, S. 379
- Hessische Bauordnung (HBO) 28. Mai 2018 (GVBI, S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBI, S. 582)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBI. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBI, S. 90)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 05.12.2016 (GVBI. S. 211)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsvermerk

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 der Gemeinde Niestetal wurde gemäß § 2 BauGB durch die Gemeindevertretung am 13. Juli 2023 beschlossen und am 10. Februar 2024 ortsüblich bekanntgemacht.

- . Offenlegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 16. Januar 2024 wurde gebilligt, die Offenlegung am 01 Februar 2024 beschlossen.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 mit Begründung in der Fassung vom 16. Januar 2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19. Februar bis 22. März 2024 einschließlich im Internet auf der Seite der Gemeinde Niestetal veröffentlicht. Die amtliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte auf der Internetseite der Gemeinde Niestetal sowie am 10. Februar 2024 in der Hessisch Niedersächsischen Allgemeinen Zeitung (HNA). Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht konnte außerdem im Rathaus der Gemeinde Niestetal eingesehen werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit E-Mail/Schreiben vom 16. Februar 2024 über die Veröffentlichung informiert. Sie erhielten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme bis 22. März 2024 einschließlich.

3. Prüfung der Stellungnahmen

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2BauGB vorgetragen wurden, wurden durch die Gemeindevertretung am 16. Mai 2024 behandelt. Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 in der Fassung vom 26. April 2024 ist als Satzung gemäß § 10 BauGB am 16. Mai 2024 durch die Gemeindevertretung beschlossen worden.

Niestelal, 25. Juli 2024

(Ort, Datum, Siegel) M. Brückmann, Bürgermeister

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37, bestehend aus den Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt. /

Westeral, 25-Jul: 2024

(Ort, Datum, Siegel) M. Brückmann, Bürgermeister

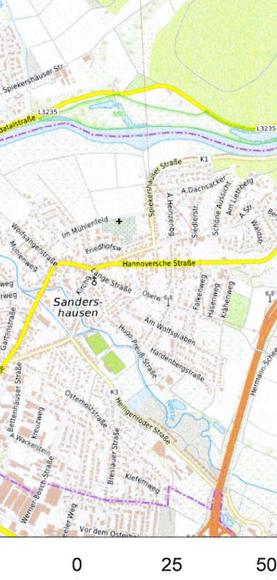
6. Bekanntmachung und Rechtskraft

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 3.1. IIII. 1. 2020 ortsublich in 1455 N. 1865 S. A. 1860 P.O. S.O. sowie im Internet auf der Seite der Gemeinde Niestetal bekanntgemacht worden. Die Bebauungsplan-Änderung mit Begründung kann jedermann auf der Internetseite der Gemeinde Niestetal sowie im Bauamt der Gemeinde Niestetal während der Sprechzeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft erlangen. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 "Gewerbegebiet Sandershäuser Berg" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Niestelal, 30. JULI 2024 (Ort, Datum, Siegel) M. Brückmann, Bürgermeiste

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des

Korbach, den 19072024 Amt für Bodenmanagement Korbach Marco Amt für Bodenmanagement Korbach Medebacher Landstraße 27 34497 Korbach



Gemeinde Niestetal

Dr.-Walter-Lübcke-Platz 1. 34266 Niestetal

Bebauungsplan Nr. 37 der Gemeinde Niestetal

"Gewerbegebiet Sandershäuser Berg", 2. (teilweise) Änderung

Stand: Satzungsbeschluss

Maßstab 1: 1.000



BÖF naturkultur GmbH

26.04.2024

Hafenstraße 28 34125 Kassel Tel: 0561 5798936 www.boef-nk.de

bersichtslageplan 1 : 20.000

