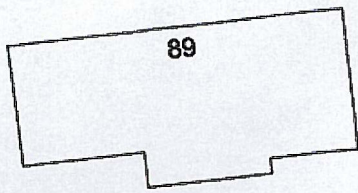
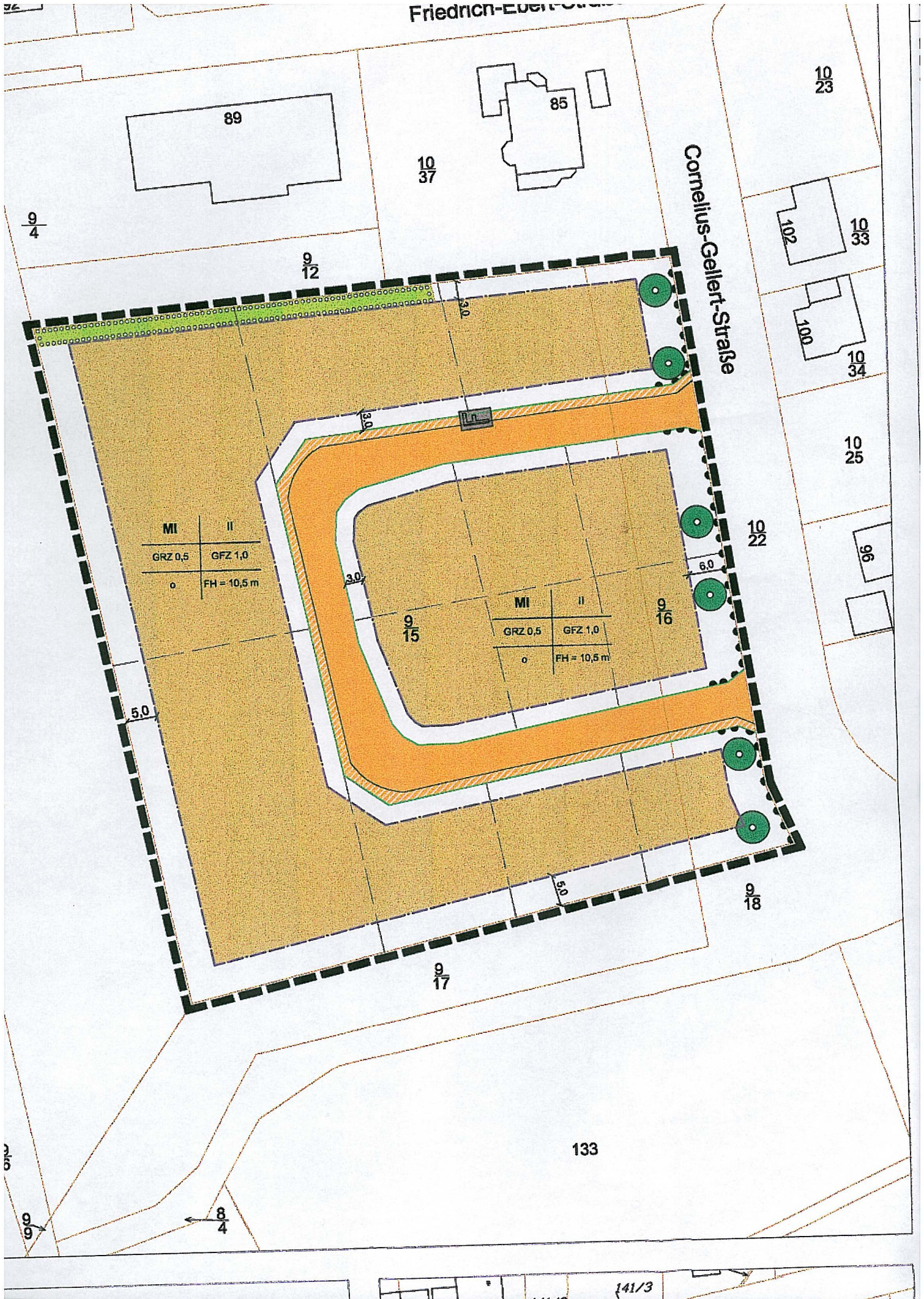
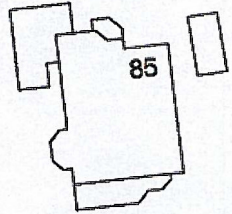


Friedrich-Edelmann



89

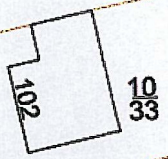


85

10
37

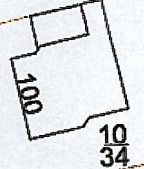
10
23

Cornelius-Gellert-Straße



102

10
33



100

10
34

10
25

10
22

96

9
12

9
4

MI	II
GRZ 0,5	GFZ 1,0
o	FH = 10,5 m

3,0

9
15

MI	II
GRZ 0,5	GFZ 1,0
o	FH = 10,5 m

9
16

6,0

5,0

9
18

9
17

5,0

133

8
4

141/3

FESTSETZUNGEN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14

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. § 6 BauNVO)

Nachfolgende Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO unzulässig:
- Nutzungen gemäß § 6 (2) Nrn. 6., 7. und 8. BauNVO.

Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 3. BauNVO sind für den aperiodischen Bedarf sind nur bis zu einer Größe von 400 m² und für den periodischen Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel) nur bis zu einer Größe von 700 m² Verkaufsfläche zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)

Dachgeschosse
Dachgeschosse sind im Rahmen der Bestimmungen der HBO als zusätzliche Vollgeschosse zu der im Plan festgesetzten Zahl der Vollgeschosse allgemein zulässig, wenn die zulässige Firsthöhen (FH) nicht überschritten wird. Sie werden nicht auf die Geschossflächenzahl (GFZ) angerechnet.

Erker und Balkone
Ausnahmegebunden können die Baugrenzen bis zu 1,50 m von Erker und Balkonen überschritten werden. Dabei müssen die Abstandsflächen gemäß HBO eingehalten sein.

3. Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften erforderlich sind (Stellplätze, Garagen, Grundstückszufahrten) (§ 9 (1) Nrn. 4 und 10 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze und Zufahrten
Pro 20 m Straßenfront ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer maximalen Breite von 6 m, bei ausschließlicher Wohnnutzung des Grundstücks im Sinne von § 6 (2) Nr. 1 BauNVO nur mit einer maximalen Breite von 3,0 m, zulässig. Reicht aus Gründen des Betriebsablaufes eine Zufahrt nicht aus, dürfen pro Betrieb ausnahmsweise zwei Zufahrten mit maximal je 6 m Breite angelegt werden.
Stellplätze sind auch auf solchen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, die den Straßen abgewandt liegen soweit dem keine Festsetzungen über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft oder Anpflanzungsfestsetzungen entgegenstehen.

Abstand Garagen - Verkehrsflächen
Garagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 3 m und eine freizuhaltende Vorfahrtstiefe von mindestens 5 m aufweisen.

4. Verkehrsflächen; Aufschüttungen und Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nrn. 11 und 26 BauGB)

Herstellung des Straßenkörpers
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den privaten Baugrundstücken bis zu einer maximalen Tiefe von 1 m die Anpassungen von Aufschüttungen und Abgrabung zuzulassen. Einfriedungen und Zufahrten sind baulich anzupassen.

5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Passiver Lärmschutz
Für Gebäude mit Aufenthaltsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen, die der DIN 4109 entsprechen. Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (Wände und Dächer einschließlich Fenster) müssen mindestens folgendes, resultierendes Schalldämm-Maß aufweisen: an den Westfassaden $R_w, res = 35 \text{ dB (A)}$. Das Schalldämm-Maß R_w der Außenwände ist in Abhängigkeit des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 zu ermitteln. Für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen gelten die gleichen Anforderungen an die Luftschalldämmung. Dauerlüftungsrichtungen und

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

1. Dachgestaltung; Gauben und Zwerchgiebel

Dächer von Garagenanbauten
Garagenanbauten an Grundstücksgrenzen sind nur mit gleicher Gestaltung der Dachform und -neigung zulässig.

Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen müssen Dächer die gleiche Dachform und -neigung sowie eine hinsichtlich Material, Form und Farbe einheitliche Dachdeckung aufweisen.

Begrünte Dächer
Mit lebenden Pflanzen begrünte Dächer dürfen ausnahmsweise von den zu Dachform und -neigung festgesetzten Bestimmungen abweichen.

Gauben und Zwerchgiebel
Dachgauben und Zwerchgiebel sind bis zur Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge zulässig. Der Mindestabstand der Dachgauben von Giebeln, Graten und Dachkehlen beträgt 2,0 m, von Gauben untereinander 0,8 m. Dachterrassen
Ausnahmsweise kann die Anlage von nicht überdachten Dachterrassen zugelassen werden.

2. Balkone und Erker

Die Länge von Balkonen und Erker darf traufseitig nicht mehr als 50 % der dazugehörigen Gebäudefassade betragen.

3. Einfriedungen

Einfriedungen gegenüber Ausgleichsflächen
Eigentümer im Vorhabenbereich haben an der Grenze ihrer Grundstücke zu den im Bebauungsplan Nr. 14 festgesetzten Ausgleichsflächen Schutzzäune zu errichten und diese dauerhaft zu erhalten.

Straßenseitige Einfriedungen
Straßenseitige Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigen. Sie sind ausschließlich als Laubholzhecke, geschnitten und ungeschnitten, zulässig. An diesen Grenzen sind andere Einfriedungsmaterialien nur in Verbindung mit Hecken zulässig.

Höhe der Einfriedungen
Die maximal zulässige Höhe für Einfriedungen beträgt 1,6 m. Die Höhe lebender Hecken als Einfriedung darf 1,6 m überschreiten soweit dies im Rahmen des Nachbarschaftsrechtes zulässig ist.

Abstand zum Boden
Bei allen Abgrenzungen, die nicht aus Pflanzungen bestehen, ist ein durchgängiger Abstand zwischen Boden und Unterkante-Abgrenzung von mindestens 15 cm einzuhalten.

4. Werbeanlagen

Standort
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind sie unzulässig.

Gestaltung
Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, dass sie nach Form, Maßstab, Anbringungsort, Werkstoff und Farbe das Gepräge der Architektur des betreffenden Bauwerks nicht beeinträchtigen und sich in die Umgebung einfügen.
Die Gesamtlänge der Werbeanlagen an einem Gebäude darf einen Anteil von 10 % der dazugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zusammenzufassen.
Werbeanlagen sind bis zur Oberkante des ersten Obergeschosses (OG) zulässig.

Lichtwerbung und Schaufenster
Lichtwerbung ist unzulässig.
Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.

5. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

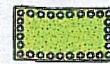
Gärtnerisch anzulegende Flächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind, mit Ausnahme der für Erschließung und Stellplätze beanspruchten Flächen, gärtnerisch anzulegen.
Es gilt ein Mindestanteile von 50 %.

Mindestpflanzdichte

PFLANZBEBOTE, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)



BAUM, zu pflanzen



FLÄCHE MIT BINDUNG ZUR PFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

SONSTIGE PLANZEICHEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES ZUR 2. ÄNDERUNG DES B-PLANES NR. 14 (§ 9 (7) BauGB)

KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN

(§ 9 (5) BauGB)

Aufgrund einer möglichen Belastung mit Kampfmitteln wird der gesamte Geltungsbereich als Fläche mit belasteten Böden gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.
Baugenehmigungen dürfen erst nach erfolgreichem Abschluss von Sondierungs- und sich daraufhin erforderlichenfalls anschließenden Sanierungsarbeiten erteilt werden.

HINWEISE; NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB)

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches liegt in Zone IIIB des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Gemeinde Niestetal (StAnz. 37/1971, S. 1553 ff.).

[PLANUNGSVORSCHLÄGE]

Hinweis: Die nachfolgenden Planungsvorschläge sind aus rechtlicher Sicht unverbindlich.

--- GRUNDSTÜCKSAUFTEILUNG, Vorschlag

KATASTERGRUNDLAGEN



Flur 23

GEBÄUDE, HAUS-NR.

FLURNUMMER, Bestand

FLURSTÜCKSGRENZE, Bestand

9/16

FLURSTÜCKS-NR., Bestand

Kartengrundlage ist ein Auszug aus der digitalen Liegenschaftskarte der Gemeinde Niestetal, Gemarkung Heiligenrode, Flur 23.

Es wird beschleunigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 23.05.2008 übereinstimmen.



- Amt für Bodenmanagement Korbach -

Korbach, den 2.3. MAI. 2008

Verfahrens- und Anzeigevermerke

Passiver Lärmschutz

Für Gebäude mit Aufenthaltsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen, die der DIN 4109 entsprechen. Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (Wände und Dächer einschließlich Fenster) müssen mindestens folgendes, resultierendes Schalldämm-Maß aufweisen: an den Westfassaden $R_{w, res} = 35 \text{ dB (A)}$. Das Schalldämm-Maß R_w der Außenwände ist in Abhängigkeit des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 zu ermitteln. Für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen gelten die gleichen Anforderungen an die Luft-Schalldämmung. Daueröffnungsrichtungen und Rolllädenkästen sind bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes zu berücksichtigen.

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Pflanzgebote, Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 (1) Nrn. 20 und 25 BauGB)

Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der privaten Baumaßnahmen sollen Anlagen für das Auffangen, Speichern und Wiederverwenden der Dachwasser vorgesehen werden. Das Fassungsvermögen der Speichereinrichtungen sollte mindestens 25 l/m^2 projizierter Dachfläche betragen. Die Verwendung in einem Brauchwasserleitungssystem und zur Grundstücksbewässerung sind zulässig. Darüber hinaus soll anfallendes Niederschlagswasser, ohne Beeinträchtigung der Nachbarparzellen, auf dem eigenen Grundstück in die Vegetationsflächen abgeleitet und versickert werden.

Pflanzenliste

Für festgesetzte Anpflanzungen sind standortgerechte Pflanzen entsprechend der folgenden Artenliste zu verwenden. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten:

- I. Bäume**
 Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Trauben-Kirsche (*Prunus padus*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Walnuss (*Juglans regia*), Speierling (*Sorbus domestica*);
 Obstgehölze als Hoch- und Halbstämme in Sorten

II. Sträucher

- Brombeere (*Rubus fruticosus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Flieder (*Syringia vulgaris*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schwarzer-Holunder (*Sambucus nigra*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

Baumstandorte, Pflanzqualitäten,

Abstand zu Versorgungseinrichtungen

Zeichnerisch festgesetzte Baumreihen und Baumstandorte sind verbindlich hinsichtlich ihrer Anzahl und Grundstruktur; sich aus der Örtlichkeit ergebende Änderungen sind zulässig.
 Pflanzflächen in Baumscheiben sollen mind. 5 m^2 groß sein. Die Pflanzqualität zeichnerisch festgesetzter Bäume beträgt auf privaten Grundstücken mindestens 10 - 12 cm Stammumfang, im öffentlichen Verkehrsraum mindestens 16 - 18 cm Stammumfang.
 Bei Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungs- und Hausanschlussleitungen einzuhalten. Eine Unterschreitung ist nur in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern zulässig.

Bepflanzung an privaten Stellplätzen

Anlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch mindestens 1,5 m breite Pflanzinseln zu gliedern, so dass maximal 4 Stellplätze zusammengefasst sind. Je 6 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum gemäß der Pflanzenliste, I. zu pflanzen.

Pflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Auf der Fläche mit Bindung zur Pflanzung sind dichtschließend einheimische, laubtragende Hecken oder Gehölzstreifen gemäß der Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 Mindestpflanzdichte je 50 m^2 sind 50 Gehölze.
 Zusätzlich durch Planzeichnung festgesetzte Bäume werden darauf nicht angerechnet.

Lichtwerbung ist unzulässig.
 Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.

5. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Gärtnerisch anzulegende Flächen
 Die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind, mit Ausnahme der für Erschließung und Stellplätze beanspruchten Flächen, gärtnerisch anzulegen. Es gilt ein Mindestanteile von 50 %.

Mindestpflanzdichte
 Je 100 m^2 gärtnerisch anzulegender Fläche ist ein Obst-, Wildobst- oder standortgerechter, heimischer Laubbaum, der Pflanzenliste, I. zu pflanzen. Für die Hälfte der festgesetzten Bäume können ersatzweise je 4 Stück standortgerechte einheimische Stäucher gepflanzt werden. Durch Planzeichnung festgesetzte Baumpflanzungen werden angerechnet.

Einbau unbelasteten Erdaushubs auf privaten Bauflächen
 Bodenprofilierungen sind in Verbindung mit der Errichtung baulicher Anlagen im Auf- und Abtrag allgemein zulässig soweit das Nachbarschaftsrecht dem nicht entgegensteht. Der Auftrag mit unbelastetem Erdaushub ist auf einer Fläche bis 30 m^2 und in einer Höhe bis maximal 1,5 m zulässig. Die Aufsichtung ist in landschaftsbezogener Art zu modellieren.

FESTSETZUNGEN GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN IN TABELLENFORM (Nutzungsschablone) BEDEUTEN:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen




ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

MI MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)



MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)

- (als Obergrenzen)
GRZ 0,5 GRUNDFLÄCHENZAHL
GFZ 1,0 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
FH 10,50 m FIRSHÖHE
 unterer Bezug für die festgesetzte Firsthöhe (FH):
 = mittlere natürliche Geländehöhe am Baukörper, talseitig

BAUWEISE; ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)


-  OFFENE BAUWEISE
-  BAUGRENZE
-  ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

-  STRASSENVERKEHRSFLÄCHE, öffentlich
-  Fußweg, Bürgersteig

REGELAUSBAU DER VERKEHRSLÄCHEN

Gesamtbreite	7,25 m
Fußweg, Bürgersteig	1,50 m
Fahrbahn	5,75 m

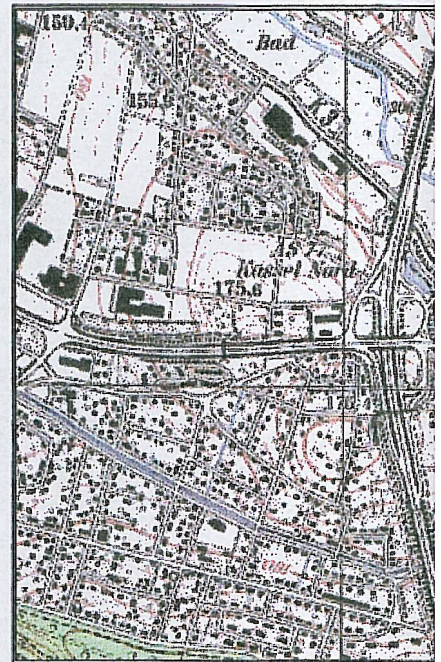
 BEREICH OHNE EIN-/ AUSFAHRT


A. B. ...
 - Amt für Bodenmanagement Korbach -
 Korbach, den **2.3. MAI 2008**

Verfahrens- und Anzeigevermerke

Die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 14 ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal vom 21.07.2005 aufgestellt worden.
 Dieser Beschluss wurde am 11.10.2007 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal ortsüblich bekannt gemacht.
 Niestetal, den **1.2. JUNI 2008**

Siebert
 - Der Gemeindeverwalter -




 **GELTUNGSBEREICH - 2. ÄNDERUNG ZUM B-PLAN NR. 14**



INGENIEURBÜRO U M W E
 Karlsbader Str. 28
 34359 Reinhardshagen
 Tel.: 05544/91192
 Fax.: 05544/91193

TEXT

Gemeinde Niestetal, 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 14

BEARB.	Lüpke	April 200
GEZ.	Lüpke	April 200
GEAEND.		
PROJEKTNUMMER	 INGENIEURBÜRO LZU	
NIH 05-01/BP14_2Ä		