

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Müllerwiesen“, rechtskräftig durch Veröffentlichung in den Niestetaler Nachrichten am 12.06.2008

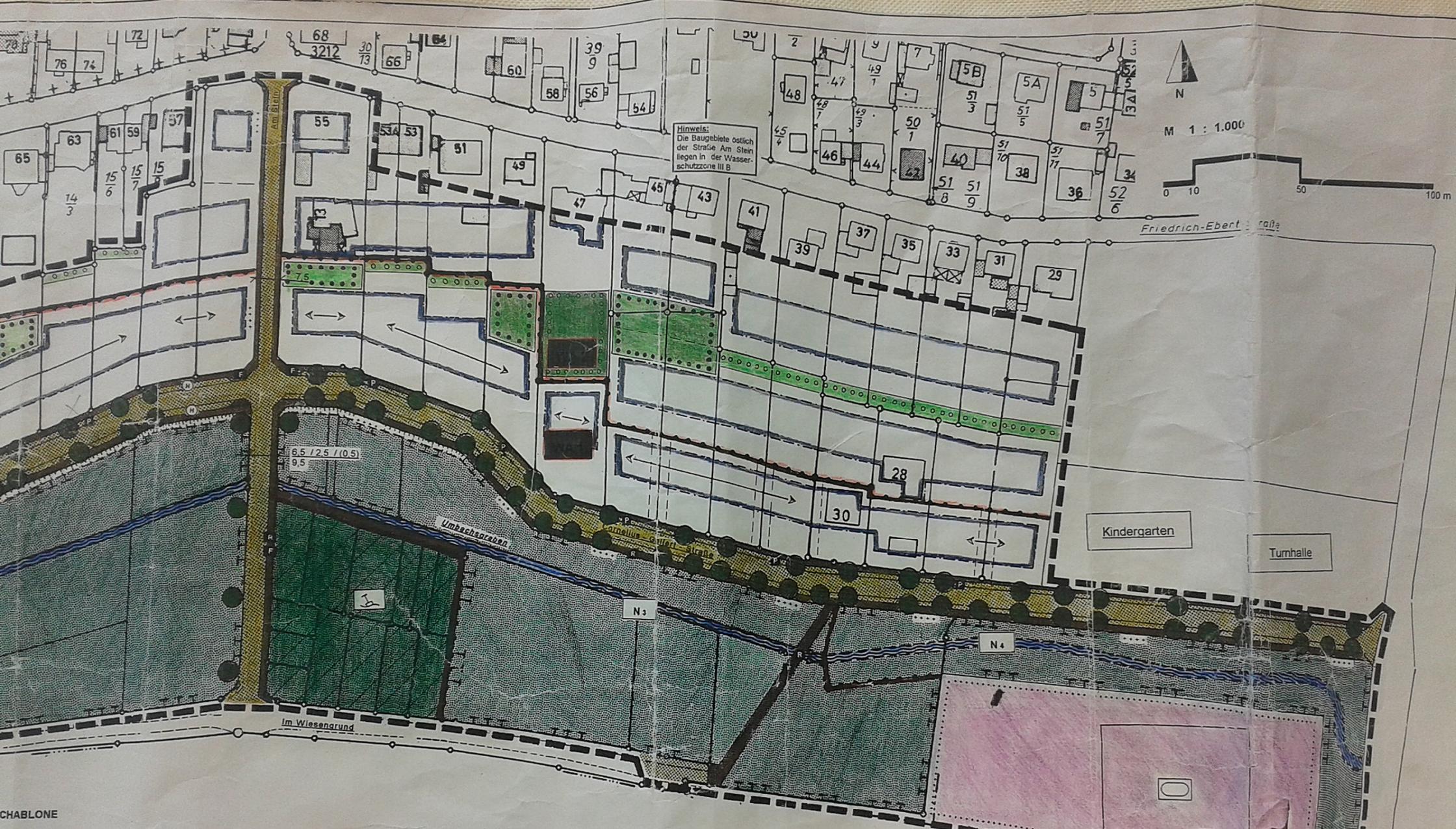
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Müllerwiesen“, rechtskräftig durch Veröffentlichung in den Niestetaler Nachrichten am 15.02.2001

Hinweise:  
Die 220 - kV - Leitung soll voraussichtlich bis zum Jahr 2000 abgebaut werden. Dann kann für die Grünfläche eine Planänderung notwendig werden.

**NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung / Teilbereich Nr.	
Bauweise	Anzahl Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Dachneigung	Dachart
Firsthöhe (FH)	
Traufhöhe (TH)	
Bezug:	natürliche Geländeoberfläche, talseitig

ED
GRZ 0,3
35 - 38 °
FH
TH



**SCHABLONE**

Nutzung / Teilbereich Nr.	
Anzahl Vollgeschosse	
Anzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Dachart	
(FH)	
(TH)	
natürliche Geländeoberfläche	

WA1

	I
GRZ 0,3	GFZ 0,5
35 - 38 *	S und W
FH 5,50 m	
TH 4,70 m	

WA2

O	II
GRZ 0,3	GFZ 0,8
36 - 38 *	S und W
FH 10,50 m	
TH 5,70 m	

MI 1

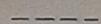
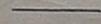
O	II
GRZ 0,3	GFZ 1,0
35 - 38 *	S und W
FH 10,50 m	
TH 6,50 m	

MI 2 und MI 3

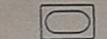
O	II
GRZ 0,5	GFZ 1,0
FH 10,50 m	

# FESTSETZUNGEN NACH PLANZEICHENVERORDNUNG

## 1. Grenzen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 4 (1) BauNVO)
-  Flurstücksgrenze, Planung
-  Flurstücksgrenze, Bestand

## 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

-  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Ziffer bez. Teilbereich (Beispiel)
-  Mischgebiet (§ 6 BauNVO)  
Ziffer bez. Teilbereich (Beispiel)
-  Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr.5 BauGB)
-  Zweckbestimmung  
Schulsportanlage

## 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB i.V.m. §§ 1, 16 u. 17 BauNVO)

- 0,3 GRZ, Grundflächenzahl, maximal zulässig (Beispiel)
- 0,6 GFZ, Geschoßflächenzahl, maximal zulässig (Beispiel)
- II Vollgeschoss, maximal zulässige Anzahl (Beispiel)
- TH Traufhöhe, maximal zulässige Höhe, m  
Bezug: mittl. natürliche Geländehöhe, am Baukörper talseitig
- FH Firsthöhe, maximal zulässige Höhe, m  
Bezug: wie vor

## 4. Bauweise, Baugrenze (§ 9 (1) Nr.2 BauGB i.v.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

-  Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
-  Bauweise, offen
-  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

## 5. Baugestalterische Festsetzungen (§ 87 HBO)

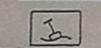
- S Satteldach zulässig
- W Walmdach zulässig
- 35° - 38° Dachneigung, zulässig (Beispiel)
- ↔ Hauptfirstrichtung, verbindlich

## 6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

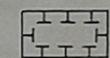
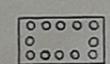
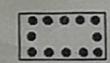
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
-  Verkehrsfläche
-  Parkplatz
-  Fußweg, Bürgersteig
-  Radweg
-  Haltestelle
-  Fläche für Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers  
Hinweis: max. Abstand von der Flurstücksgrenze für den Unterbau der Straße 9,0 m für die Böschung 2,0 m

## 7. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

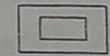
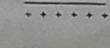
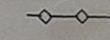
-  Öffentliche Grünfläche
-  Zweckbestimmung: Parkanlage
-  Zweckbestimmung: Naturschutz  
Ziffer bezeichnet Teilbereich (Beispiel)

-  Private Grünfläche
-  Zweckbestimmung: Grabeland
-  Entwässerungsgraben Bestand
-  Entwässerungsgraben Planung

## 8. Planungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 sowie 25a) und 25b) BauGB)

-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft
-  Umgrenzung von Flächen mit Bindung zur Pflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
-  Umgrenzung von Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
-  Baum, zu pflanzen

## 9. Sonstige Planzeichen

-  Gebäude, Bestand
-  Umgrenzung Wasserschutzgebiet (III B)  
Hinweis: Die Baugebiete östlich der Straße Am Stein liegen innerhalb
-  Regenrückhaltebecken
-  Standort Container
-  Standort Stromversorgung
-  Versorgungsleitung unterirdisch  
Hinweis: EAM-Kabeltrasse vorhanden  
Verlegetiefe 0,6 m
-  Versorgungsleitung oberirdisch  
Hinweis: Freileitung 220 kV vorhanden  
beidseitig je 25 m Schutzstreifen  
Die Leitung soll voraussichtlich bis zum Jahr 2000 abgebaut werden.  
Dann kann (für die Grünfläche) eine Planänderung notwendig werden.

Alle neuen Versorgungsleitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 sind unterirdisch zu führen

TEXT

10.

10.1

10.2

10.3

10.4

11.

11.1

11.2

11.3

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß BAUGESETZBUCH**

10. **Art und Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
- 10.1 **Einschränkung in WA 1 und WA 2 gem. § 1 (5) BauNVO**  
In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind die Nutzungsarten gemäß § 4 (3) Nr. 1., 2., 4., 5. BauNVO unzulässig.
- 10.2 **Einschränkung im MI gem. § 1 (5) BauNVO**  
Unzulässig sind Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6., 7., 8. BauNVO.  
In den Gebieten MI 1 und MI 2 sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Nr. 3. BauNVO unzulässig.  
Im Gebiet MI 3 sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Nr. 3. BauNVO für den aperiodischen Bedarf bis zu einer Größe von 400 qm und für den periodischen Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel) bis zu einer Größe von 700 qm Verkaufsfläche zulässig.
- 10.3 **Dachgeschosse**  
Dachgeschosse sind, im Rahmen der Bestimmungen der HBO, als zusätzliche Vollgeschosse zu der im Plan festgesetzten Zahl der Vollgeschosse allgemein zulässig, wenn die zulässigen Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden. Sie werden nicht auf die Geschosflächenzahl (GFZ) angerechnet. unzulässige Festsetzung, damit nicht überbaut und nicht anzuwenden. (gem. Rücksprache mit H. Ros RP Kassel am 09.01.2001) Pubel
- 10.4 **Erker und Balkone**  
Ausnahmsweise kann die Baugrenze bzw. Baulinie bis zu 1,50 m für Erker und Balkone überschritten werden. Dabei müssen die Abstandsflächen gem. HBO eingehalten werden.
11. **Grundstückszufahrten, Stellplätze, Garagen und Verwendung unbelasteten Erdaushubs**  
§ 9 (1) Nr. 4., 10., 17. BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO
- 11.1 **Stellplätze und Zufahrten in den MI - Gebieten**  
In den MI - Gebieten sind Stellplätze auch auf solchen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, die der Straße abgewandt liegen, soweit dem keine Festsetzungen über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft oder Anpflanzungsfestsetzungen entgegenstehen.  
Pro 20 m Straßenfront ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer maximalen Breite von 6 m zulässig. Reicht aus Gründen des Betriebsablaufes eine Zufahrt nicht aus, dürfen pro Betrieb ausnahmsweise zwei Zufahrten mit max. je 6 m Breite angelegt werden.
- 11.2 **Garagen und Zufahrten in den WA - Gebieten**  
In den WA 1 - Gebieten sind Garagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.  
Pro Grundstück ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von 3 m zulässig.
- 11.3 **Abstand Garage - Verkehrsfläche**  
Garagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 3 m und eine freizuhaltende Vorfahrtstiefe von mindestens 5 m aufweisen.

12. **Verkehrsflächen**  
§ 9 (1) Nr. 11 und 26 BauGB
- 12.1 **Herstellung des Straßenkörpers**  
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den privaten Baugrundstücken bis zu einer max. Tiefe von 1 m die Anpassungen von Aufschüttungen und Abgrabungen zuzulassen. Einfriedungen und Zufahrten sind baulich anzupassen.  
An der Talseite haben die durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen für Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers von der Flurstücksgrenze max. folgende Abstände: für den Unterbau der Straße 9,0 m und für die Böschung 2,0 m.
- 12.2 **Befestigung von Fuß- und Radwegen**  
Die Verkehrsflächen mit dem Zusatz "Fußweg" und "Radweg" sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen.
13. **Öffentliche Grünflächen**  
§ 9 (1) Nr. 15 und 17 BauGB
- 13.1 **Einbau unbelasteten Erdaushubs**  
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Kennzeichnung N 1 und N 4 sind Bodenprofilierungen im Auf- und Abtrag allgemein zulässig. Die Aufschüttungen sind in landschaftsbezogener Art zu modellieren.  
Zulässig ist auf der Fläche N 1 der Auftrag auf max. 80 % der Fläche bis zu max. 3 m Höhe.  
Zulässig ist auf der Fläche N 4 der Auf- und Abtrag zum Zweck der Öffnung des Umbachgrabens.
14. **Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse**  
§ 9 (1) Nr. 20 und 24 BauGB
- 14.1 **Passiver Lärmschutz / Bereich West**  
Der Bereich West umfaßt die MI - und WA - Gebiete zwischen der westlichen Grenze und der Straße Am Stein. Es gilt:  
Für Häuser und Räume die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen, die der DIN 4109 entsprechen. Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (Wände und Dächer, einschließlich Fenster) müssen mindestens folgende resultierende Schalldämm-Maße aufweisen:  
an den Westfassaden:  $R_{w, res} = 35 \text{ dB(A)}$
- 14.2 **Technische Hinweise**  
Das Schalldämmmaß  $R_w$  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. Dauerlüftungseinrichtungen und Rolladenkästen sind bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes zu berücksichtigen.
- 14.3 **Oberflächenentwässerung**  
Im Rahmen der privaten Baumaßnahmen sollen Anlagen für das Auffangen, Speichern und Wiederverwenden der Dachwässer vorgesehen werden. Das Fassungsvermögen der Speichereinrichtungen sollte mind. 25 l / m<sup>2</sup> projizierter Dachfläche betragen. Die Verwendung in einem Brauchwasserleitungssystem und zur Grundstücksbewässerung ist zulässig.  
Darüber hinaus soll anfallendes Niederschlagswasser, ohne Beeinträchtigung der Nachbarparzellen, auf dem eigenen Grundstück in die Vegetationsflächen abgeleitet und versickert werden.

15. **Planungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
§ 9 (1) Nr. 25a) und 25b) BauGB

- 15.1 **Pflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**  
Auf den Flächen mit Bindungen zur Pflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind dichtschließend einheimische, laubtragende Hecken oder Gehölzstreifen gem. Festsetzung 15.4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Mindestpflanzdichte je 50 qm: 50 Gehölze  
Zusätzlich durch Planzeichnung festgesetzte Bäume werden darauf nicht angerechnet.  
Auf den Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Obstbäume (Halbstamm und Hochstamm) zu erhalten, zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen.

- 15.2 **Bepflanzung an Stellplätzen**  
Für private Stellplätze gilt:  
Anlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch mind. 1,5 m breite Pflanzinseln zu gliedern, so daß max. 4 Stellplätze zusammengefaßt sind.  
Je 5 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum gem. Festsetzung 15.4 zu pflanzen.  
Für öffentliche Stellplätze gilt:  
Je 4 Plätze ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum (1. oder 2. Ordnung, gem. Festsetzung 15.5, Stammumfang mind. 16 - 18 cm) zu pflanzen.

- 15.3 **Baumstandorte, Pflanzqualitäten, Abstand zu Versorgungseinrichtungen**  
Zeichnerisch festgesetzte Baumreihen, Alleen und Baumstandorte sind verbindlich hinsichtlich ihrer Anzahl und Grundstruktur; sich aus der Örtlichkeit ergebende Änderungen sind zulässig.

Pflanzflächen in Baumscheiben sollen mind. 5 qm 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 Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungs- und Hausanschlüßleitungen einzuhalten. Eine Unterschreitung ist nur in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern zulässig.

- 15.4 **Gehölzausstattung**  
Für festgesetzte Anpflanzungen sind standortgerechte Pflanzen entsprechend der folgenden Artenlisten zu verwenden. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

15.4.1 Bäume:	Sträucher:
Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )	Brombeere ( <i>Rubus fruticosus</i> )
Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> )	Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )
Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> )	Flieder ( <i>Syringia vulgaris</i> )
Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )
Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )	Haselnuß ( <i>Corylus avellana</i> )
Traubeneiche ( <i>Quercus petraea</i> )	Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> )
Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )	Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )
Sommerlinde ( <i>Tilia platyphyllos</i> )	Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )
Traubenkirsche ( <i>Prunus padus</i> )	Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )
Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )	Kreuzdorn ( <i>Rhamnus cathartica</i> )
Walnuß ( <i>Juglans regia</i> )	Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )
Speierling ( <i>Sorbus domestica</i> )	Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europ.</i> )
	Salweide ( <i>Salix caprea</i> )
	Schlehdorn ( <i>Prunus spinosa</i> )
	Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )
	Traubenholunder ( <i>Sambucus rac.</i> )
	Weißdorn ( <i>Crataegus laciniata</i> )
Obstgehölze als Hoch- und Halbstämme in Sorten	

15.4.2 Gewässerbegleiter und Ufergehölze

Bäume:

Sträucher:

Bruchweide (*Salix caprea*)  
 Weiß-Weide (*Salix alba*)  
 Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)  
 Traubenkirsche (*Prunus padus*)  
 Esche (*Fraxinus excelsior*)  
 Faulbaum (*Rhamnus frangula*)  
 Grau-Weide (*Salix cinerea*)

Ohr-Weide (*Salix aurita*)  
 Mandel-Weide (*Salix triandra*)  
 Korb-Weide (*Salix viminalis*)  
 Purpur-Weide (*Salix purpurea*)  
 Haselnuß (*Corylus avellana*)  
 Pfaffenhütchen (*Euonymus eur.*)  
 gew. Schneeball (*Viburnum op.*)

16. Planungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 § 9 (1) Nr. 20 und (1a) BauGB i.V.m. § 8 BNatSchG

16.1 Flächen für Ausgleichsmaßnahmen  
 Dem Bebauungsplan sind, zum Ausgleich der in den Baugebieten nicht ausgeglichenen Einflüsse, Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Die Flächen werden mit der Kennzeichnung N 1 - N 4 bezeichnet. Die Nutzung und Gestaltung der Flächen muß vorrangig den Zielen des Naturschutzes entsprechen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist auf diesen Flächen unzulässig.

16.2 Sukzessionsflächen und Initialpflanzung / Fläche N 1  
 Zur Initialpflanzung sind auf der Fläche N 1 mindestens 50 Bäume und 100 Gehölze zu pflanzen. Dafür sind Arten gem. Liste 15.4.1 zu verwenden. Zu Pflege und Unterhalt der Gehölzflächen können Gehölzpflegemaßnahmen in mehrjährigem Turnus durchgeführt werden. Gehölzfreie Bereiche sind als Sukzessionsflächen zu belassen.

16.3 Extensive Nutzung Flächen N 2 und N 3 und Parkflächen  
 Auf den Flächen hinsichtlich Herstellung, Pflege und Unterhalt nur freie Sukzession, extensive Wiesenpflege und extensive Beweidung zulässig. Als Ufer- und Wegbegleitpflanzung oder in lockeren Gruppen sind mind. 15 Bäume und 50 Gehölze zu pflanzen. Dafür sind Arten gem. Liste 15.4.2 zu verwenden. Erforderliche Wege sind nur als unbefestigte Erd- und Knüppelwege zulässig.

16.4 Umgang des Umbachsgrabens / Fläche N 4  
 Der neue Grabenabschnitt beginnt im Südosten (Karl - Marx - Straße) und schließt im Westen den offenen Umbachsgraben an. Das verrohrte Teilstück des Umbachsgrabens wird aufgegeben. Statt dessen wird das Gewässer wieder als offener, leicht mäandrierender Graben mit 10 m breiten Uferzonen und Böschungen, mit Röhrichtsaum und gemässeltem Ufergehölz, angelegt und dauerhaft unterhalten. Auf der Fläche sind mindestens 10 Bäume und 50 Gehölze zu pflanzen. Dafür sind Gehölz gem. Artenliste 15.4.2 zu verwenden.

16.5 Zuordnung der Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich  
 Die öffentlichen Grünflächen mit der Kennzeichnung Naturschutz und die öffentlichen Parkanlagen mit der Kennzeichnung Nr. 16.1 - 16.4 durch festgesetzte Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden als Sammelausgleichsmaßnahme gem. § 9 (1a) BauGB dem Eingriff dieses Bebauungsplanes zugeordnet. Veränderungen im Bestand (Art. Stein Nr. 13 und 55, Cornelius-Gellert-Str. Nr. 23 und 30) gem. nicht als erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen gem. § 8 (1) BNatSchG.

19.2 Mindestpflanzdichte  
 Je 100 m<sup>2</sup> gärtnerisch anzulegender Fläche ist ein Obst-, Wildobst- oder standortgerechter, heimischer Laubbaum, der Festsetzung 15.4. entsprechend, zu pflanzen. Für die Hälfte der festgesetzten Bäume können ersatzweise je 4 Stück standortgerechte, einheimische Sträucher gepflanzt werden. Durch Planzeichnung festgesetzte Baumpflanzungen werden angerechnet.

19.3 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 Auftrieb mit unbelastetem Erdaushub ist auf einer Fläche bis 30 qm und in einer Höhe bis maximal 1,5 m zulässig. Die Aufschüttung ist in landschaftsbezogener Art zu modellieren.

20. Einfriedungen

20.1 Straßenseitige Einfriedung  
 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.

20.2 Gestaltung und Höhe im WA  
 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die straßenseitigen Einfriedungen an der Cornelius - Gellert - Straße als dichtwachsende Hecke aus einheimischen Gehölzen und / oder Holzzäune ohne massive (gemauerte) Zwischenspalten auszuführen. Die maximal zulässige Höhe beträgt 0,8 m. Die Höhe lebender Hecken als Einfriedung darf 0,8 m überschreiten, soweit dies im Rahmen des Nachbarschaftsrechtes zulässig ist.

20.3 Höhe im MI  
 In den MI - Gebieten beträgt die maximal zulässige Höhe für Einfriedungen 1,6 m. Die Höhe lebender Hecken als Einfriedung darf 1,6 m überschreiten, soweit dies im Rahmen des Nachbarschaftsrechtes zulässig ist.

20.4 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.

21. Werbeanlagen

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

21.2 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.

In den MI - Gebieten sind Werbeanlagen bis zur Oberkante (OK) des ersten Obergeschosses (OG) zulässig. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zusammenzufassen.

In den WA 1 - Gebieten sind Werbeanlagen nur talseitig und max. bis zu einer Höhe von 2,0 m über Gelände zulässig. Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften darf bei bandartigen Werbeanlagen 0,4 m und bei Einzelschildern 0,6 m nicht überschreiten.

In den WA 2 - Gebieten sind Werbeanlagen unzulässig. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an einem Gebäude darf den festgesetzten Anteil der dazugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten, zulässiger Anteil:

in den MI - Gebieten:	10 %
in den WA - Gebieten:	5 %

Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zusammenzufassen.

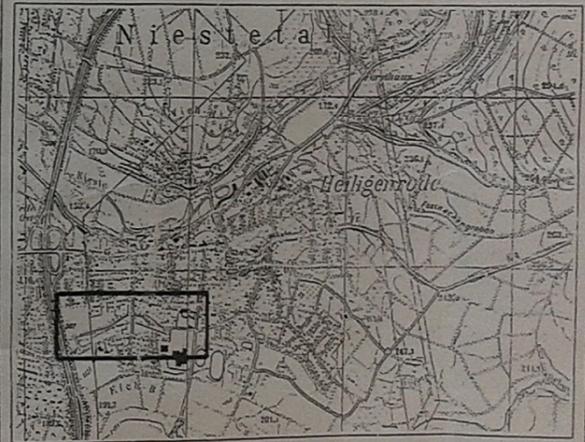
21.3 Lichtwerbung und Schaufenster  
 Lichtwerbung ist unzulässig. Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig.

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen in der zur Zeit der Eriangung der Rechtskraft gültigen Fassung: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG), Planzeichenverordnung.

GEMEINDE NIESTETAL  
 OT HEILIGENRODE

Bebauungsplan Nr. 14  
 "Müllerwiesen"



Lageplan

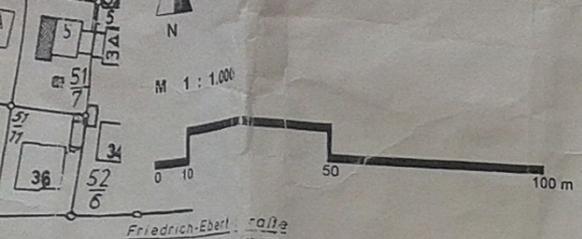
Büro für Architektur und Stadtplanung

Holger Möller Dipl.-Ing. Architekt  
 Städtebauarchitekt SRL

Sybille Schenk Dipl.-Ing. Architektin

BAS Kassel  
 Goethestr. 67  
 34119 Kassel  
 Tel. (0561) 710404  
 Fax (0561) 710405

BAS Schwalmstadt  
 Bahnhofstraße 20  
 34113 Schwalmstadt  
 Tel. (06691) 23355  
 Fax (06691) 25692



15.4.2 Gewässerbegleitende Ufergehölze:

- Bäume:
- Bruchweide (*Salix alba*)
  - Weiß-Weide (*Salix alba*)
  - Schilf (*Phragmites*)
- Sträucher:
- Ohr-Weide (*Salix aurita*)
  - Urdal-Weide (*Salix triandra*)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMAß § 87 HESSISCHE BAUORDNUNG**

17. Dachgestaltung
  - 17.1 Dachfarbe  
Dacheindeckung ist nur in den Farben von Rot bis Dunkelbraun zulässig.
  - 17.2 Dächer von Garagen und Nebengebäuden in WA - Gebieten  
Dächer von Garagen, untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen müssen in allen WA - Gebieten eine Dachneigung von min. 25 ° haben. Garagenbauten an Grundstücksgrenzen sind nur mit gleicher Gestaltung der Dachform und Neigung zulässig.
  - 17.3 Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen  
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen müssen Dächer die gleiche Dachform und Dachneigung sowie eine hinsichtlich Material, Form und Farbe einheitliche Dachdeckung aufweisen.
  - 17.4 Begrünte Dächer  
Mit lebenden Pflanzen begrünte Dächer dürfen ausnahmsweise von den zu Dachform und -neigung festgesetzten Bestimmungen abweichen.
  - 17.5 Drempel  
Drempel sind ausschließlich im Rahmen der festgesetzten Traufhöhen zulässig, bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m. Als Drempel wird das Maß berechnet, das sich zwischen Oberkante Rohbaudecke des letzten Vollgeschosses (mit senkrechten Außenwänden) und dem Schnittpunkt der Vorderkante des Hauses mit der Oberkante der Dachhaut ergibt.
  - 17.6 Gauben und Zwerchgiebel  
Dachgauben und Zwerchgiebel sind bis zur Hälfte der zugehörigen Gebäudehöhe zulässig. Der Mindestabstand der Dachgauben von Giebeln, Graten und Dachkehlen beträgt 2,00 m. Der Mindestabstand der Gauben untereinander beträgt 0,80 m.
  - 17.7 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie  
Anlagen zur Ausnutzung von Solarenergie sind in die Bebauung zu integrieren, Sonnenkollektoren der Dachfläche unterzuordnen.
  - 17.8 Dachterrassen  
Ausnahmsweise kann die Anlage von nicht überdachten Dachterrassen zugelassen werden.
18. Fassadengestaltung
  - 18.1 Balkone und Erker  
Die Länge von Balkonen und Erker darf traufseitig nicht mehr als 50 % der dazugehörigen Gebäudefassade betragen.
  - 18.2 Fassadenfarbe und Material  
Für die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude und Garagen ist Putz ausschließlich in weißer bzw. hell abgetönter Farbgebung und Ziegelmauerwerk in den Farben Rot bis Dunkelbraun zulässig. Abweichende Farbgebungen, Natursteinmauerwerk, Holz und sonstige Materialien können zugelassen werden, wenn das Orts- und Landschaftsbild nicht gestört werden. Grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien bzw. Farbgebungen sind
19. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
  - 19.1 Gärtnerisch anzulegende Flächen  
Die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind, mit Ausnahme der für Erschließung und Stellplätze beanspruchten Flächen, gärtnerisch anzulegen. Es gelten folgende Mindestanteile:  

in WA - Gebieten:	mindestens 75%
in MI - Gebieten:	mindestens 50%
  - 19.2 Mindestpflanzdichte  
Je 100 m<sup>2</sup> gärtnerisch anzulegender Fläche ist ein Obst-, Wildobst- oder standortgerechter, heimischer Laubbaum, der Festsetzung 15.4 entsprechend, zu pflanzen. Für die Hälfte der festgesetzten Bäume können ersatzweise je 4 Stück standortgerechte, einheimische Sträucher gepflanzt werden. Durch Zeichnung festgesetzte Baumpflanzungen werden angerechnet.
  - 19.3 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 qm und in einer Höhe bis maximal 1,5 m zulässig. Die Aufschüttung ist in landschaftsbezogener Art zu modellieren.
20. Einfriedungen

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluß der Gemeindevertretung am 16.09.1998 gem. § 2 BauGB aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal am 25.11.1993 ortsüblich bekanntgemacht. Der Beschluß über einen erweiterten Geltungsbereich wurde am 07.11.1996 entsprechend festgestellt und am 07.08.1997 bekanntgemacht.

Niestetal, den 08. OKT. 1998  
Der Gemeindevorstand

*Merwat*  
Merwat  
Bürgermeister

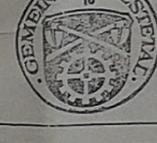


2. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal am 07.08.1997 statt in der Zeit vom 18.08.1997 bis zum 19.09.1997.

Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gem. § 4 BauGB an der Aufstellung beteiligt.

Niestetal, den 08. OKT. 1998  
Der Gemeindevorstand

*Merwat*  
Merwat  
Bürgermeister



3. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Erläuterung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal am 16.07.1998 in der Zeit vom 27.07.1998 bis zum 28.08.1998 öffentlich ausgelegen.

Niestetal, den 08. OKT. 1998  
Der Gemeindevorstand

*Merwat*  
Merwat  
Bürgermeister



4. Der Bebauungsplan wurde gem § 10 BauGB i.V.m. § 5 Hessische Gemeindeordnung in der gültigen Fassung am 30.09.1998 als Satzung beschlossen.

Der Beschluß wurde am ... im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden. Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan zur Einsicht für jeden im Verwaltungsgebäude der Gemeinde Niestetal bereitgehalten und über seinen Inhalt Auskunft gegeben.

Niestetal, den 08. OKT. 1998  
Der Gemeindevorstand

*Merwat*  
Merwat  
Bürgermeister

