

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Flurstücksgrenze der Gewässerparzelle der Nieste
- im Osten durch die westliche Flurstücksgrenze der Straße Zum Sportplatz und der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 212/19
- im Süden durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Niestetalstraße
- im Westen durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 148/16, deren nördlicher Verlängerung bis zur Gewässerparzelle der Nieste sowie deren Verlängerung in südlicher Richtung die Niestetalstraße querend.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Flur 1 und der Flur 12 der Gemarkung Heiligenrode:

Flur 1: 131, 132/1, 132/2, 133, 134, 136, 137/1, 138/1, 140, 141, 142, 143, 144, 146, 147/1, 147/2, 148/1, 148/2, 149/1, 174, 175, 195/138, 196/138, 237, 238/145

Flur 12: 1/5 teilw., 1/7, 2/3 teilw., 16/4 teilw., 120/10, 120/11, 120/17 teilw., 120/19, 120/20, 148/16

1.2 Bestandteile des Bebauungsplanes § 9 (8) BauGB

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planteil und den textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 (8) BauGB eine Begründung beigefügt. Die in der Begründung enthaltenen Gestaltungsvorschläge für die Bebauung haben lediglich erläuternden Charakter, sie sind nicht rechtsverbindlich.

1.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.3.1 Art der baulichen Nutzung §§ 1 und 6 BauNVO

Gemäß § 6 BauNVO wird ein Mischgebiet festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gemäß § 6 (2) BauNVO sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Die gemäß § 6 (2) Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise §§ 16 - 22 BauNVO

Für das Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen als Obergrenze getroffen:

Grundflächenzahl GRZ 0,6

Geschossflächenzahl GFZ 1,2

Zahl der Vollgeschosse II als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse II als Höchstmaß

Firsthöhe FH 14 m

Gemäß § 22 (1) BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

1.3.3 Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

Gemäß § 18 (1) BauNVO wird der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wie folgt bestimmt:

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Gradiente der Straße Zum Sportplatz im Schnittpunkt mit der gedachten Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 149/1.

1.4 Stellplätze, Carports und Garagen § 12 BauNVO

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind in dem festgesetzten Mischgebiet Stellplätze und Garagen nur in beschränktem Umfang zulässig. Die Anzahl der maximal zulässigen Stellplätze entspricht den gemäß der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Niestetal vom 16.05.1995 mit 1. Nachtrag vom 29.01.1998 herzustellenden notwendigen Stellplätzen.

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Zufahrten zu Garagen und Carports sind versickerungsoffen herzustellen.

Auf die Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Niestetal vom 16.05.1995 mit 1. Nachtrag vom 29.01.1998 und die dort vorgeschriebene Gestaltung der Stellplätze wird verwiesen.

1.5 Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist die Anlage von straßenbegleitenden und gliedernden Grünflächen mit Baumpflanzungen zulässig.

Die Parkplätze innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung private Parkfläche sind mit Rasenpflaster oder wassergebundener Decke zu befestigen. Je fünf Parkplätze ist ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen.

1.6 Sichtfeldbereiche

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Sichtfeldbereiche für die Anfahrtsicht sind von jeglicher Bebauung, sichtbehinderndem Bewuchs, Abstellen von Kfz sowie sonstigen Ablagerungen in Höhen über 0,75 m über Fahrbahnniveau der L 3237 freizuhalten.

1.7 Versorgungsflächen § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Auf der festgesetzten Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität ist eine Trafostation zulässig. Die Trafostation ist dreiseitig mit Gehölzen zu umpflanzen.

1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB dargestellte Fläche wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Energie-Aktiengesellschaft-Mitteldeutschland – EAM belastet.

1.9 Grünflächen

1.9.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz sind zweckgebundene Gebäude, sonstige bauliche Anlagen und Parkplätze für den östlich an das Plangebiet angrenzenden Sportplatz zulässig. Eine Erweiterung der bestehenden baulichen Anlagen und Stellplätze ist unzulässig. Die nicht bebauten und befestigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

1.9.1 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünland § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünland sind als Wiesen oder Weiden zu nutzen.

1.9.2 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Eigentümergeärten § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Eigentümergeärten sind Baumpflanzungen ausschließlich als Obstbaumsorten zulässig.

1.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB umgrenzten Flächen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und ihrer natürlichen Sukzession zu überlassen.

1.11 Örtliche Bauvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (4) HBO

1.11.1 Gestaltung der Dächer § 81 (1) Nr. 1 HBO

Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 38° bis 45°, Krüppelwalmdächer sind unzulässig, Die Dacheindeckung ist in dunkelbraunen, dunkelgrauen oder schwarzen Farbtönen auszuführen, Solaranlagen sind zulässig. Dacheinschnitte und ungleiche Dachneigungen sind unzulässig.

Dachaufbauten und Gauben dürfen lotrecht gemessen nicht höher als 1,80 m über der Dachfläche liegen. Der Abstand von Gauben und Dachaufbauten von den Giebeln muss mindestens 2,0 m betragen, ihre Gesamtlänge je Dachseite darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Gauben sind als Einzelgauben auszubilden.

Für Nebengebäude, Garagen und Carports sind Satteldächer mit einer Neigung von 38° bis 45° sowie Flachdächer oder Pultdächer mit einer Neigung bis 5° zulässig. Flachdächer und Pultdächer sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Freifläche nutzbar sind.

1.11.2 Einfriedungen § 81 (4) Nr. 2 HBO

2.4

Die Pla
prüfun

2.5

Heizöll
genver

Verfah

Die Geme
ungsplan
worden.

Niestetal,
Der Geme

...
Merwar
Bürgerme

Die frühz
30.08.200
Bürgerbet

Niestetal,
Der Geme

1.11.2 Einfriedungen § 81 (1) Nr. 3 HBO

Einfriedungen sind als Zäune bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

In dem festgesetzten Mischgebiet bzw. als dessen Begrenzung sowie als Begrenzung des geplanten, nördlich angrenzenden Parkplatzes sind Einfriedungen als lebende Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen oder als Zäune bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Zäune können mit lebenden Hecken kombiniert werden.

1.11.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

§ 81 (1) Nr. 5 HBO

Die Grundstücksfreiflächen sind im Sinne des § 8 HBO gärtnerisch anzulegen. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

1.11.4 Abweichungen § 63 HBO

Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften sind bei der Bauaufsichtsbehörde zu beantragen.

1.11.5 Bußgeldvorschriften § 76 HBO

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den gemäß § 81 (1) HBO festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu fünfzehntausend Euro geahndet werden.

2 Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

2.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III B eines Wasserschutzgebietes. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

2.2 Landschaftsschutzgebiet

Der westliche Bereich des Plangebietes befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Meißner – Kaufunger Wald“. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

2.3 Bodendenkmale § 9 (6) BauGB i.V.m. § 20 Denkmalschutzgesetz

Sollten Bodenfunde im Zuge der Baumaßnahmen gefunden werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen oder geschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, so ist dieser Fund entsprechend § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde Niestetal oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Kassel erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzersetzen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG ist in zu erteilende Genehmigungen aufzunehmen.

.....
Merwar
Bürgerm

Die Ger
planes m

Niestetal
Der Gen
.....
Merwar
Bürgerm

Der Ent
Zeit vor
öffentlic

Die Träg
über die
nahme a

Niestetal
Der Gen
.....
Merwar
Bürgerm

Der Beb
setzunge
am 19.1
ortsüblic
kann un
wiesen.]

Niesteta
Der Ger
.....
Merwar
Bürgerm