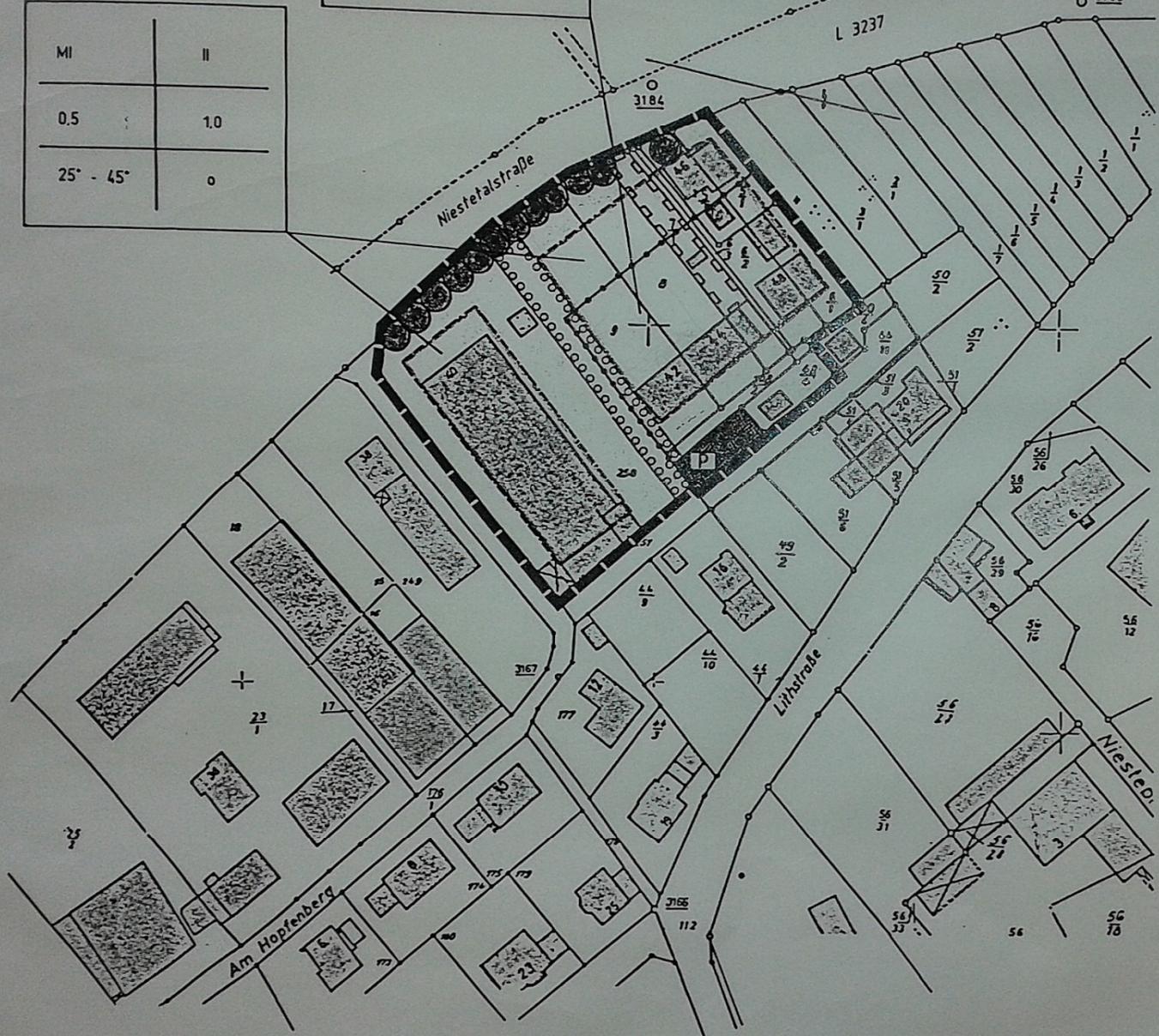


MI	III
0,5	1,5
25° - 45°	o

TEILGEBIET 1

MI	II
0,5	1,0
25° - 45°	o



Gemeinde : Niestetal
 Gemarkung : Heiligenrode
 Flur : 3
 GeschB.Nr. : E 437/94

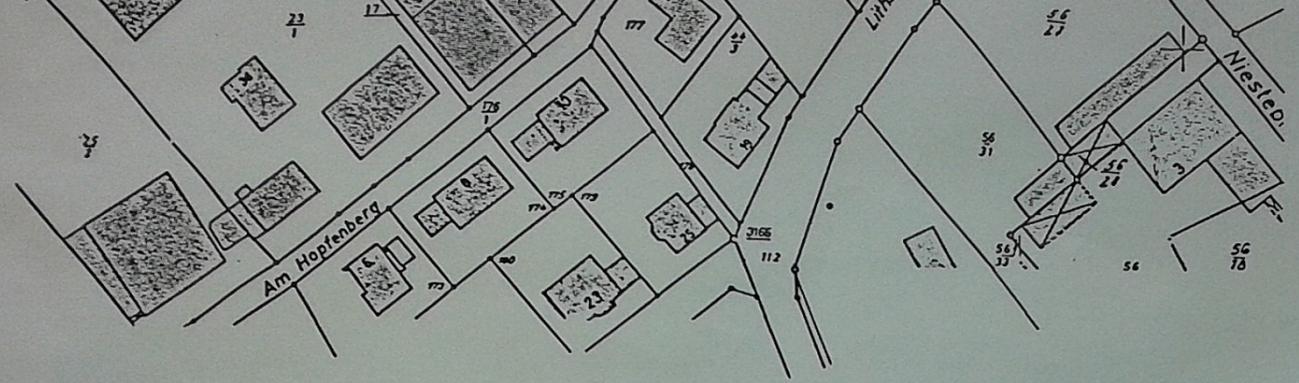
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmt.

Der Landrat des Landes
 KATASTER

Kassel, den



M 1 : 1.000



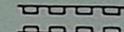
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmt.
 Der Landrat des Landes KATASTER
 Kassel, den


M 1 : 1.000

FESTSETZUNGEN NACH PLANZEICHENVERORDNUNG

Grenzen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9, Abs.7 BauGB)
	Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzung
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)	
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
0,5	Grundflächenzahl GRZ
1,0	Geschoßflächenzahl GFZ
III	max. Zahl der Vollgeschosse
25° - 45°	Dachneigung

Nutzungsschablone	
Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachneigung	Bauweise
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)	
O	offene Bauweise
	Baugrenze
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 und 25 BauGB)	
	private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	
	anzupflanzende Bäume
	zu erhaltende Bäume
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Nr. 25a)
Sonstige Planzeichen	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Hinweise	
	vorhandene Gebäude
	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGESETZBUCH

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, sowie § 1 Abs. 2 bis 10 und § 14 Abs. 2 BauNVO)
- 1.1 In den als MI festgesetzten Gebieten sind alle Nutzungsarten gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO, ausgenommen Einzelhandelsbetriebe über 300 qm Verkaufsfläche, Tankstellen und Vergnügungstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3, 7 und 8 BauNVO, zulässig.
2. **Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO)
- 2.1 Die Überschreitung der für offene Bauweise in § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegten Gebäudehöchstlänge kann aus betriebstechnischen Gründen ausnahmsweise zugelassen werden.
3. **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 19 und 23 BauNVO)
- 3.1 Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.2 Stellplätze sind auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit keine Festsetzungen über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) oder Anpflanzungsfestsetzungen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) entgegenstehen.
- 3.3 Sonstige Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen eine Größe von 15 qm nicht überschreiten.
4. **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 4.1 Pro 25 m Straßenfront ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer maximalen Breite von 6,00 m zulässig. Wenn aus Gründen des Betriebsablaufes eine Zufahrt nicht ausreicht, dürfen pro Betrieb ausnahmsweise zwei Zufahrten mit max. je 6,00 m Breite angelegt werden.
5. **Private Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 5.1 Private Grünflächen sind von Bebauung freizuhalten.
6. **Regelung des Wasserabflusses**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- 6.1 Stellplatzanlagen, Zufahrten, Wege- und Hofflächen sind ausschließlich als ungebundene oder wassergebundene Deckenaufbauten, mit Rasengrsteinen oder mit breitflügeligen Pflasterungen (Pflasterfuge größer 1 cm) zu befestigen und zu begrünen, sofern sie nicht vielbefahren oder aus Gründen des Bodenschutzes zu versiegeln sind und das überschüssige Oberflächenwasser gereinigt werden muß.
7. **Mit Geb-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 7.1 Auf der mit Geb-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche ist die Anlage einer 3,50 m breiten Zufahrt zulässig.
8. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a) und b) BauGB)
- hier besonders Nr. 25 a) Anpflanzungen
- 8.1 Für festgesetzte Anpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte einheimische Pflanzen entsprechend der folgenden Artenlisten zu verwenden.
- 8.2 **Gehölze**

8.2.1 Bäume:	8.2.2 Sträucher:
Spitzahorn (A. platanoides)	Feldahorn (A. campestris)
Weiß-Birke (B. pendula)	Hasel (C. avellana)
Hainbuche (C. betulus)	Weißdorn (C. laevigata)
Eiche (F. excelsior)	Hartweidel (C. sanguinea)
Vogelkirsche (P. avium)	Pfaffenhütchen (E. europaea)
Zitterpappel (P. tremula)	Faulbaum (F. alnus)
Südeiche (Q. robur)	Rote Heckenkirsche (L. xylosteum)
Eberesche (S. aucuparia)	Hundrose (R. canina)
Traubenkirsche (P. padus)	Kreuzdorn (R. carthartica)
Broschweide (S. fragilis)	Brombeere (R. fruticosus)
Winterlinde (T. cordata)	Gew. Schneeball (V. opulus)

- 8.3 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist als dichtschließender Gehölzstreifen anzulegen. Die Pflanzdichte beträgt je 40 qm 1 Baum und je 2 qm ein Strauch.
- 8.4 Einzelne Baumstandorte in versiegelten Flächen sind mit einer Baumscheibe von mind. 6 m² offener Vegetationsfläche zu versehen. Abweichungen aufgrund örtlich entgegenstehender Bedingungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Pflanzreihen in durchgehenden Baumstreifen sind, soweit zeichnerisch nicht anders festgesetzt, mit einer offenen Vegetationsfläche von mind. 1,5m Breite anzulegen. Für Grundstückszufahrten erforderliche Befestigungen sind zulässig. Baumscheiben und -streifen sind vor dem Befahren und vor dem Eindringen von Parkplatz- und Straßenaufwasser baulich zu schützen.
- 8.5 Zeichnerisch festgesetzte Baumreihen, Alleen und Baumstandorte sind verbindlich hinsichtlich ihrer Anzahl und Grundstruktur, sich aus der Örtlichkeit ergebende Änderungen sind zulässig. Die Pflanzqualität zeichnerisch festgesetzter Bäume beträgt mindestens 16cm-18cm (Stammumfang in 1m Höhe).
- 8.6 Bei Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungs- und Hausanschlüssen einzuhalten. Eine Unterschreitung ist nur in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern zulässig.
- 8.7 Alle festgesetzten Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.
9. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a) und b) BauGB)
- hier besonders Nr. 25 b) Bindungen
- 9.1 Die als zu erhaltend zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls zu ersetzen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 87 HESSISCHE BAUORDNUNG

10. **Dachgestaltung**
- 10.1 Die Gesamtbreite sämtlicher Dachgauben und Einschnitte darf maximal die Hälfte der zugehörigen Traufhöhe betragen. Der Mindestabstand der Dachgauben oder Zwerchgiebel zueinander, zu angrenzenden Ortsgängen, Graten und Kehlen beträgt 2,00 m.
- 10.2 Bei Garagen und eingeschossigen Nebengebäuden als Anbauten sind ausnahmsweise Pultdächer mit einer Dachneigung bis größer gleich 25° zulässig.
- 10.3 Anlagen zur Ausnutzung von Solarenergie sind in die Bebauung zu integrieren, Sonnenkollektoren der Dachfläche unterzuordnen.
11. **Fassadengestaltung**
- 11.1 Für Fassaden sind nur Farbgebungen zulässig, die das Orts- und Landschaftsbild nicht stören. Leuchtende Farben sind unzulässig.
12. **Die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**
- 12.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind, mit Ausnahme der für Erschließung und Stellplätze beanspruchten Flächen, gärtnerisch anzulegen.
- 12.2 Je 100 qm gärtnerisch anzulegender Fläche ist ein Obst-, Wildobst- oder standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Für die Hälfte der festgesetzten Bäume können ersatzweise je 4 Stück standortgerechte, einheimische Sträucher gepflanzt werden. Zeichnerisch als zu erhaltend festgesetzter Bestand wird hierbei angerechnet.
13. **Gestaltung der Stellplätze**
- 13.1 Für je 5 Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum gemäß Festsetzung 8.2.1 in den Parkplätzen zu pflanzen und zu unterhalten.
14. **Einfriedigungen**
- 14.1 Die maximal zulässige Höhe für Einfriedigungen beträgt 1,50m.
15. **Werbeanlagen**
- 15.1 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Werbeanlagen unzulässig.
- 15.2 Werbeanlagen sind bis zur Höhe Oberkante (OK) des ersten Obergeschosses (OG) zulässig. Die Gesamtlänge der Werbeanlagen an einem Gebäude darf einen Anteil von 10% der dazugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zusammenzufassen.
- 15.3 Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung und Lichtwerbung mit grellen Farben sind unzulässig.
- 15.4 Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig.

AUFSTELLUNGSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 02.03.1994 gem. § 2 BauGB unter Anwendung des BauGB-MaßnahmenG aufgestellt und im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal vom 17.03.1994 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Niestetal, den 9. NOV. 1994
Der Gemeindevorstand

Merwar
Bürgermeister



Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB und § 2 BauGB-MaßnahmenG wurde in der Zeit vom 09.05.1994 bis zum 17.06.1994 durchgeführt.

Niestetal, den 8. NOV. 1994
Der Gemeindevorstand

Merwar
Bürgermeister



Bürgerbeteiligung und Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 BauGB und § 2 Abs. 2 und 3 BauGB-MaßnahmenG nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal vom 18.08.1994 in der Zeit vom 29.08.1994 bis zum 12.09.1994 öffentlich ausgelegt. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.

Niestetal, den 8. NOV. 1994
Der Gemeindevorstand

Merwar
Bürgermeister



Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 Hessische Gemeindeordnung in der gültigen Fassung am 13.10.1994 als Satzung beschlossen.

Niestetal, den 8. NOV. 1994
Der Gemeindevorstand

Merwar
Bürgermeister



Anzeigenerwerb

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

GENEHMIGT

mit Verfügung vom 1. FEB. 1995

AZ: 34-NIESTETAL 41

Regierungspräsidium Kassel
im Auftrag:

[Signature]
REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL

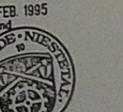
Rechtsverbindlichkeit

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Eine Verletzung der Rechtsvorschriften wurde innerhalb der Dreimonatsfrist nicht geltend gemacht. Das Ergebnis des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 11 BauGB am 16. FEB. 1995 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 16. FEB. 1995 rechtsverbindlich geworden. Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit Begründung zur Einsicht für jeden im Verwaltungsbüro der Gemeinde Niestetal bereitgehalten und über seinen Inhalt Auskunft gegeben.

Niestetal, den 16. FEB. 1995
Der Gemeindevorstand

Merwar
Bürgermeister

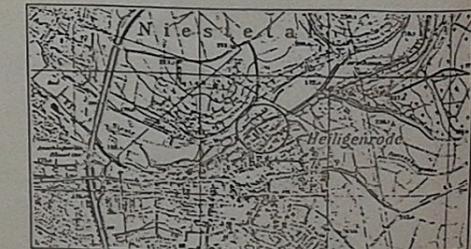


Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 19.09.1980 zuletzt geändert am 08.08.1986
- Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft; § 6 Abs. 3 HENatG vom 17.05.1992

**Gemeinde Niestetal
O.T. Heiligenrode**

**Bebauungsplan Nr. 2c
"Niestetalstraße"**



Übersichtsplan M 1 : 25.000

BFU
Büro für Umweltplanung

Kurt-Schumacher-Straße 10
34266 Niestetal

Tel: 0561-524455
Fax: 0561-529146