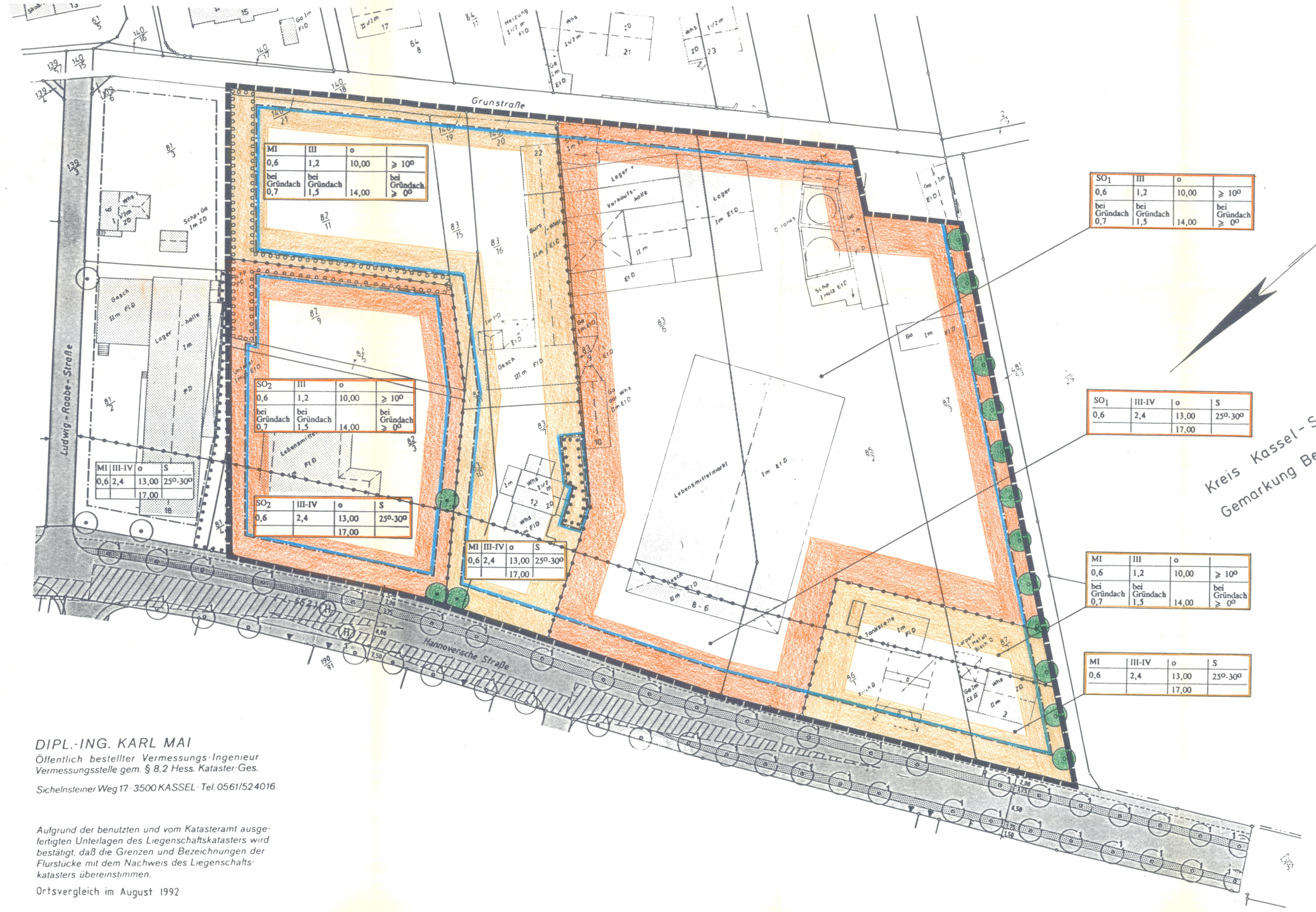


DIPL.-ING. KARL MAI
Öffentlich bestellter Vermessungs-Ingenieur
Vermessungsstelle gem. § 8,2 Hess. Kataster-Ges.

Scheinsteiner Weg 17 · 3500 KASSEL · Tel. 0561/524016

Aufgrund der benutzten und vom Katasteramt ausgefertigten Unterlagen des Liegenschaftskatasters wird bestätigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Ortsvergleich im August 1992

Kassel, den 26.08.1992

Öffentlich bestellter Vermessungs-Ing.

Landkreis Kassel

Gemeinde Niestetal

Gemarkung Sandershausen

Flur 9

Maßstab 1:500

FESTSETZUNGEN NACH PLANZEICHENVERORDNUNG

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**

MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
SO	Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
0,6	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) (Beispiel)
1,2	Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO) (Beispiel)
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO) (Beispiel)
III-IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze (§ 16 BauNVO) (Beispiel)
10,00	Höchstgrenze der Traufhöhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO) (Beispiel)
13,00	Höchstgrenze der Firsthöhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO) (Beispiel)

2. **Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

	Baugrenze (§ 23 BauNVO)
o	Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
S	Satteldach (§ 118 HBO)
25°-30°	Dachneigung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise	Dachform
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Traufhöhe als Höchstmaß	Dachneigung
Grundflächenzahl bei Gründach	Geschoßflächenzahl bei Gründach	Firsthöhe als Höchstmaß	Dachneigung bei Gründach

3. **Planungen, Nutzungsregeln und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**

20 / 20	zu erhaltender Baum / anzupflanzender Baum
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 1 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 1 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

4. **Hinweise**

	vorhandene Bebauung
127/7	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

5. **Grenzen**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß BAUGESETZBUCH

6. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr.1 und § 31 (1) und (2) BauGB sowie § 1 (3) bis (10) und § 14 (2) BauNVO)

6.1 **Mischgebiet (MI)** (§ 6 BauNVO und § 1 BauNVO)

6.1.1 In den als MI festgesetzten Gebieten sind alle Nutzungsarten gemäß § 6 (2) BauNVO, ausgenommen Vergnügungsstätten, Selbstbedienungs- Abholgroßhandelsbetriebe und Einzelhandelsbetriebe, zulässig.

6.2 **Sondergebiet Einzelhandel (SO)** (§ 11 (3) BauNVO und § 1 BauNVO)

6.2.1 In dem als SO_1 bezeichneten Teil des Sondergebietes Einzelhandel sind Einzelhandelsgeschäfte des Sortimentes Nahrungs- und Genussmittel und branchenüblicher Nebenartikel zulässig. Die Verkaufsfläche für branchenübliche Nebenartikel darf dabei einen Anteil von 25% der betrieblichen Verkaufsfläche nicht überschreiten. Die Verkaufsfläche insgesamt darf eine Geschoßflächenzahl von 0,2 nicht überschreiten. Darüberhinaus sind alle Nutzungsarten gemäß Textfestsetzung Nr. 6.1.1 zulässig.

6.2.2 In dem als SO_2 bezeichneten Teil des Sondergebietes Einzelhandel sind Einzelhandelsgeschäfte des Sortimentes Nahrungs- und Genussmittel und branchenüblicher Nebenartikel zulässig. Die Verkaufsfläche für branchenübliche Nebenartikel darf dabei einen Anteil von 25% der betrieblichen Verkaufsfläche nicht überschreiten. Die Verkaufsfläche insgesamt darf eine Geschoßflächenzahl von 0,2 nicht überschreiten. Darüberhinaus sind alle Nutzungsarten gemäß Textfestsetzung Nr. 6.1.1 zulässig.

6.3 Nebenanlagen, die der Versorgung der Gebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienen und Anlagen für erneuerbare Energien, können im Planungsgebiet als Ausnahme zugelassen werden.

7. **Maß der baulichen Nutzung** (§9 (1) Nr.1 BauGB und § 16 (6) BauNVO)

7.1 Die Ausnutzung der erhöhten GRZ und GFZ beim Bau von Gründächern ist nur zulässig, wenn die Dachflächen des Baugrundstückes zu mindestens 75% (Projektion) mit lebenden Pflanzen extensiv begrünt werden.

7.2 Keller- und 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.

7.3 Bezugspunkt der zeichnerisch festgesetzten zulässigen Trauf- und Firsthöhen ist die gemittelte Höhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes.

7.4 Betriebsnotwendige Sonderbauteile, wie Lüftungsanlagen, Fahrstuhlanlagen u.ä., dürfen die im Plan zugelassenen Gebäudehöhen überschreiten. Von dieser Möglichkeit ausgenommen sind die Bauflächen in einer Bautiefe von 15m entlang der Hannoverschen Straße (gemessen ab der Baugrenze zur Straße).

8. **Bauweise** (§ 9 (1) Nr.2 BauGB und § 22 (1), (2) und (4) BauNVO)

8.1 Die Überschreitung der für offene Bauweise in § 22 (2) BauNVO festgelegten Gebäudelöchtlänge kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich das Gebäude städtebaulich in den örtlichen Zusammenhang einfügt.

9. **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) Nr.4 BauGB, §§ 19 und 23 BauNVO)

9.1 Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9.2 Stellplätze sind, mit Ausnahme der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Hannoverschen Straße und eines Streifens in einer Tiefe von 2,0m entlang der Grenze zur Stadt Kassel, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit keine Festsetzungen über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (nach §9 (1) 20 BauGB) oder Anpflanzungsfestsetzungen (nach §9 (1) 25 BauGB) entgegenstehen.

9.3 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Hannoverschen Straße kann die Anlage und der Betrieb von Stellplätzen für Betriebe des Kfz-Gewerbes ausnahmsweise zugelassen werden, soweit diese Stellplätze ausschließlich zu Verkaufs- und Ausstellungszwecken dienen.

10. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr.20 und Nr.25 a) und b) BauGB)

10.1 Für festgesetzte Anpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Pflanzen entsprechend der folgenden Artenlisten zu verwenden.

10.1.1 Bäume:

Esche (F. excelsior)
Winterlinde (T. cordata)
Traubeneiche (Qu. petrea)
Stieleiche (Qu. robur)
Hainbuche (C. betulus)
Traubenkirsche (P. padus)
Zitterpappel (P. tremula)
Eberesche (S. aucuparia)
Bergahorn (A. pseudoplatanus)
Spitzahorn (A. platanoides)
Vogelkirsche (P. avium)
Weiß-Birke (B. pendula)

10.1.2 Sträucher:

gew. Schneeball (V. opulus)
Weißdorn (C. laevigata)
Brombeere (R. fruticosus)
schw. Holunder (S. nigra)
Faulbaum (F. alnus)
Haselnuß (C. avellana)
Hartriegel (C. sanguinea)
rote Heckenkirsche (L. xylosteum)
Pfaffenhütchen (E. europaea)
Kreuzdorn (R. carthartica)
Stachelbeere (R. uva-crispa)
Hundsrose (R. canina)
Salweide (S. caprea)
Feldahorn (A. campestre)

10.2 Einzelne Baumstandorte in versiegelten Flächen sind mit einer Baumscheibe von mind. 6m² offener Vegetationsfläche zu versehen. Abweichungen aufgrund örtlich entgegenstehender Bedingungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Baumscheiben sind vor dem Befahren und vor dem Eindringen von Parkplatz- und Straßenablaufwasser baulich zu schützen. Die Pflanzqualität zeichnerisch festgesetzter Bäume beträgt mindestens 16cm-18cm (Stammumfang in 1m Höhe).

10.3 Bei flächenbezogenen Anpflanzungsfestsetzungen gelten folgende Mindestpflanzdichten:
1 Baum je 40m²
1 Strauch je 2m²

10.4 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit Bäumen gemäß Textfestsetzung Nr.10.1.1 zu bepflanzen, Pflanzdichte gemäß Textfestsetzung Nr.10.3.

10.5 Der Gehölzbestand innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten und zu entwickeln. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte einheimische Bäume zu ersetzen. Bestandslücken sind durch zusätzliche Anpflanzungen im Verhältnis von 1:10 zwischen Bäumen und Sträuchern, Pflanzdichte gemäß Textfestsetzung Nr.10.3, Artenauswahl gemäß Textfestsetzung Nr.10.1, zu schließen.

10.6 Die als zu erhaltend zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls zu ersetzen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 118 HESSISCHE BAUORDNUNG

(§ 9 (4) BauGB, Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan)

11. **Dachgestaltung**

11.1 Folgende Dachformen und Dachneigungen sind, unter Einhaltung der im Plan zugelassenen Trauf- und Firsthöhen, zulässig:

a) entlang der Hannoverschen Straße in einer Bautiefe von 15m, gemessen ab der Baugrenze zur Straße, nur Satteldächer gemäß zeichnerischer Festsetzung;

b) für alle übrigen Flächen Dachformen mit Mindestneigungen ab 10°. Flachdächer können zugelassen werden, wenn mind. 75% der Dachfläche (Projektion) extensiv mit lebenden Pflanzen begrünt sind.

11.2 Für die Eindeckung der Dächer in einer Bautiefe von 15m entlang der Hannoverschen Straße, gemessen ab der Baugrenze zur Straße, sind ausschließlich feingliedrige, rotgetönte Eindeckungen zulässig.

11.3 Innerhalb der überbaubaren Flächen entlang der Hannoverschen Straße in einer Bautiefe von 15m, gemessen ab der Baugrenze zur Straße, sind Anlagen zur Ausnutzung der Solarenergie in die Bebauung zu integrieren, Sonnenkollektoren der Dachfläche unterzuordnen.

11.4 Innerhalb der überbaubaren Fläche entlang der Hannoverschen Straße in einer Bautiefe von 15m, gemessen ab der Baugrenze zur Straße, darf die Gesamtbreite sämtlicher Dachgauben und Einschnitte maximal die Hälfte der zugehörigen Trauflänge betragen. Der Mindestabstand der Dachgauben oder Zwerchhäuser zueinander, zu angrenzenden Ortgängen, Graten und Kehlen beträgt 2,00 m.

12. **Fassadengestaltung**

12.1 Als Fassadenfarben sind Erdfarben mittlerer Helligkeitsstufe sowie Altweiß zulässig. Abweichende Farbgebungen können zugelassen werden, soweit Orts- und Landschaftsbild nicht gestört werden. Leuchtende Farben sind unzulässig.

12.2 Die Fassadenflächen der Gebäude sind mit Kletter-, Rank- oder Schlingpflanzen zu begrünen und erforderlichenfalls (artenabhängig) mit Kletter- und Rankhilfen zu versehen. Ausgenommen sind die Gebäude in einer Bautiefe von 15m entlang der Hannoverschen Straße (gemessen ab der Baugrenze zur Straße), Gebäude die dem Verkauf offener Lebensmittel dienen sowie Grundstücke, die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienen. Anzahl und Wuchsstärke der Pflanzen sowie ggf. die Rankhilfen sollen eine Eingrünung von mind. 50% der zu beurteilenden Fassadenfläche gewährleisten. Begründete Ausnahmen können zugelassen werden.

13. **Die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

13.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind, mit Ausnahme der für Erschließung und Stellplätze beanspruchten Flächen, zu mindestens 60 % gärtnerisch anzulegen.

13.2 Mindestens 75% der gärtnerisch anzulegenden Flächen sind mit Gehölzen, Artenauswahl gemäß der Textfestsetzung Nr. 10.1, Pflanzdichte gemäß Textfestsetzung Nr.10.3, zu bepflanzen. Dabei ist auf den Baugrundstücken je angefangene 500m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum anzupflanzen.

13.3 Der in den privaten Grundstücksflächen zeichnerisch als zu erhaltend festgesetzte Bestand sowie die an zeichnerisch festgesetzten Standorten durchzuführenden Anpflanzungen werden auf die laut Textfestsetzung Nr.13.2 auszuführenden Pflanzungen angerechnet.

13.4 Alle festgesetzten Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

14. **Gestaltung der Stellplätze**

14.1 Stellplätze sind in teilversiegelnder Bauweise herzustellen. Pflasterfugen sind mindestens 1cm breit auszuführen. Begründete Ausnahmen sind zulässig.

14.2 Für je 5 Stück Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum, gemäß Festsetzung Nr.10.1.1, in den Parkplätzen zu pflanzen und zu unterhalten.

15. **Einfriedungen**

15.1 An der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen ausschließlich als Laubholzhecke, geschnitten und ungeschnitten, zulässig. Andere Einfriedungsmaterialien sind in Verbindung mit straßenzugewandten Hecken zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf 1,2m nicht überschreiten.

15.2 Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Einfriedungen bis zu 1,8m Höhe zulässig. Die Anlage von Sockel- und Fundamentmauern ist unzulässig. Zwischen Boden und Unterkante Zaun ist ein durchgängiger Abstand von 15cm einzuhalten.

16. **Werbeanlagen**

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

16.2 Werbeanlagen sind bis zur Höhe Oberkante (OK) des ersten Obergeschosses (OG) zulässig. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an einem Gebäude darf einen Anteil von 10% der dazugehörigen Fassadenfläche bis zur OK des ersten OG nicht überschreiten. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zusammenzufassen.

16.3 Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung und Lichtwerbung mit grellen Farben sind unzulässig.

Rechtsgrundlagen

Bebauungsplan Nr. 23a der Gemeinde Niestetal für das Gebiet "Hannoversche Straße" nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in der zum Aufstellungszeitpunkt gültigen Fassung.

In Verbindung mit der Baunutzungsverordnung, der Planzeichenverordnung, der Hessischen Bauordnung in der zuletzt geänderten Fassung und der Hessischen Gemeindeordnung in der zum Aufstellungszeitpunkt jeweils gültigen Fassung.

Ausarbeitung

Niestetal, den 04.02.1993

Aufstellungsbeschluß

Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 21.05.1987, bestätigt durch Beschluß vom 16.09.1992, gemäß § 2 BauGB aufgestellt und im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal vom 13.07.1989 und 17.09.1992 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Niestetal, den 17. OKT. 1994
Der Gemeindevorstand
Merwar
Bürgermeister

Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte, nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal am 20.09.1990, in der Zeit vom 28.09.1990 bis 29.10.1990.

Niestetal, den 17. OKT. 1994
Der Gemeindevorstand
Merwar
Bürgermeister

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 14.09.1990 bis zum 15.10.1990 durchgeführt.

Niestetal, den 17. OKT. 1994
Der Gemeindevorstand
Merwar
Bürgermeister

1. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal vom 08.10.1992 in der Zeit vom 19.10.1992 bis zum 19.11.1992 zum ersten Mal öffentlich ausgelegen. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.

Niestetal, den 17. OKT. 1994
Der Gemeindevorstand
Merwar
Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal vom 09.02.1993 in der Zeit vom 15.02.1993 bis zum 15.03.1993 zum zweiten Mal öffentlich ausgelegen. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.

Niestetal, den 17. OKT. 1994
Der Gemeindevorstand
Merwar
Bürgermeister

Satzungsbeschluß

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 Hessische Gemeindeordnung in der gültigen Fassung von der Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal am 03.04.1993 als Satzung beschlossen.

Niestetal, den 17. OKT. 1994
Der Gemeindevorstand
Merwar
Bürgermeister

Anzeigevermerk

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

Verfügung vom 3. Feb. 1995
Az: 39-NIESTETAL-11

Hessen Regierungspräsidium Kassel
Regierungspräsidium Kassel
Im Auftrage

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 16.02.1995 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal ortsüblich bekannt gemacht.

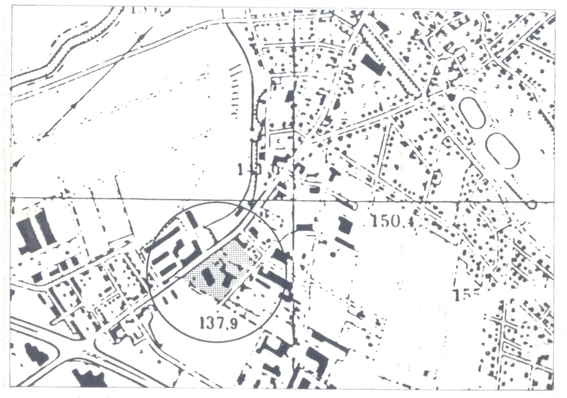
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 16. FEB. 1995 rechtsverbindlich geworden. Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit Begründung zur Einsicht für jeden im Verwaltungsgebäude der Gemeinde Niestetal bereitgehalten und über seinen Inhalt Auskunft gegeben.

Niestetal, den 16. FEB. 1995
Der Gemeindevorstand
Merwar
Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 23 A der Gemeinde Niestetal O.T. Sandershausen

"Hannoversche Straße"

05/1993



BFU
Büro für Umweltplanung

Kurt-Schumacher-Str. 10

3501 Niestetal

tel. 0561/524455
fax 0561/529146