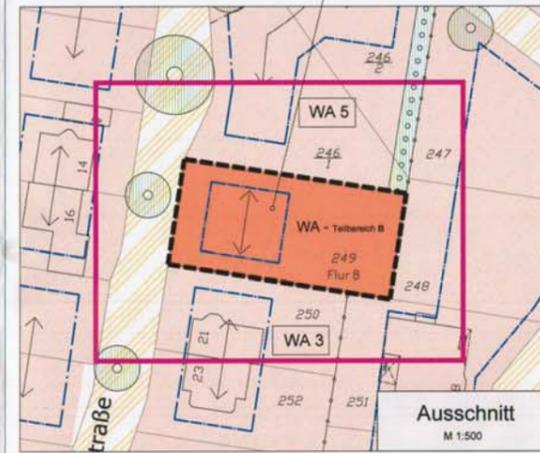


WA - Teilbereich A		WA - Teilbereich B	
WA 2 Wb		WA 2 Wb	
GRZ 0,3	GFZ 0,6	GR 90 m²	GF 180 m²
38° - 46°	SD	38° - 46°	SD
FH 11,00 m; FH 7,20 m		FH 11,00 m; FH 7,20 m	



VERFAHRENS- UND ANZEIGENVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
 Die Aufstellung der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 26 war von der Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal in der Sitzung am 08.12.2011 beschlossen worden.
 Dieser Beschluss wurde am 07.02.2013 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal ortsüblich bekannt gemacht.



Niestetal, den 1.6. MAI. 2013

Öffentliche Auslegung (gemäß § 3 (2) BauGB)

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal am 07.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Sie erfolgte in der Zeit vom 18.02.2013 bis einschließlich 19.03.2013.
 Die Beteiligung von Behörden und Stellen gemäß § 4 (2) BauGB, die von dem Vorhaben möglicherweise betroffen sind, zur Offenlegung erfolgte in der Zeit vom 18.02.2013 bis einschließlich 19.03.2013.



Niestetal, den 1.6. MAI. 2013

Satzungsbeschluss (gemäß § 10 (1) BauGB)

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Niestetal hat in seiner Sitzung am 25.04.2013 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 gemäß § 10 (1) BauGB i. V. m. § 81 HBO und § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.



Niestetal, den 1.6. MAI. 2013

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (gemäß § 10 (3) BauGB)

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 1.6. MAI. 2013 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 in Kraft. Die Satzung wird hiermit ausfertigt.



Niestetal, den 1.6. MAI. 2013

FESTSETZUNGEN GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, BauNVO)
WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, BauNVO)
 Vollgeschosszahl, zwingend
 Als zulässige Höchstmaße (§ 16 (4) BauNVO):
 GRZ 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL.
 GR 90 m² GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE
 GFZ 0,5 GESCHOSSFLÄCHENZAHL.
 GF 180 m² GRÖSSE DER GESCHOSSFLÄCHE
 II VOLLGESCHOSSZAHL, höchstens
 FH 7,20 m TRAUFGHÖHE
 FH 11,00 m FIRSHÖHE
 Untere Bezugsebene = 0,0 m für die festgesetzte Trauf- und Firshöhe ist das oberflächenniveau der angrenzenden, fertig ausgebauten Verkehrsflächen.
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, BauNVO)
 BAUGRENZEN
 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
 NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN, verbindliche Firstrichtung
 HÖCHSTZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 WA WOHNUNGEN JE WOHNEBAUDE, maximal
 DIE BAUGESTALTUNG BETREFFENDE PLANZEICHEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 HBO)
 SD SATTELDACH, zulässig
 38° - 46° DACHNEIGUNG, zulässig

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. §§ 1 - 15 BauNVO)
 Gemäß § 1 (8) BauNVO sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26.
 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
 Im Rahmen der Bestimmungen der HBO sind Dachgeschosse, als zusätzliche Vollgeschosse zu dem im Plan festgesetzten Zahl an Vollgeschossen allgemein zulässig, wenn die festgesetzte Trauf- und Firshöhe nicht überschritten werden. Sie werden nicht auf die Geschosfläche (GF) angerechnet.
 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)
 Ausnahmegebunden können die Baugrenzen bis zu 1,50 m für Erker und Balkone überschritten werden. Dabei müssen die Abstandsflächen gemäß HBO eingehalten sein.
 Bauliche Anlagen auf dem Grundstück-Nr. 249, die nach der HBO in den Abstandsflächen zulässig sind, dürfen von der Festsetzung zur Stellung baulicher Anlagen abweichen.
 4. Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)
 Garagen und Carports müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 3 m und eine freizuhaltende Vorfahrtstiefe von mindestens 5 m aufweisen.
- 5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 Passiver Lärmschutz
 Es sind bauliche Schutzmaßnahmen vorzunehmen, die der DIN 4109 entsprechen. Die Außenwände (Wände und Dächer einschließlich Fenster) von Aufenthaltsräumen müssen an allen Fassaden mindestens ein resultierendes Schalldämm-Maß von R_{w, res} = 30 dB (A) aufweisen. 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. Dauerlüftungseinrichtungen und Rolllädenkästen sind bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes zu berücksichtigen.
 Hinweise:
 Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Artenschutz (§ 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG)
 Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 'Wohngebiet-Bettenhäuser Feld' hatte eine vollständige Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmen stattgefunden. Die mit der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 26 zu erwartenden Eingriffe gehen nicht über das im Bebauungsplan Nr. 26 dargestellte und durch die Festsetzung entsprechender Flächen und Maßnahmen kompensierte Maß hinaus.
 Artenschutzrechtlicher Beitrag
 Die Prüfung hinsichtlich der Regelungen zum Artenschutz auf Ebene der vorliegenden Bauleistungsplanung ergibt, dass artenschutzrechtliche Verordnungen bei Realisierung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 nicht zu erwarten sind.

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

1. Gestaltung von Dächern und Fassaden
 Für die Gestaltung der Dächer und Fassaden sind Farben und Materialien zu wählen, die das Ortsbild nicht stören.
 Garagen und Carports dürfen Flachdächer erhalten. Garagenanbauten an Grundstücksgrenzen sind nur mit derselben Dachform und -neigung zulässig.
 Ausnahmebestimmung
 Mit lebenden Pflanzen begrünzte Dächer und Fassaden sowie Dächer und Fassaden mit Anlagen zur Ausnutzung von Solarenergie dürfen ausnahmsweise von der festgesetzten Gestaltung bzw. Dachform und -neigung abweichen.
 Gärten und Zwerchgiebel, Erker, Balkone
 Dachgauben und Zwerchgiebel sind bis zur Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge zulässig. Der Mindestabstand der Dachgauben von Giebeln, Graten und Dachkanten beträgt 1,25 m, von Gauben untereinander 0,8 m. Die Länge von Balkonen und Erker darf traufseitig nicht mehr als 50 % der zugehörigen Gebäudefassade betragen.
 Dachterrassen
 Nicht überdachte Dachterrassen können ausnahmsweise zugelassen werden.
 Drempe
 Drempe sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,75 m zulässig. Als Drempe wird das Maß berechnet, das sich zwischen Oberkante - Rohbauteile des letzten Vollgeschosses (mit senkrechten Außenwänden) und der Unterkante des darüber liegenden Sperrnives ergibt.
 2. Einfriedigungen
 Die maximal zulässige Höhe für Einfriedigungen beträgt 0,8 m. Die Höhe lebender Hecken als Einfriedigung darf 0,8 m überschreiten soweit dies im Rahmen des Nachbarschafts- bzw. Verkehrsrechtes zulässig ist.
 3. Werbeanlagen
 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an einem Gebäude darf den Anteil von 5% an der dazugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten.
 4. Gestaltung von Grundstücksfreiflächen
 Gärtnerrisch anzulegender Flächen
 Die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind - mit Ausnahme der für Erschließung und Stellplätze anspruchten Flächen - zu mindestens Anteil 75% gärtnerisch anzulegen.
 Pflanzgebot
 Je 100 m² gärtnerisch anzulegender Fläche ist ein Obst-, Wildobst- oder standortweiser Laubbau (Stammumfang 10-12 cm) anzupflanzen. Für die Hälfte dieser festgesetzten Bäume können ersatzweise je 4 Stück standortweiser Stäucher gepflanzt werden. Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
 Bei Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu Hausanschlüssen einzuhalten. Eine Unterschreitung dieser Vorgabe ist nur in Abstimmung mit dem betroffenen Versorgungsträger zulässig.

GESAMTFLÄCHE DES GELTUNGSBEREICHES: 1.270 m²

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen des Bebauungsplanes

BAUGESETZBUCH
 Das Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung, ab dem 01.01.1998 in einer novellierten Fassung (Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches, BR-Drucksache 478/97);

RAUMORDNUNGSGESETZ
 Das Raumordnungsgesetz (BauROG) in der Fassung vom 18.08.1997;
 die 4. Bauordnungsverordnung (BauNOV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132);
 die 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleistungspläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV '90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58);

LANDESBAUORDNUNG
 Die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.1995.

KATASTERGRUNDLAGEN

GEBÄUDE, HAUS-NR.
 FLURNUMMER
 FLURSTÜCKSGRENZE
 FLURSTÜCKS-NR.

Kartengrundlage ist ein Auszug aus der digitalen Liegenschaftskarte der Gemeinde Niestetal, Gemarkung Sandershausen, Flur 8.
 Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Beschränkungen der Flurstücke sowie der Gebäudebestand mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 03.05.13 übereinstimmen.

Hofgelmar, den 03.05.13

i. A. Da
 - Amt für Bodenmanagement -

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 - Wohngebiet "Bettenhäuser Feld" aufgestellt im April 2013

Gemeinde Niestetal, Ortsteil Sandershausen
2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 26
 "Wohngebiet-Bettenhäuser Feld"

Planautor:
 geändert
 gezeichnet
 geprüft
 Stand:
 25.04.2013

Name
 Datum
 Maßstab:
 1:500
 Projekt-Nr.:
 NR_2012_BauR_24
 Plan-Nr.:
 1

LZU
 Ingenieurbüro
 Lögke + Zischke Umweltplan
 Henschelweg 11 Tel: (05609)90485-3
 34292 Altrathel Fax: (05609)90485-5

Ausfertigung: 1