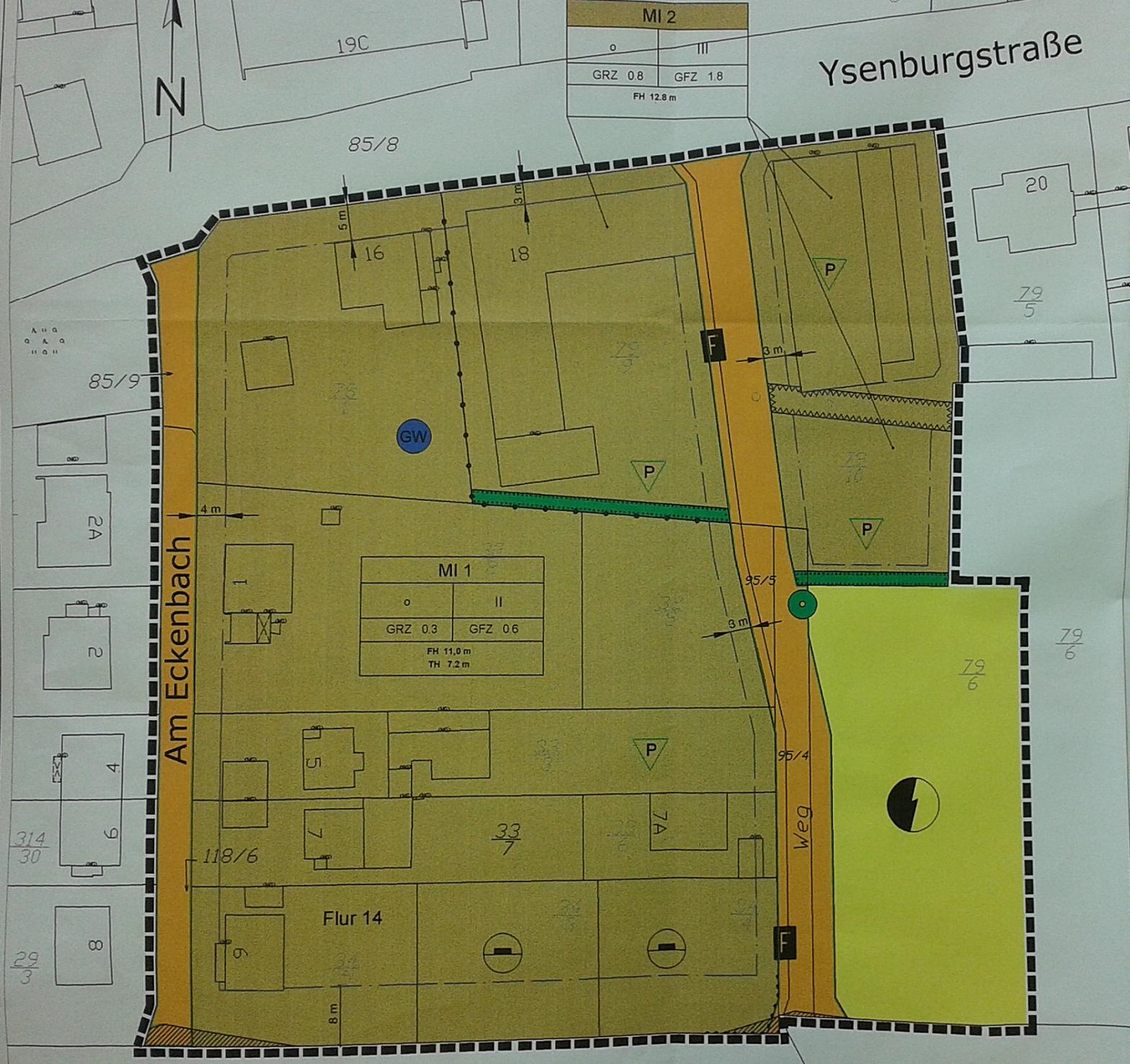


„Am Eckenbach“



Hannoversche Straße (L 562)

BEBAUUNGSPLANES NR. 29

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO und § 87 HBO)

BAUPLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN
(§ 9 (1) BauGB i. V. m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

Folgende Nutzungen nach § 6 BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO in dem festgesetzten Mischgebiet (MI) nicht zugelassen:

- 1. Gartenbaubetriebe,
- 2. Tankstellen,
- 3. Vergnügungsstätten.

Gemäß § 1 (6) BauNVO ist § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

Einzelhandelsgeschäfte sind höchstens bis zu einer Nettoverkaufsfläche von 400 m² zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

Im Zusammenhang mit zulässigen Aufschüttungen kann auf den Flurstücken 34/3 und 34/4 ausnahmsgebunden ein zusätzliches Vollgeschoss als Keller ausbau gestattet werden, dessen Geschossflächenzahl auf die zugelassene GFZ nicht anzurechnen ist

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (3) und § 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhen sind von der Oberkante, der dem Hauptgebäude nächstliegenden und fertiggestellten Straße (Fahrbahnoberkante als unterer Bezugspunkt mit Höhe = 0,0 m bestimmt) aus, bis zum oberen Bezugspunkt wie folgt zu messen:

- zur Ermittlung der Firsthöhe (FH) bis zur obersten Dachbegrenzungskante,
- zur Ermittlung der Traufhöhe (TH) bis zur Schnittkante der Vorderkante Außenwand mit der Dachhaut.

Die Höhenfeststellung erfolgt genau in der Mitte, der zur Straße gewandten Hauptgebäudefseite. Die Relation zwischen Hauptgebäude und Fahrbahnoberkante wird durch eine rechtwinklige Achse zwischen Straßenbegrenzungslinie und Außenwand des Hauptgebäudes hergestellt.

3. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der Fläche im MI 2, die von Bebauung freizuhalten ist, verläuft das unterirdisch verrohrte Fließgewässer "Eckenbach". Abgesehen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO und Stellplätzen gemäß § 12 BauNVO, die jeweils ausnahmsgebunden zugelassen werden können, sind keine baulichen Nutzungen statthaft.

4. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen
(§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Innerhalb der Grundstücke 34/3 und 34/4 sind Aufschüttungen mit unbelastetem Boden insoweit zugelassen, als dass sie zur Geländeanpassung an benachbarte Flächen im Zuge der baulichen Erschließung erforderlich sind.

I. Einzelbau

Winter-Li
Hainbuch

II. Feldgehölz

in Baum-
Berg-Ahor
Feld-Ulme
als Strauch
hütchen, O
Holz-Aple
der, Geme

5.1. Hecken

Auf den nach
Flächen sind
liste, II, zu p
struktur zu
Mindestflä

5.2. Bepflanzung

Bei der Neu-
und privaten
Lkw-Stellpl
auf einer off
4 m² Fläche

6. Aufschüttungen sowie Abgrabungen

Zur Herstel
(§ 9 (1) Nr. 1
mauern oder
auf den priva
Einfriedunge
baulich unzu

BAUORDNUNG
FESTSETZUNGEN

(§ 9 (4) BauNVO)

1. Werbeanlagen

Werbeanlage
der Ansichtsh
kante des ers
Mehrere Wer
sammeln zufü
und Werbean
tung sind un

2. Dachgestaltungen

Zugelassen s
Dachform

Dachneigung
Dachdeckung

Überdachung
gen bis 30 m²
können dav
neigung < 30°
dach ausgefü
Hausgruppen
garagen müs
staltung sein
Abweichung
gestaltung kö

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 29

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO und § 87 HBO)

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (1) BauGB i. V. m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

Folgende Nutzungen nach § 6 BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO in dem festgesetzten Mischgebiet (MI) nicht zugelassen: 1. Gartenbaubetriebe, 2. Tankstellen, 3. Vergnügungsstätten.

Gemäß § 1 (6) BauNVO ist § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Einzelhandelsgeschäfte sind höchstens bis zu einer Nettoverkaufsfläche von 400 m² zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

Im Zusammenhang mit zulässigen Aufschüttungen kann auf den Flurstücken 34/3 und 34/4 ausnahmsweise ein zusätzliches Vollgeschoss als Keller- ausbau gestattet werden, dessen Geschossflächenzahl auf die zugelassene GFZ nicht anzurechnen ist.

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (3) und § 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhen sind von der Oberkante, der dem Hauptgebäude nächstliegenden und fertiggestellten Straße (Fahrbahnoberkante als unterer Bezugspunkt mit Höhe = 0,0 m bestimmt) aus, bis zum oberen Bezugspunkt wie folgt zu messen:
- zur Ermittlung der Firsthöhe (FH) bis zur obersten Dachbegrenzungskante,
- zur Ermittlung der Traufhöhe (TH) bis zur Schnittkante der Vorderkante Außenwand mit der Dachhaut.

Die Höhenfeststellung erfolgt genau in der Mitte, der zur Straße gewandten Hauptgebäudeseite. Die Relation zwischen Hauptgebäude und Fahrbahnoberkante wird durch eine rechtwinklige Achse zwischen Straßenbegrenzungslinie und Außenwand des Hauptgebäudes hergestellt.

3. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der Fläche im MI 2, die von Bebauung freizuhalten ist, verläuft das unterirdisch verrohrte Fließgewässer "Eckenbach". Abgesehen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO und Stellplätzen gemäß § 12 BauNVO, die jeweils ausnahmsweise zugelassen werden können, sind keine baulichen Nutzungen statthaft.

4. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen
(§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Innerhalb der Grundstücke 34/3 und 34/4 sind Aufschüttungen mit unbelastetem Boden insoweit zugelassen, als dass sie zur Geländeanpassung an benachbarte Flächen im Zuge der baulichen Nutzung und Erschließung erforderlich sind.

5. Pflanzgebote, Bindung für Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

5.1 Pflanzenliste

Die nachfolgende Pflanzenliste ist für festgesetzte Anpflanzungen im Geltungsbereich verbindlich vorgegeben:

1. Einzelbäume und Baumreihen als Hochstämme

Winter-Linde, Gemeine Esche, Berg-Ahorn, Hainbuche, Baumhasel, Roldorn

11. Feldgehölze in Heckenpflanzungen

in Baum- oder Heisterqualität: Gemeine Esche, Berg-Ahorn, Stiel-Eiche, Feld-Ahorn, Hainbuche, Feld-Ulme, Vogel-Kirsche, als Sträucher: Sal-Weide, Europäisches Pfaffenhütchen, Gemeine Hasel, Weißdorn, Schlehe, Hock-Apfel, Blutroter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneebal

5.1 Hecken, Anpflanzen und Erhalten

Auf den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen sind dichtschließend Gehölze der Pflanzenliste II zu pflanzen, als höhenmäßig gestufte Heckenstruktur zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Mindestpflanzdichte: ein Gehölz pro m² Pflanzfläche

5.2 Bepflanzung an Stellplätzen

Bei der Neuanlage von Stellplätzen im öffentlichen und privaten Bereich ist je vier Pkw- bzw. zwei Lkw-Stellplätze ein Hochstamm der Pflanzenliste I auf einer offenen Baumscheibe von mindestens 4 m² Fläche anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Zur Herstellung von festgesetzten Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) sind Anpassungen wie Stützmauern oder Böschungen im erforderlichen Umfang auf den privaten Anliegergrundstücken zugelassen. Einfriedungen und Zufahrten sind diesbezüglich baulich anzupassen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 87 (4) HBO)

1. Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen höchstens 15 % der Ansichtfläche bedecken. Sie sind bis zur Oberkante des ersten Obergeschosses zulässig. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zusammenzufassen. Lichtwerbung mit grellen Farben und Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sind unzulässig.

2. Dachgestaltung

Zugelassen sind:
Dachform: Satteldach (S), Satteldach mit Krüppelwalm (Sw), Walmdach (W), versetztes Puttdach (Pv),
Dachneigung: 30° bis 45°,
Dachdeckung: Dachziegel oder Dachsteine.

Überdachungen von Nebengebäuden und Garagen bis 30 m² Dachfläche sowie von Carports können davon abweichend als Satteldach (Dachneigung < 30°), Puttdach oder als begrüntes Flachdach ausgeführt werden.

Hausgruppen, Doppelhäuser, Doppel- und Sammelgaragen müssen jeweils einheitlich in ihrer Dachgestaltung sein. Abweichungen gegenüber der vorgegebenen Dachgestaltung können in folgenden Fällen ausnahmsweise zugelassen werden:

- Dachbegrünung mit lebenden Pflanzen,
 - Dachgestaltung im Zusammenhang mit der wärmetechnischen Gebäudeoptimierung,
 - Dachgestaltung für die Solarenergienutzung.
- Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in die Bauordnung zu integrieren, Sonnenkollektoren der zugehörigen Dachfläche anzupassen.

3. Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke sind im MI 1 bis zu 1,2 m, im MI 2 bis zu 2,0 m Höhe zugelassen. Mauern sind nur als Stützelemente zugelassen. Beton-, Naturstein- und Mauerwerkseinfriedungen sind nur als Toreinfahrt zulässig.

4. Nutzungsregelung und Pflanzbindung für nicht überbaute Grundstücksflächen

Ausgenommen der für die Erschließung und Stellplätze mit ihren Zufahrten beanspruchten Bereiche, sind folgende Anteile der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Teilbereich MI 1 - mindestens 75 %, Teilbereich MI 2 - mindestens 50 %.

Je angefangenen 250 m² gärtnerisch anzulegender Fläche ist mindestens ein Laubbaum oder sind zusammenhängend 20 m² an Feldgehölzen als Hecke bzw. Gebüsch entsprechend der Pflanzenliste anzupflanzen und zu erhalten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN IN TABELLENFORM BEDEUTEN:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
BAUWEISE	VOLLGESCHOSSZAHL
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
GEBAUDEHÖHEN (als First-, FH) und Traufhöhe (TH)	

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, BauNVO)

MI MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)
(Ziffer bezeichnet Teilbereiche gem. § 16 (5) BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)
(als zulässige Höchstmaße)

MISCHGEBIET 1 - MI 1
GRZ 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL
GFZ 0,6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
II ZAHL DER VOLLGESCHOSS
TH = 7,2 m TRAUFHÖHE
FH = 11,0 m FIRSTHÖHE

MISCHGEBIET 2 - MI 2

GRZ 0,8 GRUNDFLÄCHENZAHL
GFZ 1,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
III ZAHL DER VOLLESCHOSSE
FH 12,8 m FIRSTHÖHE

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o OFFENE BAUWEISE
- BAUGRENZE
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

- ▨ VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE unterirdisch verrohrter Bachlauf
- ▨ FREIZUHALTENDE SICHTFELDER, Anfahrtsicht (v = 50 km/h)

VERKEHRSFLÄCHEN- ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 (1) Nm. 4 und 11 BauGB)

- ☐ VERKEHRSFLÄCHEN ALLGEMEINER ZWECKBESTIMMUNG öffentliche Straße
- ☐ Fußweg/ Bürgersteig
- ☐ BEREICH OHNE EINW. AUSFAHRT

VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

- ☐ VERSORGUNGSFLÄCHE, Zweckbestimmung: Umspannwerk

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER DIE GEMINNUNG VON BODENSCHÄTZEN (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

- ☐ GRUNDSTÜCKSBEOGENE AUFSCHÜTTUNGEN ZUGELASSEN

PFLANZGEBOTE, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB, § 87 HBO)

- ☐ FLÄCHEN FÜR ANPFLANZUNGEN, Hecken

- ☐ BEGRÜNUNG UND NUTZUNG NICHT ÜBERBAUTER GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

- ☐ ANPFLANZEN, BAUMSTANDORT (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- ☐ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 29 (§ 9 (7) BauGB)
- ☐ ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN (§ 16(5) BauNVO)

HINWEISE UND INFORMATIONEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(§ 9 (6) BauGB)

- ☐ SCHUTZGEBIET FÜR DIE GRUNDWASSERGEMINNUNG

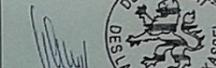
Der gesamte Geltungsbereich ist ausgewiesenes Trinkwasserschutzgebiet, Zone III B.

KATASTERGRUNDLAGEN

- ☐ GEBÄUDE, HAUS-NR.
- ☐ FLUR 14 FLURNUMMER, VORH
- ☐ 34/4 FLURSTÜCKS-NR., VORH
- ☐ FLURSTÜCKSGRENZE, VORH

Kartengrundlage ist ein Auszug aus der digitalen Liegenschaftskarte der Gemeinde Niestetal, Gemarkung Sandershausen, Flur 14. Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke sowie der Gebäudebestand mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 30.09.2001 übereinstimmen.

07. Nov. 2001
Hofgesamar, den



Der Landrat des Landkreises Kassel
-Katasteramt-

Verfahrens- und Anzeigermerkmale

Der Bebauungsplan Nr. 29 ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal vom 07.12.2000 aufgestellt worden. Dieser Beschluss wurde am 07.06.2001 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal ortsüblich bekannt gemacht.

Niestetal, den 08. NOV. 2001



Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal am 07.06.2001 in der Zeit vom 18.06.2001 bis einschließlich 20.07.2001 statt.

Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 beteiligt.

Niestetal, den 08. NOV. 2001



Der Entwurf zum Bebauungsplanes Nr. 29 mit seiner Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal am 23.08.2001 in der Zeit vom 03.09.2001 bis einschließlich 05.10.2001 öffentlich ausliegen. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden benachrichtigt.

Niestetal, den 08. NOV. 2001



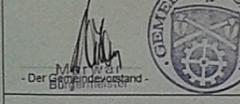
Der Bebauungsplan Nr. 29 und die zugehörigen baurechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 87 HBO und § 5 der Hessischen Gemeindeordnung in der jeweils gültigen Fassung am 01.11.2001 als Satzungen beschlossen.

Niestetal, den 08. NOV. 2001



Der Beschluss zum Bebauungsplan Nr. 29 als Satzungen wurde am 07.12.2000 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal ortsüblich bekannt gemacht. Mit seiner Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 29 in Kraft getreten.

Niestetal, den 08. NOV. 2001



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 476/97).

RAUMORDNUNGSGESETZ
Das Raumordnungsgesetz (BauROG) in der Fassung vom 18.06.1997.

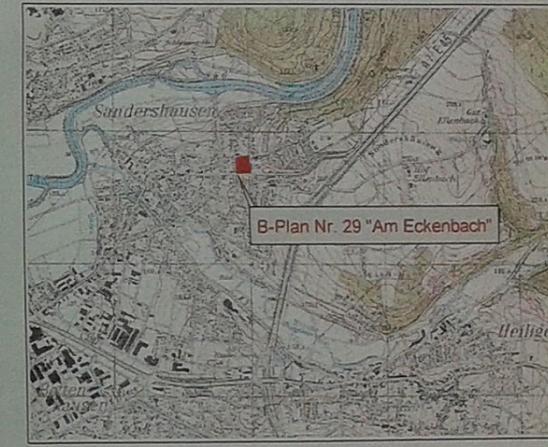
die 4. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

die 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannetzes (Planzeichenverordnung - 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.

FLÄCHE DES GELTUNGSBEREICHES ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 29 - 1.41 ha

aufgestellt, im November 2001



INGENIEURBÜRO LÜPKE-ZISCHKA UMWELTPLAN
Korbader Str. 28
34359 Reinhardshagen
Tel.: (05544) 91192
Fax.: (05544) 91193

Im Kreuzfeld 1
34292 Ahnatal
Tel.: (05609) 904654
Fax.: (05609) 904653

**Gemeinde Niestetal, Ortsteil Sandershausen
Bebauungsplan Nr. 29 "Am Eckenbach"**

BEARBEITET	LÜPKE	November 2001	MASS-STAB:	
GEZEICHNET	LÜPKE	November 2001	1:500	1
GEÄNDERT				
PROJEKTNUMMER	ni 01-01-bp			