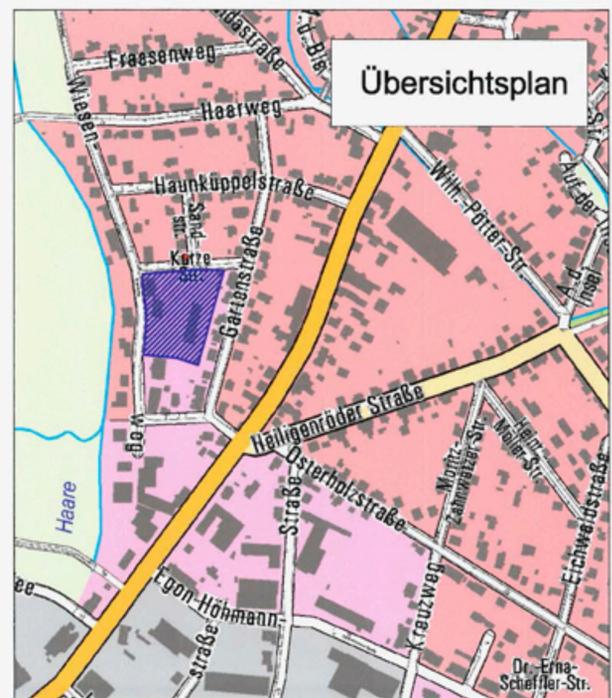


WA - Teilbereich 1	
GRZ 0,35	III
o	FH 13,0 m
WA 6 Wo	

WA - Teilbereich 2	
GRZ 0,30	II
o	FH 11,0 m TH = 6,5 m
WA 2 Wo	



Geltungsbereich - Bebauungsplan Nr. 40:
Gemarkung Sandershausen - Flur 9,
Fst.-Nm.: 42/12, 43/3, 43/4, 43/7, 43/8, 43/11, 43/13,
43/14, 43/17, 43/18, 43/19, 43/22, 43/23, 43/24
Maßstab 1:500

VERFAHENS- UND ANZEIGENVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 war von der Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal in der Sitzung am 04. Juli 2013 beschlossen worden.
Dieser Beschluss wurde am 12. Juni 2014 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal ortsüblich bekannt gemacht.

Niestetal, den 1.6. OKT. 2014

Siebert
- Der Gemeindevorstand
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung (gemäß § 3 (2) BauGB)

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 40 mit seiner Begründung war von der Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal in der Sitzung am 04. Juni 2014 beschlossen worden.
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal am 12. Juni 2014 ortsüblich bekannt gemacht. Sie erfolgte in der Zeit vom 23. Juni 2014 bis einschließlich 25. Juli 2014.
Die Beteiligung von Behörden und Stellen gemäß § 4 (2) BauGB, die von dem Vorhaben möglicherweise betroffen sind, zur Offenlegung erfolgte in der Zeit vom 23. Juni 2014 bis einschließlich 25. Juli 2014.

Niestetal, den 1.6. OKT. 2014

Siebert
- Der Gemeindevorstand
Bürgermeister

Satzungsbeschlüsse (gemäß § 10 (1) BauGB und § 81 HBO)

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Niestetal hat in seiner Sitzung am 09. Oktober 2014 den Bebauungsplan Nr. 40 gemäß § 10 (1) BauGB i. V. m. § 81 HBO und § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Niestetal, den 1.6. OKT. 2014

Siebert
- Der Gemeindevorstand
Bürgermeister

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

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 40 wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 16. Oktober 2014 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 40 in Kraft. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Niestetal, den 1.6. OKT. 2014

Siebert
- Der Gemeindevorstand
Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 40 - "Wiesenweg/ Kurze Straße"
Planfassung: im Oktober 2014

Gemeinde Niestetal, Ortsteil Sandershausen - Bebauungsplan Nr. 40 "Wiesenweg/ Kurze Straße"

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)

o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

— ABGRENZUNG VON BEREICHEN MIT UNTERSCHIEDLICHEM MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Zulässige Höchstmaße (§ 16 (4) BauNVO):

WA - TEILBEREICH 1

GRZ 0,35 GRUNDFLÄCHENZAHL
Z III VOLLGESCHOSSZAHL
FH 13,0 m FIRSTHÖHE

WA - TEILBEREICH 2

GRZ 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL
Z II VOLLGESCHOSSZAHL
FH 11,0 m FIRSTHÖHE
TH 6,5 m TRAUFHÖHE

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, BauNVO)

— BAUGRENZE

WA ÜBERBAUBARE/ NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

HÖCHSTZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

WA WOHNUNGEN/ WOHNGEBÄUDE:
max. 6 (WA - Teilbereich 1)
max. 2 (WA - Teilbereich 2)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

— VERKEHRSFLÄCHE, private Wohnstraße

— ANSCHLUSS der PRIVATEN Verkehrsfläche an den ÖFFENTLICHEN Verkehr

— BEREICH OHNE EIN-/ AUSFAHRT

FLÄCHE FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)

— KINDERSPIELPLATZ, privat

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, ERHALT (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

— ANPFLANZUNG, PFLEGE UND ERHALTUNG: HOCHSTAMM, standortheimisch, Stammumfang mind. 14-16 cm

SONSTIGE PLANZEICHEN

— GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 40 (§ 9 (7) BauGB)

Hinweis:

Die Installation von Erdwärmesonden ist gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz erlaubnispflichtig. Erlaubnisanträge sind dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel rechtzeitig vor Baubeginn vorzulegen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO und § 81 HBO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Gemäß § 1 (5) BauNVO sind folgende Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung; Festsetzung der Höhenlage (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 21a BauNVO; § 9 (3) BauGB)

Untere Bezugsebenen (= 0,0 m) für die festgesetzten Gebäudehöhen sind die Oberflächen des "Wiesenweges" (WA - Teilbereich 1) bzw. der "Kurzen Straße" (WA - Teilbereich 2). Obere Bemessungsebenen sind der Dachfirst (FH) bzw. die Traufkante (TH). Die Relation zwischen unteren und oberen Bemessungsebenen wird durch eine ab der Oberkante Fahrbahnmittelachse genau bis zur Gebäudemitte rechtwinklig verlaufenden Linie hergestellt.

3. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Niestetal ist verbindlich anzuwenden. Abweichend hiervon sind jedoch 1,5 Stellplätze je Wohnung herzustellen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 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.

2. Gestaltung der Grundstücksflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind anteilig zu mindestens 70% gärtnerisch anzulegen. Je 100 m² dieser Flächen ist ein standortheimischer Laubbaum (Stammumfang 10-12 cm) oder sind 5 St. standortheimische Sträucher anzupflanzen. Gehölzanzpflanzungen auf den Grundstücken zur Einhaltung der Stellplatzsatzung werden dabei mit angerechnet. Die gärtnerisch angelegten Grundstücksflächen mit ihren Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

GESAMTFLÄCHE DES GELTUNGSBEREICHES: ca. 58 a

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2012 (GVBl. I S. 444).

KATASTERGRUNDLAGEN

— GEBÄUDE, HAUS-NR., Bestand

— GEBÄUDE, Abriss geplant

Flur 9 FLURNUMMER

— FLURSTÜCKSGRENZE

43 11 FLURSTÜCKS-NR.

Kartengrundlage ist ein Auszug aus der digitalen Liegenschaftskarte der Gemeinde Niestetal, Gemarkung Sandershausen, Flur 9. Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke sowie der Gebäudebestände mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 23.10.2014 übereinstimmen.

Hofgeismar, den 23. OKT. 2014

J.A. Meyer
- Amt für Bodenmanagement

Planaußsteller:	Name	Datum	Maßstab:
 Ingenieurbüro Lüpke + Zischkau Umweltplan Henschelweg 11 Tel: (05609)80485-5 34262 Arratal Fax: (05609)80485-3	geändert		1:500
	gezeichnet	Lüpke	Oktober 2014
	geprüft		
	Stand:	Ausfertigung:	
	09. Oktober 2014	1	1