

FESTSETZUNGEN ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 "KARL-MARX-STRASSE"

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

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

- Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)
 - A) Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO
- Nachfolgende Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO in dem festgesetzten Dorfgebiet (MD) nicht zugelassen:
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitlichen und sportliche Zwecke (§ 5 (2) Nr. 7. BauNVO),
 - Tankstellen (§ 5 (2) Nr. 9. BauNVO).
- Gemäß § 1 (6) BauNVO ist § 5 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO
- Nachfolgende Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO in dem festgesetzten Mischgebiet (MI) nicht zugelassen:
- Gartenbaubetriebe (§ 6 (2) Nr. 6. BauNVO),
 - Vergnügungsstätten (§ 6 (2) Nr. 8. BauNVO).
- Gemäß § 1 (6) BauNVO ist § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Ausnahmegebunden kann ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, wenn dies zur Anpassung an die Höhe der Nachbargebäude erforderlich ist.

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

Die Firsthöhe (FH) ist von der dem jeweiligen Gebäude nächstliegenden Verkehrsfläche aus (Oberkante der fertiggestellten Fahrbahn als unterer Bezugspunkt mit Höhe = 0,0 m bestimmt), bis zur obersten Dachbegrenzungskante zu messen. Die Höhenfeststellung erfolgt genau in der Mitte, der zur betreffenden Verkehrsfläche gewandten Gebäudesseite. Die Relation zwischen Gebäude und Fahrbahnrand wird als rechtwinklige Achse zur Gebäudeaußenwand hergestellt.

3. Grundstückszufahrten; Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften erforderlich sind
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. BauNVO)

Abgesehen von Flurstück 161/6 gilt für das gesamte Mischgebiet (MI): Zu jedem Grundstück ist jeweils eine, höchstens 6,0 m breite Ein-/ Ausfahrt gestattet.

Garagen und Carports müssen im gesamten Geltungsbereich gegenüber Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Verbindliche Grundlagen zur Entscheidung über die Zulässigkeit bzw. Nichtzulässigkeit von Vorhaben unter Beachtung nutzungsbedingter Emissionen sind:

- Bei Geruchsemissionen: VDI-Richtlinie 3471,
- bei Lärmemissionen: DIN 18 005.

5. Pflanzgebote, Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB);
Nutzungsregelungen und Pflanzbindungen für nicht überbaute Grundstücksflächen
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 HBO)

5.1. Pflanzenliste

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

- Einzelbäume als Hochstämme, Mindeststammumfang 12 - 14 cm
Winter-Linde, Gemeine Esche, Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Stiel-Eiche, Hainbuche

- Obstbäume in Stammholzqualität
Äpfel (z. B. Gravensteiner, Bohnapfel, Schafsnase, James Griefve, Boskop), Birnen (z. B. Gellerts But-

1.2. Dachgestaltung

Im gesamten Festsetzungsgebiet zugelassen sind:
Eingeschossige (I) Bauten
Dachformen: Satteldach (S), Walmdach (W);
Flachdach (F),
Dachneigungen: 25°- 45° (S,W) bzw. 0° (F)

zweigeschossige (II) Bauten
Dachform: Satteldach (S),
Dachneigung: 25° - 40° (S).

Die festgelegten Dachformen und -neigungen gelten nicht für Nebenanlagen.

1.3. Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen der Grundstücke sind bis zu folgenden Höhen zugelassen:
- als Mauern bis 0,8 m,
- als Zäune bis 1,0 m,
- als lebende Hecken bis 2,0 m.

Beton-, Naturstein oder Mauerwerkpfeiler sind nur an Grundstückszufahrten zugelassen.

1.4. Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen höchstens 15 % der benutzten Ansichtsfläche bedecken und die Traufhöhe des beanspruchten Gebäudes nicht überschreiten. Lichtwerbung mit grellen Farben sowie Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig.

2. Lagerungen

Landwirtschaftlich bedingte Freilager für Futtermittel, Kompost und Stallmist sind in mindestens 8,0 m Abstand zu den Nachbargrundstücken anzubauen. Hinsichtlich ihrer belastenden Wirkung auf Nachbarn (Geruch, Ansicht) sind sie in ausreichender Weise abzuschirmen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

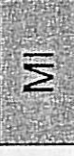
FESTSETZUNGEN IN TABELLENFORM BEDEUTEN:

Art der baulichen Nutzung	max. Vollgeschosszahl
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Firsthöhe der Gebäude

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



DORFGEBIET (§ 5 BauNVO)



MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)

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

DORFGEBIET (MD)

GRZ 0,5 GRUNDFLÄCHENZAHL
GFZ 1,0 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
FH 12,5 m FIRSTHÖHE

MISCHGEBIET (MI)

GRZ 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
GFZ 0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
FH 12,5 m FIRSTHÖHE

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

o OFFENE BAUWEISE (MD und MI)

BAUGRENZE

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

KATASTERGRUNDLAGEN

- 11 GEBÄUDE, HAUS-NR., vorh.
- Flur 12 FLURNUMMER, vorh.
- 65/2 FLURSTÜCKS-NR., vorh.
- FLURGRENZE, vorh.
- FLURSTÜCKSGRENZE, vorh.

Kartengrundlage ist ein Auszug aus der digitalen Landeskarte der Gemeinde Niestetal, Gemarkung Heiligenrode, Fluren 12 und 14.
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke sowie der Gebäudebestand mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 15.1.2003 übereinstimmen.

Hofgeismar, den 15.1.2003

im Auftrag

[Signature]

Der Landrat des Landkreises Kassel
- Katasteramt -



Verfahrens- und Anzeigevermerke

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 9 ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal vom 15.04.1999 aufgestellt worden.

Dieser Beschluss wurde am 07.02.2002 im Mittelteil der Gemeinde Niestetal ortsüblich bekannt gemacht.

Niestetal, den 23. JAN. 2003

[Signature]

Der Gemeindevorstand -



Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal am 07.02.2002 in der Zeit von 18.02.2002 bis einschließlich 22.03.2002 statt. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 BauGB an der Aufstellung der 1. Änderung zum Bebauungsplanes Nr. 9 beteiligt.

Niestetal, den 23. JAN. 2003

[Signature]

Der Gemeindevorstand -



Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 hat mit seiner Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal am 22.08.2002 in der Zeit von 02.09.2002 bis einschließlich 04.10.2002 öffentlich gelegen.

Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden benachrichtigt.

Niestetal, den 23. JAN. 2003

[Signature]

Der Gemeindevorstand -

