

schen Gebäude und Fahrbahnrand wird als rechtwinklige Achse zur Gebäudeaußenwand hergestellt.

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

Abgesehen von Fflurstück 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:

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

- II. Obstbäume in Stammholzqualität  
Apfel (z. B. Gravensteiner, Bohnapfel, Schafsnase, James Grieve, Boskop), Birnen (z. B. Gellers Butterbirne, Gute Luise, Gräfin von Paris, Clapps Liebling), Pflaumen (z. B. Hauszweitsche, Mirabelle); Wildobst (Holz-Apfel, Holz-Birne, Vogelbeere, Weißdorn)

#### III. Freikleitender an Gebädefassaden

Schling-Knöterich, Efeu, Wilder Wein, Geißblatt

- 5.2. Begrünung und Nutzung nicht überbaute Grundstücksflächen

Mindestens 20 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

#### 5.3. Baumanpflanzungen

Auf jedem Grundstück ist je angefangenen 250 m<sup>2</sup> gärtnerisch anzulegender Grundstücksfreifläche mindestens ein Hochstamm der Pflanzenliste I. oder sind alternativ hierzu zwei Obstbäume der Pflanzenliste II. anzupflanzen und zu erhalten.  
Bei Anlage von Stellplätzen im öffentlichen und privaten Bereich ist je drei Pkw-Stellplätzen ein Hochstamm der Pflanzenliste, I. auf einer offenen Baumscheibe von mindestens 4 m<sup>2</sup> Fläche anzupflanzen und zu erhalten.

#### 5.4. Fassadenbegrünung

Außenwände von Haupt- und Nebengebäuden sind ab 50 m<sup>2</sup> fensterloser Fassadenfläche zu mindestens der Hälfte der Gesamtansichtsfläche mit Freikleitender der Pflanzenliste, III. zu begrünen und in diesem Zustand zu erhalten.

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 (4) HBO 2002)

1. Gestaltung baulicher Anlagen

#### 1.1. Fassaden

Bei einzelnen oder in gleicher Front aneinander gefügten Baukörpern ist mindestens ab einer Fassadenlänge von 30,0 m die Wirkung der Baumasse durch Gliederungselemente, wie Versprünge, architektonisch zu mildern. Ergänzend oder alternativ hierzu können Fassadenbegrünungen im festgesetzten Umfang (s. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, Pkt. 5.4.) vorgenommen werden.

Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Firsthöhe der Gebäude

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

**MD**  
DORFGEBIET (§ 5 BauNVO)

**MI**  
MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)

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

#### DORFGEBIET (MD)

GRZ 0,5  
GFZ 1,0  
II  
FH 12,5 m

#### MISCHGEBIET (MI)

GRZ 0,4  
GFZ 0,8  
II  
FH 12,5 m

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

o OFFENE BAUWEISE (MD und MI)

BAUGRENZE

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

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

FREIZUHALTENDES SICHTFELD

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

VERKEHRSFLÄCHE ALLGEMEINER ZWECKBESTIMMUNG, öffentlich

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, öffentlich  
Zweckbestimmung: Anliegerstraße

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

KABELVERTEILERKASTEN,  
Zweckbestimmung: Elektrizität

KABELVERTEILERKASTEN,  
Zweckbestimmung: Telekommunikation

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

LEITUNGSRECHT - Versorgungsträger,  
unterirdische Stromkabel NYCWY 10

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 (§ 9 (7) BauGB)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§1(4) BauNVO)

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand nach örtlicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal am 07.02.2002 in der Zeit vom 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.

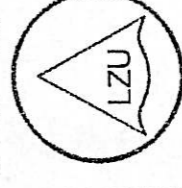
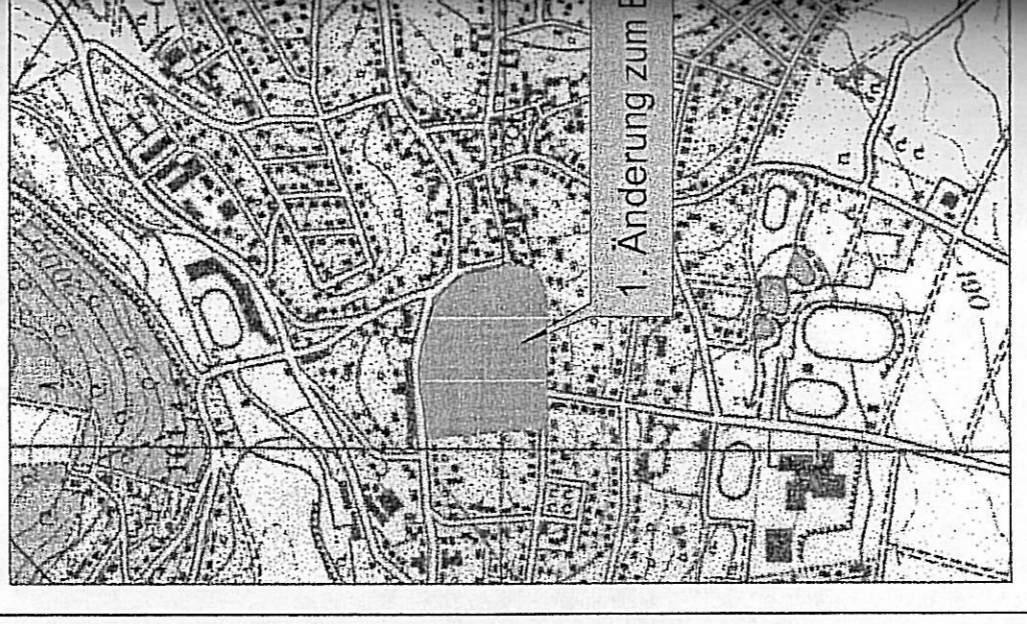
Niestetal, den **23. JAN. 2003**

.....  
- Der Gemeindevorstand -

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 hat mit seiner Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal am 22.08.2002 in der Zeit vom 02.09.2002 bis einschließlich 04.10.2002 öffentlich ausliegen.  
Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden benachrichtigt.

Niestetal, den **23. JAN. 2003**

.....  
- Der Gemeindevorstand -



INGENIEURBÜRO  
**L U M W E**  
Karlsbader Str. 28  
34-359 Reinhardshagen  
Tel.: (05544) 91192  
Fax.: (05544) 91193

TEXT

Gemeinde Niestetal, Or  
1. Änderung zum  
Bebauungsplan Nr. 9 "Kar

BEARBEITET	LÜPKE	Dezember 2002
GEZEICHNET	LÜPKE	Dezember 2002
GEÄNDERT		
PROJEKTNUMMER		
ni 9903		

*Lüpke*