

Kasseler Straße (K4)

Dorfstraße

Jahnstraße

Jahnstraße

Karl-Marx-Straße

Parkstraße

Railfensstraße

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

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

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

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

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

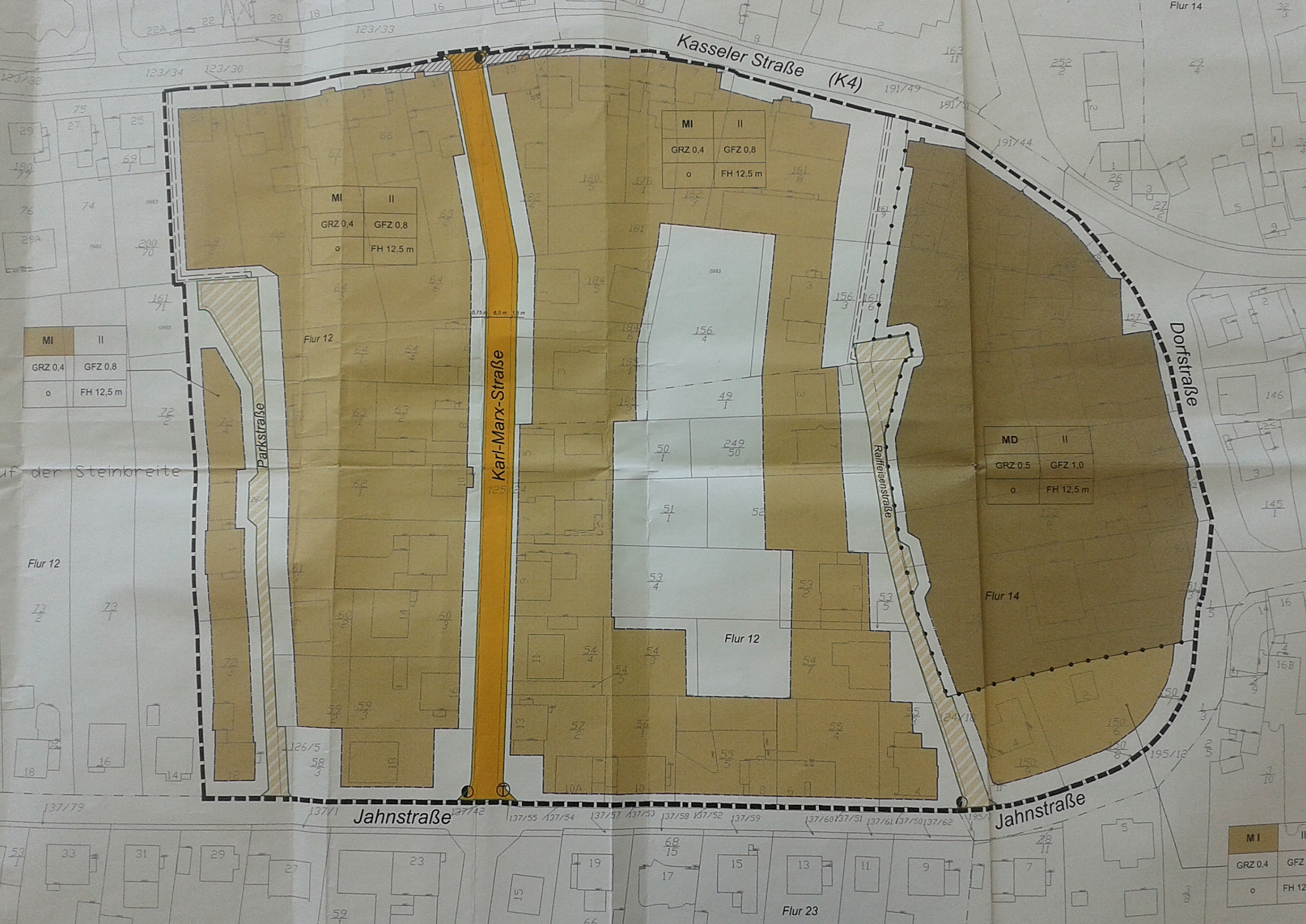
Flur 12

Flur 12

Flur 14

Flur 23

Auf der Steinbreite



246

32
3

32
4

35
2

148
10

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)

1. 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.

B) Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

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

- Gartenbaubetriebe (§ 6 (2) Nr. 6. BauNVO),
- Vergnügungsläden (§ 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 aufgrund anderer Vorschriften erforderlich sind
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. BauNVO)

Abgesehen von Flurstück 161/8 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)

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 Mauerwerkspfeiler 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 Futter, Düngemittel, Kompost und Stallmist sind in mindestens 8,0 m Abstand zu den Nachbargrundstücken anzuordnen. 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)

MD DORFGEBIET (§ 5 BauNVO)

MI MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)

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

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 Liegenschaftskarte 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 1.9.2002 übereinstimmen.

Hofgeismar, den 15.01.2003

ku Auftrag
Kley

Der Landrat des Landkreises Kassel
- Katasteramt -

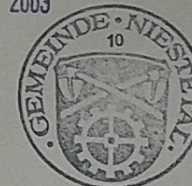


Verfahrens- und Anzeigevermerke

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 Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal ortsüblich bekannt gemacht.

Niestetal, den 23. JAN. 2003

- Der Gemeindevorstand -



Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand nach ortsüblicher 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 -



Die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 9 und die zugehörigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 81 HBO und § 5 der Hessischen Gemeindeordnung in den jeweils gültigen Fassungen am 05.12.2002 als Satzungen beschlossen.

Niestetal, den 23. JAN. 2003

- Der Gemeindevorstand -



Der Beschluss zur 1. Änderung des des Bebauungsplanes Nr. 9 als Satzungen wurde am 23. JAN. 2003 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal ortsüblich bekannt gemacht. Mit ihrer Bekanntmachung ist die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 9 in Kraft getreten.

Niestetal, den 23. JAN. 2003

- Der Gemeindevorstand -



Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen des Bebauungsplanes

RAUMORDNUNGS- UND BAUPLANUNGSRECHT

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)

das Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902)

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

LANDESBAUORDNUNG

Die novellierte Hessischen Bauordnung (HBO 2002) vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274) in Kraft seit 01.10.2002



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. § 81 HBO)

5.1. Pflanzenliste

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

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

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

III. Freikletterer an Gebäudefassaden
 Schling-Knoterich, Efeu, Wilder Wein, Geißblatt

5.2. Begrünung und Nutzung nicht überbauter Grundstücksflächen

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

5.3. Baumanpflanzungen

Auf jedem Grundstück ist je angefangenen 250 m² 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 Baum-scheibe von mindestens 4 m² Fläche anzupflanzen und zu erhalten.

5.4. Fassadenbegrünung

Außenwände von Haupt- und Nebengebäuden sind ab 50 m² fensterloser Fassadenfläche zu mindestens der Hälfte der Gesamtansichtsfläche mit Freikletterern der Pflanzenliste, III. zu begrünen und in diesem Zustand zu erhalten.

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

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.

MASS DER BAUWEISE (§ 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 GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o OFFENE BAUWEISE (MD und MI)
- BAUGRENZE
-  ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE



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)


- 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 vom 02.09.2002 bis einschließlich 04.10.2002 öffentlich ausgelegt.
 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden benachrichtigt.

Niestetal, den 2.3. JAN. 2002



- Der Gemeindevorstand -




FLÄCHE DES GELTUNGSBEREICHES ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9: 4,71 ha

aufgestellt, im Dezember 2002



INGENIEURBÜRO LÜPKE-ZISCHKAU UMWELTPLAN
 Karlsbader Str. 28 34359 Reinhardshagen
 Tel.: (05544) 91192 Fax.: (05544) 91193
 Henschelweg 11 34292 Ahnatal
 Tel.: (05609) 804855 Fax.: (05609) 804853

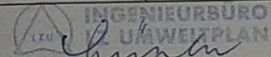


TEXT

**Gemeinde Niestetal, Ortsteil Heiligenrode
 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 9 "Karl-Marx-Straße"**

BEARBEITET	LÜPKE	Dezember 2002	MASS-STAB:	BLATT:	ANLAGE:
GEZEICHNET	LÜPKE	Dezember 2002	1:500	1	1

GEÄNDERT
 PROJEKTNUMMER ni 9903



INGENIEURBÜRO LÜPKE-ZISCHKAU UMWELTPLAN

BAUHERR