

WA	II	
0,3	0,6	S
7,00 m	12,00 m	33° - 45°

Teilgebiet 1		
WA	II	
0,3	0,6	S
7,00 m	12,00 m	33° - 45°

Teilgebiet 2		
WA	II	
0,3	0,6	S
7,00 m	12,00 m	33° - 45°

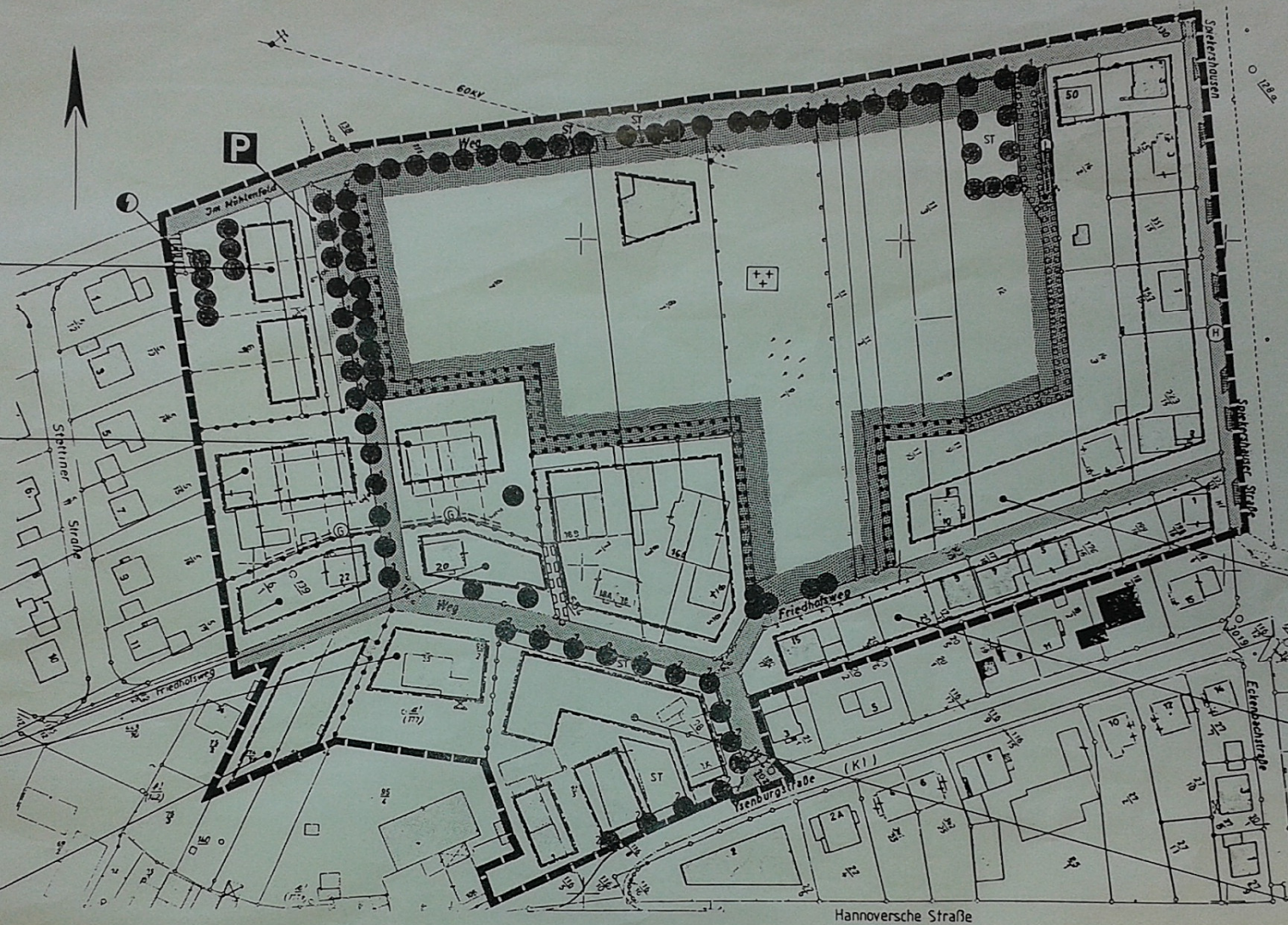
WA	II	o
0,3	0,6	S
7,00 m	12,00 m	33° - 45°

WA	II	
0,3	0,6	S
7,00 m	12,00 m	33° - 45°

WA	II	o
0,3	0,6	S
7,00 m	12,00 m	33° - 45°

WA	II	o
0,4	0,8	S
7,00 m	12,00 m	33° - 45°

Teilgebiet 3		
WA	II	o
0,4	0,8	S
7,00 m	12,00 m	33° - 45°



FESTSETZUNGEN NACH PLANZEICHENVERORDNUNG

1. Grenzen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzung

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

S Satteldach (§ 118 HBO)
33° - 45° Dachneigung

Nutzungsschablone

Art der haul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Dachform
Traufhöhe als Höchstmaß	Firsthöhe als Höchstmaß	Dachneigung



Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Friedhof
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8. Planungen, Nutzungsregeln und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- Anzupflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Baumart Apfeldorn (bot.: Crataegus 'Carrierei')
- Baumart Esche (bot.: Fraxinus excelsior)
- Zu erhaltender Laubbaum
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und

0,3	0,6	S
7,00 m	12,00 m	33° - 45°

WA	II	o
0,3	0,6	S
7,00 m	12,00 m	33° - 45°

WA	II	△
0,3	0,6	S
7,00 m	12,00 m	33° - 45°

0,3	0,6	S
7,00 m	12,00 m	33° - 45°

WA	II	o
0,4	0,8	S
7,00 m	12,00 m	33° - 45°

Teilgebiet 3		
WA	II	o
0,4	0,8	S
7,00 m	12,00 m	33° - 45°

FESTSETZUNGEN NACH PLANZEICHENVERORDNUNG

1. Grenzen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzung

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) (Beispiel)
- 0,6 Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO) (Beispiel)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
- Ⓜ Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 16 BauNVO)
- 7,00 m Höchstgrenze der Traufhöhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)
- 12,00 m Höchstgrenze der Firsthöhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- o Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- △ Nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- △ Nur Hausgruppen zulässig (§ 22 BauNVO)

- S Satteldach (§ 118 HBO)
- 33° - 45° Dachneigung

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl	Dachform
Traufhöhe als Höchstmaß	Firsthöhe als Höchstmaß	Dachneigung

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6. Flächen für Versorgungsanlagen

- Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

7. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Verkehrsleitgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Friedhof
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8. Planungen, Nutzungsregeln und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- Anzupflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Baumart Apfeldorn (bot.: Crataegus 'Carrierei')
- Baumart Esche (bot.: Fraxinus excelsior)
- Zu erhaltender Laubbaum
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

9. Sonstige Planzeichen

- Mit Gehrechten belastete Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Mit Leitungsrechten belastete Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

10. Hinweise

- Vorhandene Behauung
- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- Vorgeschlagene Grundstücksparzellierung
- Bushaltstelle

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß BAUGESETZBUCH

- 11. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 und § 31 (1) und (2) BauGB sowie § 1 (3) bis (10) BauNVO)
 - 11.1 **In den als WA festgesetzten Baugebieten sind alle Nutzungsarten gemäß § 4 (2) BauNVO zulässig.** Einzelhandelsbetriebe sind nur für die **wohnnahe Versorgung bis zu einer Größe von 600 qm zulässig.** Die Nutzungsarten gemäß § 4 (3) BauNVO sind, auch als Ausnahme unzulässig.
 - 11.2 Die Änderung und Errichtung des vorhandenen Steinmetzbetriebes (Flur 5, Parzelle 8/3) sowie der vorhandenen Kleinwerkstatt (Flur 5, Parzellen 6/1 und 6/5) können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 12. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 22 BauNVO)
 - 12.1 Dachgeschosse sind, im Rahmen der Bestimmungen der HBO, als zusätzliche Vollgeschosse zu der im Plan festgesetzten Zahl der Vollgeschosse allgemein zulässig, wenn die zulässigen Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden.
 - 12.2 Bezugspunkt der zeichnerisch festgesetzten zulässigen Trauf- und Firsthöhen ist die gemittelte Höhe des zum Gebäude gehörenden Straßenschnittes.
 - 12.3 Für die Teilgebiete Nr. 1 und 2 sind ausschließlich Reihenhaushausgruppen zulässig, deren Geschosshöhen je Teilgebiet 700 qm nicht überschreiten darf. **(Straßenseitigen)**
 - 12.4 In Teilgebiet Nr. 3 dürfen die der äußeren Baugrenze zugewandten Gebäude oder Gebäudeschenkel eine Ausdehnung von 27 m nicht überschreiten.
- 13. **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 19 und 23 BauNVO)
 - 13.1 Auf dem Friedhof sowie in Teilgebiet Nr. 3 ist die Errichtung von Stellplätzen ausschließlich auf den hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - 13.2 In Teilgebiet 3 ist die Errichtung von Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 14. **Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 - 14.1 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche" ist für erforderliche Grundstückszugänge und -zufahrten unter Einhaltung von ausreichenden Abständen zu unterbrechen.
- 15. **Mit Geh- und Fahrrechten belastete Flächen** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
 - 15.1 Auf den mit Gehrechten belasteten Flächen sind 1,50 m breite, private Fußwege anzulegen. Eine eventuell erforderliche Befestigung ist ausschließlich in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen.
 - 15.2 Auf der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche ist die Anlage einer 3,50 m breiten Zufahrt zulässig.
 - 15.3 In der mit Leitungsrechten belasteten Fläche auf dem Friedhofsgelände befinden sich Versorgungsleitungen der Städtischen Werke AG, Kassel. Zur Durchführung erforderlicher Wartungs- und Unterhaltungsmaßnahmen ist die Fläche für Vertreter des Leitungsträgers zugänglich zu halten.

- 16. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB)
 - 16.1 Für festgesetzte Anpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Pflanzen entsprechend der folgenden Artenliste zu verwenden.

Bäume:	Sträucher:
Buche (F. sylvatica)	gew. Schneeball (V. opulus)
Esche (F. excelsior)	Weißdorn (C. laevigata)
Ehrentsche (S. aucuparia)	Brombeere (R. fruticosus)
Feldahorn (A. campestris)	schw. Holunder (S. nigra)
Winterlinde (T. cordata)	Faulbaum (F. alnus)
Traubeneiche (Qu. petraea)	Haselnuß (C. avellana)
Stieleiche (Qu. robur)	Hartrieel (C. sanguinea)
Hainbuche (C. betulus)	rote Heckenkirsche (L. xylosteum)
Bergahorn (A. pseudoplatanus)	Pfaffenhütchen (E. europaea)
Spitzahorn (A. platanoides)	Kreuzdorn (R. carthartica)
Feldahorn (U. carpinifolia)	Stachelbeere (R. uva-crispa)
Vogelkirsche (P. avium)	Hundsrose (R. canina)
	Salweide (S. caprea)

Für Anpflanzungen im Friedhofsbereich ist die Verwendung von immergrünen Gehölzen bis zu einem Anteil von 30 % zulässig. Die zeichnerisch festgesetzte Friedhofseingrünung ist als geschlossene Bepflanzung herzustellen. Der Friedhof ist entlang seiner nördlichen Grenze geschlossen einzugrünen. Unterhalb der im Friedhofsbereich vorhandenen Hochspannungsleitung und deren Schutzbereich ist die Anpflanzung hochwachsender Bäume unzulässig.

- 16.2 Einzelne Baumstandorte in versiegelten Flächen sind mit einer Baumscheibe von mind. 6 m² offener Vegetationsfläche zu versehen. Abweichungen aufgrund örtlich entgegenstehender Bedingungen können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 16.3 Baumscheiben sind vor dem Befahren und vor dem Eindringen von Parkplatz- und Straßenablaufwasser baulich zu schützen.
- 16.4 Zeichnerisch festgesetzte Baumstandorte sind verbindlich hinsichtlich ihrer Anzahl und Grundstruktur, sich aus der Örtlichkeit ergebende Änderungen sind zulässig. Die Pflanzqualität zeichnerisch festgesetzter Bäume beträgt mindestens 14 - 16 cm (Stammumfang in 1m Höhe).
- 16.5 Der Gehölzbestand innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten und zu entwickeln.

17.3 Die Gesamtbreite sämtlicher Dachgauben und Firststifte darf maximal die Hälfte der zugehörigen Traufhöhe betragen. Der Mindestabstand der Dachgauben oder Zwerchhäuser zueinander, zu angrenzenden Gängen, Gärten und Kellern beträgt 2,00 m.

17.4 Drenpel sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig. Als Drenpel wird das Maß berechnet, das sich zwischen der Oberkante Rohbaulecke des letzten Vollgeschosses (mit senkrechten Außenwänden) und dem Schnittpunkt der Vorderkante des Hauses mit der Unterkante der Dachkonstruktion ergibt.

- 18. **Fassadengestaltung**
 - 18.1 Für die Gestaltung der Außenwände sind ausschließlich Farbgebungen zulässig, die sich in das umgebende Orts- und Landschaftsbild einfügen.
- 19. **Die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**
 - 19.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind zu mindestens 80 % gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
 - 19.2 Je 100 qm nicht überbaubarer Grundstücksflächen ist ein Obst-, Wildobst- oder standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Für die Hälfte der festgesetzten Bäume können ersatzweise je 4 Stück standortgerechte, einheimische Sträucher gepflanzt werden. Zeichnerisch als zu erhaltend festgesetzter Bestand wird hierbei angerechnet.
 - 19.3 Alle festgesetzten Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.
- 20. **Gestaltung der Stellplätze**
 - 20.1 Stellplätze sind in teilversiegelnder Bauweise herzustellen. Pflasterfügen sind mindestens 1 cm breit auszuführen. Begründete Ausnahmen sind zulässig.
 - 20.2 Der an der nördöstlichen Grenze des Friedhofes gelegene Bedarfsparkplatz ist in Schotterbauweise, als Schotterterrassen oder ähnlich anzulegen. Die Pflasterung des Einfahrtbereiches ist zulässig.
 - 20.3 Für je 5 Stück Stellplätze ist mindestens ein großkröniger Laubbaum gemäß Festsetzung Nr. 16.1, in den Parkplätzen zu pflanzen und zu unterhalten. Aus der Örtlichkeit begründete Ausnahmen können zugelassen werden. Zeichnerisch festgesetzte Anpflanzungen werden hierbei angerechnet.

- 21. **Einfriedigungen**
 - 21.1 Die Höhe der Einfriedigung darf 1,20 m nicht überschreiten.
 - 21.2 Zwischen Boden und Unterkante Zaun ist ein durchgängiger Abstand von 10 cm einzuhalten. Einfriedigungsmauern, auch Sockel- und Fundamentmauern sind unzulässig.

Rechtsgrundlagen

Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Niestetal für das Gebiet "Am Friedhof Sandershausen" nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in der zum Aufstellungszeitpunkt gültigen Fassung.

In Verbindung mit der Baunutzungsverordnung, der Planzeichenverordnung, der Hessischen Bauordnung, der Hessischen Gemeindeordnung in der zum Aufstellungszeitpunkt jeweils gültigen Fassung und dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993.

Anzeigevermerk

Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom
Az
Der Regierungspräsident

Aufstellungsbeschuß


Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.08.1991 gem. § 2 BauGB aufgestellt und im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal vom 12.09.1991 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.02.1993 bis zum 03.03.1993.

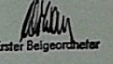
Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal vom 24.06.1993 in der Zeit vom 05.07.1993 bis zum 10.08.1993 öffentlich ausgelegt. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an dem Bebauungsplan beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.

Niestetal, den 20. Juni 1994
Der Gemeindevorstand

Erster Beigeordneter

Satzungsbeschluß

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 Hessische Gemeindeordnung in der gültigen Fassung als Satzung beschlossen.

Niestetal, den 20. Juni 1994
Der Gemeindevorstand

Erster Beigeordneter

Rechtsverbindlichkeit

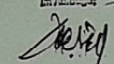
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Eine Verletzung der Rechtsvorschriften wurde innerhalb der Dreimonatsfrist nicht geltend gemacht. Das Ergebnis des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 11 BauGB am 2. FEB. 1995 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 2. FEB. 1995 rechtsverbindlich geworden. Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit Begründung zur Einsicht für jeden im Verwaltungsgebäude der Gemeinde Niestetal bereitgehalten und über seinen Inhalt Auskunft gegeben.

Niestetal, den 2. FEB. 1995
Der Gemeindevorstand

Merwar
Bürgermeister

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom 18. JAN. 1995, Az.: 34-NIESTETAL 41

Regierungspräsident Kassel
im Auftrage


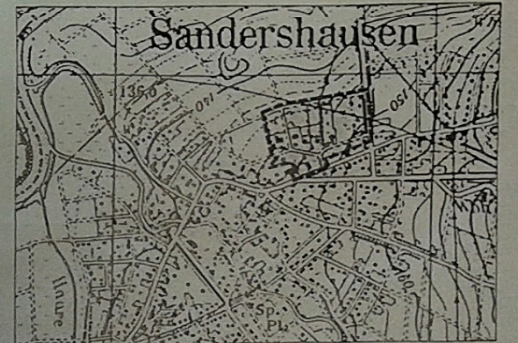


Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Niestetal O.T. Sandershausen

"Am Friedhof Sandershausen"

11 / 93

M 1:1000



Niestetal, den 20. Juni 1994
Der Gemeindevorstand

Erster Beigeordneter

Niestetal, den 20. Juni 1994
Der Gemeindevorstand
