1. PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 5 und Nr. 6 BauGB; § 1 Abs. 3 Abs. 5 und Abs. 6 sowie § 4 und § 6 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
In den WA werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen ausgeschlossen.

MI — Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
In den MI werden ausgeschlossen: die nach § 6 Abs. 2 zulässigen Nutzungen der Nr. 6 Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen und Nr. 8 Vergnügungsstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 zulässigen Ausnahmen.

Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Zweckbestimmung: Kindergarten
Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung „Kindergarten" dienen, zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 20 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
Die maximale Grundflächenzahl wird in den WA1 - WA5 auf 0,3, in den MI1 - MI3 auf 0,4 und in der Fläche für Gemeinbedarf „Kindergarten" auf 0,45 festgesetzt.

GFZ — Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)
Die maximale Geschossflächenzahl wird in den WA1 - WA5 auf 0,6, in den MI1 - MI3 auf 0,8 und in der Fläche für Gemeinbedarf „Kindergarten" auf 0,7 festgesetzt.
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind in die Ermittlung der Geschossfläche einzubeziehen.

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)
In den WA1 - WA5, den MI1 - MI3 und in der Fläche für Gemeinbedarf „Kindergarten" werden gem. § 16 Abs. 4 BauNVO 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

FH — Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die maximale Firsthöhe wird in den WA1 - WA5, den MI1 - MI3 und in der Fläche für Gemeinbedarf „Kindergarten" auf 8,60 m festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind Gebäude mit Pultdächern; hier wird die maximale Firsthöhe auf 7,00 m festgesetzt.
Bezugspunkt ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen (OK Gehweg / Mischfläche) an der Grenze des jeweiligen Baugrundstückes; angesetzt wird die mittlere Höhe bis zum Schnittpunkt der Dachfläche bzw. Oberkante des Gebäudes.

TH — Traufhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die maximale Traufhöhe wird in den WA1 - WA4 und im MI1 und MI2 auf 6,00 m sowie im WA5, im MI3 und in der Fläche für Gemeinbedarf „Kindergarten" auf 5,60 m festgesetzt.
Bezugspunkt ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen (OK Gehweg / Mischfläche) an der Grenze des jeweiligen Baugrundstückes; angesetzt wird die mittlere Höhe bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

max. 2 Wo — Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden werden in den WA1 - WA5 auf 2 Wohnungen und in den MI1 - MI3 auf 3 Wohnungen je Gebäude begrenzt.

1.4 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
In den MI1 - MI3 und in der Fläche für Gemeinbedarf „Kindergarten" wird die offene Bauweise festgesetzt.

a — Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Als abweichende Bauweise wird festgesetzt:
1.) für WA1 und WA2: Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, deren Gebäudelänge 16 m nicht überschreiten und Reihenhäuser, deren Gebäudelänge 24 m nicht überschreiten. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand von mind. 3,00 m zu errichten.
2.) für WA3, WA4 und WA5: Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser, deren Gebäudelänge 16 m nicht überschreiten. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand von mind. 3,00 m zu errichten.

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
W — Wirtschaftsweg
F — öffentlicher Fußweg

1.6 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen - Elektrizität

Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Anlagen für regenerative Energien
Innerhalb dieser Flächen ist für die Gebäudeheizung und Warmwassererzeugung der Gebäude der anliegenden Grundstücke die Errichtung zentral versorgender Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien zulässig. Eine weitere Überbauung oder Versiegelung der Flächen ist nicht zulässig.

Aufgrund bedingte Zulässigkeit der Nutzung:
Die festgesetzte Nutzung als Flächen für Versorgungsanlagen ist nur zulässig bei Umsetzung der Zweckbestimmung: Anlagen für regenerative Energien; andernfalls wird als Folgenutzung „Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

1.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist für Wege und Plätze ausschließlich eine Befestigung in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau zulässig.

Zweckbestimmung:
Öffentlicher Spielplatz

1.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1 — Auf den mit **1** gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Raster 10 m x 10 m standorttypische Laubbäume (Geburtsbäume) als Hochstamm in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, StU 16-18 (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind der Sukzession zu überlassen.

2 — Die mit **2** gekennzeichnete Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist zu 60% mit Laubbäumen und Laubstrauchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind der Sukzession zu überlassen.
Die innerhalb dieser Fläche vorhandenen Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

3 — Naturnaher Spielbereich - Diese Fläche ist als Wiesenfläche herzustellen und zu mind. 30 % mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Fläche ist durch lineare und punktuelle Gehölze kleinteilig zu strukturieren und mit Naturmaterialien als naturnaher Spielbereich auszustatten.
Die innerhalb dieser Fläche vorhandenen Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4 — Innerhalb der mit **4** gekennzeichneten Fläche ist eine dreireihige, freiwachsende Laubholzhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Anpflanzen von Laubbäumen
Die im Plan zeichnerisch dargestellten Laubbäume sind als Hochstamm in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, StU 14-16 (gemessen in 1 m Höhe), in einer unbefestigten, mind. 2 m² großen Baumscheibe zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
Von der festgesetzten Lage der Straßenbäume in den öffentlichen Verkehrsflächen kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist, die Gesamtzahl eingehalten wird und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Erhalt von Laub-/Obstbäumen
Die vorhandenen und als zu erhalten dargestellten Laub-/Obstbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Für alle festgesetzten Pflanzungen im Plangebiet sind standortgerechte Laubbaum- und Straucharten entsprechend der zugeordneten Pflanzlisten (siehe Begründung) zu verwenden. Alle Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abgangs gleichartig innerhalb einer Vegetationsperiode zu ersetzen.

1.9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutz
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB).

In den festgesetzten Lärmpegel-Bereichen (LPB) sind Gebäude nur zulässig, wenn die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der Tabelle 8 (*Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen*) i.V.m. der Tabelle 9 (*Korrekturwerte für das erf. Schalldämm-Maß*) der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" nach folgenden Maßgaben eingehalten werden. Dieser Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zusammen mit den Bauvorlagen zu erbringen bzw. der Gemeinde zur Prüfung vorzulegen.

In den **Mischgebieten** gilt:
Für alle zum Schlafen bestimmte Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer), deren Fenster nicht nach Osten orientiert sind, sind schallgedämmte Lüftungsanlagen erforderlich, die ein Belüften der Räume ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen (wie z.B. ein in den Fensterrahmen integrierter Schalldämmlüfter).

LPB III — **Lärmpegelbereich III**
In dieser Teilfläche sind für Fassaden (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) von schutzbedürftigen Räumen und Aufenthaltsräumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109, Lärmpegelbereich III mit 63 dB (A) einzuhalten.

In den **Allgemeinen Wohngebieten** gilt:
Für alle zum Schlafen bestimmte Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer), deren Fenster nicht nach Osten orientiert sind, sind schallgedämmte Lüftungsanlagen erforderlich, die ein Belüften der Räume ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen (wie z.B. ein in den Fensterrahmen integrierter Schalldämmlüfter).

LPB II — **Lärmpegelbereich II**
In dieser Teilfläche sind für Fassaden (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) von schutzbedürftigen Räumen und Aufenthaltsräumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109, Lärmpegelbereich II mit 60 dB (A) einzuhalten.

1.10 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

1.11 Festsetzungen ohne Planzeichen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.11.1 Niederschlags- / Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)
Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ist der Kanalisation zuzuführen.
Das Niederschlags- / Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken kann in die Kanalisation abgeführt oder auf den privaten Grundstücken versickert, zur Gartenbewässerung aufgefangen oder als Brauchwasser verwendet werden, sofern die Beschaffenheit des Bodens dies zulässt und wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist zulässig.

1.11.2 Oberflächenbefestigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Notwendige Erschließungsflächen, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen oder bei der Verwendung anderer Materialien so anzulegen, dass sie in seitliche Grünflächen entwässern können.

1.11.3 Beschränkung der Verwendung luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)
Im gesamten Plangebiet ist die Verwendung von Heizöl EL in Feuerungsanlagen zur Gebäudeheizung unzulässig.

1.11.4 Garagen und Carport
Garagen und Carports müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 3,00 m und eine freizuhaltende Vorfahrtstiefe von mindestens 5,00 m aufweisen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 81 Hessische Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Gestaltung der Dächer (§ 81 Abs. 1 Pkt. 1 HBO)

2.1.1 In den Baugebieten sind geneigte Dächer ab einer Dachneigung von mind. 15° zugelassen.
Flachdächer sind nur zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden, oder der Errichtung von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen dienen.
Im **MI1** sowie im **WA1** und **WA5** werden Pultdächer ausgeschlossen.

2.1.2 Dachgauben dürfen im Gesamten 50% der Traufläche nicht überschreiten. Gauben müssen zum Ortgang einen Abstand von mind. 1,50 m haben. Die Dachtraufe darf durch Gauben und Zwerchhäuser nicht unterbrochen werden.

2.1.3 Doppel- und Reihenhäuser sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dachdeckung aufeinander abzustimmen. Die Dächer aneinandergrenzender Häuser sind in gleicher Neigung herzustellen. Die Dacheindeckung ist in gleichem Material und Farbe auszuführen.

2.1.4 Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports sind entweder mit Flachdach auszuführen und zu begrünen oder mit min. 15° Neigung im gleichen Dachmaterial wie das Hauptgebäude einzudecken.

2.2 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)

2.2.1 Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Anfang von öffentlichen Straßen werden Auffüllungen bis max. Straßenniveau zugelassen.

2.2.2 In den **WA** und in der Fläche für Gemeinbedarf „**Kindergarten**" sind mind. 50 %, in den **MI** mind. 40% der Grundstücksflächen als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

2.2.3 In den **WA, MI** und in der Fläche für Gemeinbedarf „**Kindergarten**" sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ können je zu pflanzenden Baum auch 5 Laub- oder Obststräucher (Pflanzgröße min. 100 cm) gepflanzt werden. Bei Ausfall der Gehölze sind diese nachzupflanzen. Vorhandene oder für Stellplätze zu pflanzende Laub- / Obstbäume sind anrechenbar.

2.3 Nutzung erneuerbarer Energien (§ 81 Abs. 2 HBO)

Im Baugebiet sind für die Gebäudeheizung und Warmwassererzeugung zentral versorgende Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zu errichten und zu betreiben.

3. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Gewässer / Graben
§ 12 und § 14 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) sind zu beachten.

4. DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Vorhandene Gebäude

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

27/2 — Flurstücksnummer

empfohlene Parzellengrenzen

empfohlener Fußweg

10 — Vermaßung

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind, mit Ausnahme der Nutzungsschablone, nur nachrichtlich.

Nutzungsschablone

Baugebiet mit Nummerierung	Zahl der Wohnungen je Gebäude
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossfläche (GFZ)
maximale Firsthöhe	maximale Traufhöhe
Dachform	Mindest-Dachneigung

5. HINWEISE

5.1 Bodendenkmäler
Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gem. §§ 19 und 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.

5.2 Bombenabwurfgebiet
Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in einem Bombenabwurfgebietes und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggfls. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Die nach dem neuesten Stand der Technik durchzuführenden Kampfmittelräumarbeiten werden von der Gemeinde Niestetal bei einer Fachfirma in Auftrag gegeben.

5.3 Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG)
Die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen der EnEV sowie des EEWärmeG sind einzuhalten.

5.4 Erdwärmenutzung
Bei jeder Installation einer Erdwärmesondenbohrung ist ein Antrag auf Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 71 Hess. Wassergesetz (HWG) bei der Wasserbehörde des FB 63 des Landkreis Kassel zu stellen.

5.5 Grundwasserschutz
Die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen des Hessischen Wasserschutzgesetzes (HWG) sind einzuhalten. Insbesondere wird hingewiesen auf § 37 Grundwasserentnahme und neubildung. Abs. 5: „Die Grundwasserneubildung darf durch Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden. Insbesondere sind Feuchtgebiete und bedeutsame Einsickerungsbereiche von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit nicht andere überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit diese erfordern.", sowie Abs. 6: „Bei erforderlichen Grundwasserabsenkungen ist das entnommene Wasser vor Verunreinigungen zu schützen und, soweit zumutbar und wasserwirtschaftlich geboten, dem Grundwasserleiter wieder zuzuführen."

5.6 Heizöllanlagen
Heizöllageranlagen sind gemäß § 47 Hessisches Wassergesetz (HWG) -Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen- i. V. m. § 29 der Anlagenverordnung (VAwS) der Wasserbehörde beim Landkreis Kassel anzuzeigen.

5.7 Klimaschutzkonzept
Die Gemeinde Niestetal hat als Grundlage für die zukünftigen Aktivitäten im Bereich Klimaschutz am 04.11.2009 ein Klimaschutzkonzept beschlossen.

5.8 Lärmbelastung
Das Plangebiet ist mit Lärm (Autobahn) belastet, der die Orientierungswerte für Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete überschreitet. Im Plangebiet ist es nicht verträglich, ohne besondere bauliche Vorkehrungen bei geöffnetem oder gekipptem Fenster zu schlafen. Es wird empfohlen, dem Lärm eine herausgehobene Bedeutung bei der Entscheidung für diesen Wohnstandort und bei der Gebäude-, Grundriss- und Freiraumplanung zukommen zu lassen. Dabei ist zu beachten, dass über die aktuell wahrnehmbare Lärmbelastung hinaus mit einer zukünftigen Zunahme des Lärms gerechnet werden muss. Eine schalltechnische Untersuchung liegt vor und kann beim Bauamt Niestetal eingesehen werden.
Die zum jeweiligen Zeitpunkt des Bauantrages gültige DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" kann im Rathaus der Gemeinde Niestetal, Bauamt, Heiligenröder Straße 70, 34266 Niestetal-Sandershausen während der Dienstzeiten eingesehen werden.

5.9 Pflanzabstände zu Landwirtschaftsflächen
Bei Anpflanzungen sind die nach dem Hessischen Nachbarrecht zu Landwirtschaftsflächen einzuhaltenden Pflanzabstände (§ 38 ff.) zu beachten.

5.10 Schutz des Mutterbodens (gem. § 202 BauGB)
Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

5.11 Stellplatzsatzung
Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze und Garagen richten sich nach der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Niestetal.

5.12 Versorgungsleitungen
Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Versorgungsleitungen der E.on Mitte AG. Vor Ausführung der Bauarbeiten ist das RegioTeam in Baunatal, E.on Mitte AG rechtzeitig in Kenntnis zu setzen, damit die Lage der Kabel örtlich gekennzeichnet werden kann.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal hat am 25.09.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Am Eichberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) Satz 2 BauGB in den Niestetaler Nachrichten Nr. 02/2009 am 08.01.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Satz 1 BauGB erfolgte vom 09.11.2009 bis einschl. 04.12.2009. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte in den Niestetaler Nachrichten Nr. 44/2009 am 29.10.2009.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig gemäß § 4 (1) Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 06.11.2009 unterrichtet und bis einschl. 04.12.2009 zur Äußerung aufgefordert.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 15.10.2010 bis einschl. 26.11.2010 am Verfahren beteiligt.

5. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal hat in der Sitzung am 17.06.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung (inkl. Umweltbericht) beschlossen und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB bestimmt.
Die Planunterlagen wurden vom 25.10.2010 bis 26.11.2010 öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 14.10.2010 in den Niestetaler Nachrichten Nr. 41/2010.
Die nach § 4 (2) BauGB Beteiligten wurden gemäß § 3 (2) Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 15.10.2010 von der Auslegung benachrichtigt.

Niestetal, den 08.04.2011 — Der Gemeindevorstand der Gemeinde Niestetal ... (Bürgermeister)

6. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal hat in der Sitzung am 24.02.2011 den Bebauungsplan Nr. 36 "Am Eichberg" gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Niestetal, den 08.04.2011 — Der Gemeindevorstand der Gemeinde Niestetal ... (Bürgermeister)

7. Ausfertigung:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeindevorstands übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Niestetal, den 08.04.2011 — Der Gemeindevorstand der Gemeinde Niestetal ... (Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss wurde am 18.10.2011 in den Niestetaler Nachrichten gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal am 24.02.2011 als Satzung beschlossene Bebauungsplan in der Fassung vom 06.02.2011 ist gem. § 10 (3) Satz 4 BauGB mit Bekanntmachung vom 18.10.2011 in Kraft getreten am 18.10.2011.

Niestetal, den 18.10.2011 — Der Gemeindevorstand der Gemeinde Niestetal ... Stefan Siebrecht (Bürgermeister)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz **BNatSchG**) vom 29.07.2009

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 26. November 2010 (BGBl. I S. 1728).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629).

Hessische Bauordnung (**HBO**) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert am 25. November 2010 (GVBl. I S. 429).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung vom 01. April 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2010 (GVBl. I S. 119).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 06. Mai 2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2007 (GVBl. I S. 792).

Satzung der Gemeinde Niestetal über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge - **Stellplatz- und Ablösesatzung** - in ihrer jeweils gültigen Fassung.

GENEHMIGT
mit Verfügung vom 09.01.2012
AZ.: 21.1 - Niestetal 10 -
Regierungspräsidium Kassel
Im Auftrag:

BEBAUUNGSPLAN NR. 36
"Am Eichberg"
Ortsteil Heiligenrode

Stand: 09. Februar 2011 Maßstab: 1:1000

Landschafts- & Städtebauarchitektur
Fahrmeier + Rühling + Weiland
Herkulesstraße 30 + 34119 Kassel
Fon: 0561-32232 + Fax: 0561-7389668
email: info@pwf-kassel.de