

## VERFAHENS- UND ANZEIGENVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 26 war von der Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal in der Sitzung am 24. Juli 2014 beschlossen worden. Dieser Beschluss wurde am 23. Oktober 2014 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal ortsüblich bekannt gemacht.

Niestetal, den **1.9. FEB. 2015**

Der Gemeindevorstand  
 Siebert  
 Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung (gemäß § 3 (2) BauGB)

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 mit seiner Begründung war von der Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal in der Sitzung am 09. Oktober 2014 beschlossen worden. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal am 23. Oktober 2014 ortsüblich bekannt gemacht. Sie erfolgte in der Zeit vom 03. November 2014 bis einschließlich 05. Dezember 2014. Die Beteiligung von Behörden und Stellen gemäß § 4 (2) BauGB, die von dem Vorhaben möglicherweise betroffen sind, erfolgte in der Zeit vom 03. November 2014 bis einschließlich 05. Dezember 2014.

Niestetal, den **1.9. FEB. 2015**

Der Gemeindevorstand  
 Siebert  
 Bürgermeister

### Satzungsbeschluss (gemäß § 10 (1) BauGB)

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Niestetal hat in seiner Sitzung am 05. Februar 2015 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 gemäß § 10 (1) BauGB i. V. m. § 81 HBO und § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Niestetal, den **1.9. FEB. 2015**

Der Gemeindevorstand  
 Siebert  
 Bürgermeister

### Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (gemäß § 10 (3) BauGB)

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Niestetal hat die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 gemäß § 10 (3) BauGB am **1.9. FEB. 2015** ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 in Kraft. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Niestetal, den **1.9. FEB. 2015**

Der Gemeindevorstand  
 Siebert  
 Bürgermeister

### 3. Änderung - Bebauungsplan Nr. 26 - Wohngebiet "Bettenhäuser Feld" aufgestellt im Februar 2015

### FESTSETZUNGEN GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### FESTSETZUNGEN IN TABELLENFORM:

Art der baulichen Nutzung	
Bauweise	Anzahl Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Firsthöhe	

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**GEem** GEBWERBEGEBIET, emissionsarm (§ 8 BauNVO)

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

**GRZ 0.5** GRUNDFLÄCHENZAH  
**GFZ 1.2** GESCHOSSFLÄCHENZAH

#### Als zulässige Höchstmaße (§ 16 (4) BauNVO):

**FH 13,0 m** FIRSTHÖHE

#### BAUWEISE: ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, BauNVO)

**a** ABWEICHENDE BAUWEISE

BAUGRENZEN

#### ANPFLANZUNGEN; ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB, § 81 (3) HBO)

FLÄCHE FÜR ANPFLANZUNGEN, DEREN ENTWICKLUNG UND ERHALT: Laugehöhenzone

PFLANZGEBOT: Laubbaum

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO und § 81 HBO)

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

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, BauNVO)

In dem festgesetzten emissionsarmen Gewerbegebiet (GEem) sind Gewerbebetriebe allgemein zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 1 (5) BauNVO gilt:

- Einzelhandelsbetriebe des periodischen und des aperiodischen Bedarfs sind unzulässig.
- Ausnahmebetriebe zulässig ist der Verkauf, der in einem Betrieb produzierten, weiterverarbeiteten und zur Installation benötigten Güter.
- Vergnügensstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 (3) Nr. 2 BauNVO sind allgemein zulässig.

##### 2. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. BauNVO)

Bei der im Sinne der offenen Bauweise festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind durchgängige Gebäudehöhen bis zu 82,0 m zulässig. Ab 30,0 m Gebäudehöhe ist die optische Wirkung der Bauweise durch mind. 1,7 m tiefe Versprünge als Gliederungselemente zu unterbrechen.

##### 3. Stellplätze und Einfahrten; Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 17 BauGB i. V. m. BauNVO)

**Fahrradstellplätze**  
 Der Eigentümer von Gebäuden mit Altenwohnungen hat mindestens einen alterntauglichen Fahrradstellplatz je 10 St. Wohneinheiten nach Vorgaben der aktuellen technischen Richtlinien des Allgemeinen Deutschen Fahrradclubs zu schaffen und zu unterhalten.

##### Grundstückszufahrten

Für jedes der zum Aufstellungszeitpunkt vorhandenen Grundstücke sind höchstens zwei straßenseitige Zufahrten in einer maximalen Zufahrtsbreite von 6,0 m zulässig.

##### Bodenauf- und -abtrag auf privaten Flächen

Innerhalb der privaten Grundstücke sind Bodenprofileurungen im Auf- und Abtrag allgemein zulässig. Gegenüber angrenzenden Grundstücksflächen ist der Auftrag von unbelastetem Boden bis zu maximal 2,0 m Höhe zulässig sowie das Nachbarschaftsrecht dem nicht entgegensteht. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt. Aufschüttungen sind in landschaftsbezogener Weise zu modellieren.

##### 4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 8 a BNatSchG)

**Hinweis:**  
*Naturschutzrechtlicher Ausgleich: Artenschutz*  
 Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Wohngebiet Bettenhäuser Feld" hatte eine vollständige Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleichsproblemik stattgefunden. Die mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 zu erwartenden Eingriffe gehen nicht über das im Bebauungsplan Nr. 26 ermittelte und zwischenzeitlich durch Maßnahmen kompensierte Ausgleichsdefizit hinaus. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind bei Realisierung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 nicht zu erwarten.

##### 5. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Fläche für Baum- und Heckenanpflanzungen, deren Entwicklung und Erhalt  
 Die dicht geschlossene, Laub tragende Hecke auf der nach § 9 (1) Nr. 26 BauGB festgesetzten Fläche ist durchgängig fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Notwendig werdende Nachpflanzungen sind mit Gehözen der Pflanzliste vorzunehmen.

##### Anpflanzung im Zusammenhang mit der Einrichtung von Stellplätzen

Je 4 Stellplätzen ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum gemäß der Pflanzliste I., Stammumfang mindestens 12 - 14 cm zu pflanzen. Durchgängig fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.

##### Baumstandorte, Pflanzqualitäten

Es sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen, die der DIN 4109 entsprechen. Die Außenbauteile (Wände und Dächer einschließlich Fenster) von Aufenthaltsräumen müssen mindestens ein resultierendes Schalldämm-Maß aufweisen von R<sub>w</sub>=30 dB (A). Das Schalldämm-Maß R<sub>w</sub> der Außenwände ist in Abhängigkeit des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 zu ermitteln. Für Dächer und Dachschichten von ausgebauten Dachräumen gelten die gleichen Anforderungen an die Luft-Schallschließung. Dauerlärmschutzmaßnahmen und Rollläden sind bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes zu berücksichtigen.

##### Pflanzliste

Für die festgesetzten Anpflanzungen sind standortgerechte Gehölze entsprechend der folgenden Artenliste zu verwenden:  
 I. Bäume  
 Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Eberesche (Sorbus aucuparia), Stiel-Eiche (Quercus robur), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Winter-Linde (Tilia cordata), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), Trauben-Kirsche (Prunus padus), Vogelkirsche (Prunus avium), Walnuss (Juglans regia), Spierling (Sorbus domestica)

##### II. Obstatgehölze als Hoch- und Halbstämme in Sorten III. Sträucher

Brombeere (Rubus fruticosus), Feld-Ahorn (Acer campestre), Blutrotter Hartriegel (Cornus sanguinea), Gemeine Hasel (Corylus avellana), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hunds-Rose (Rosa canina), Kornelkirsche (Cornus mas), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare), Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Sal-Weide (Salix caprea), Schiele (Prunus spinosa), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Trauben-Holunder (Sambucus racemosa), Zweiflügeliger Weißdorn (Crataegus laevigata)

##### 6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

**Passiver Lärmschutz**  
 Es sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen, die der DIN 4109 entsprechen. Die Außenbauteile (Wände und Dächer einschließlich Fenster) von Aufenthaltsräumen müssen mindestens ein resultierendes Schalldämm-Maß aufweisen von R<sub>w</sub>=30 dB (A). Das Schalldämm-Maß R<sub>w</sub> der Außenwände ist in Abhängigkeit des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 zu ermitteln. Für Dächer und Dachschichten von ausgebauten Dachräumen gelten die gleichen Anforderungen an die Luft-Schallschließung. Dauerlärmschutzmaßnahmen und Rollläden sind bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes zu berücksichtigen.

#### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauGB i. V. m. § 81 HBO)

##### 1. Gestaltung von Dächern und Fassaden

Dächer von Garagen und Nebengebäuden: Garagenbauten an Grundstücksrändern sind nur mit geistiger Gestaltung der Dachform und -neigung zulässig. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen: Bei Doppelhäusern und Hausgruppen müssen Dächer die gleiche Dachform und -neigung sowie eine hinsichtlich Material, Form und Farbe einheitliche Dachdeckung aufweisen.

Begrünte Dächer: Mit lebenden Pflanzen begrünete Dächer dürfen ausnahmsweise von den festgesetzten Bestimmungen zur Dachform und -neigung abweichen.

Gauben und Zwerchgiebel: Dachgauben und Zwerchgiebel sind bis zur Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge zulässig. Der Mindestabstand der Dachgauben von Giebeln, Gärten und Dachkanten beträgt 1,25 m, von Gauben untereinander 0,80 m.

Dachterrassen: Ausnahmsweise kann die Anlage von nicht überdachten Dachterrassen zugelassen werden.

Fassadenfarbe und -material: Für die Fassaden der Haupt-, Nebengebäude und Garagen ist Putz ausschließlich in weißer bzw. hell abgetönter Farbgebung sowie Ziegelmauerwerk in den Farben rot bis dunkelbraun zulässig.

Abweichende Farbgebungen, Natursteinmauerwerk, Holz und sonstige Materialien können zugelassen werden, wenn das Orts- und Landschaftsbild nicht gestört werden. Graue, leuchtende oder spiegelnde Materialien bzw. Farbgebungen sind unzulässig.

##### 2. Einfriedigungen

Einfriedigungshöhe: Die zulässige Höhe von Einfriedigungen beträgt 1,6 m. Die Höhe lebender Hecken als Einfriedung darf 1,6 m überschreiten soweit dies im Rahmen des Nachbarschaftsrechts zulässig ist.

Abstand zum Boden: Bei allen Abgrenzungen, die nicht aus Pflanzungen bestehen, ist ein durchgängiger Abstand zwischen Boden und Unterseite - Abgrenzung von mindestens 15 cm einzuhalten.

Gestaltung: Straßenseitige Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigen. Die Verwendung von Maschendrahtzäunen an öffentlichen Verkehrsflächen ist unzulässig.

##### 3. Werbeanlagen

Standort: Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind sie unzulässig.

Gestaltung: Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, dass sie nach Form, Maßstab, Anbringungsort, Werkstoff und Farbe das Gepräge der Architektur des betreffenden Bauwerkes nicht beeinträchtigen und sich in die Umgebung einfügen.

Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an einem Gebäude darf einen Anteil von 10% der dazugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten.

Werbeanlagen sind nur bis zur Oberkante (OK) des ersten Obergeschosses (OG) zulässig. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zusammenzufassen.

Lichtwerbung: Lichtwerbung ist zulässig soweit die zugehörige Fassade nicht auf ein Wohngebiet ausgerichtet ist. Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung selbtleuchtende Werbeanlagen sowie Lichtwerbung mit grellen Farben.

Schaufenster: Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.

4. Gärtnische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, Pflanzgebiete

Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebengebäuden, Zufahrten oder sonstigen Bauwerken, die nach HBO zugelassen werden können, bebaut sind, müssen zu mindestens 30 % ihrer Fläche gärtnerisch angelegt und durch fachgerechte Pflege erhalten werden. Die nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Anpflanzungen (Fläche für Baum- und Heckenanpflanzungen sowie Anpflanzungen im Zusammenhang mit der Einrichtung von Stellplätzen) werden hierbei nicht angerechnet.

Je 100 m<sup>2</sup> gärtnerisch anzulegender Fläche sind ein Obst-, Wildobst- oder standortgerechter, heimischer Laubbaum, der Pflanzliste entsprechend anzupflanzen und durch fachgerechte Pflege zu erhalten. Für die Hälfte der festgesetzten Bäume können ersatzweise je 4 Stück standortgerechte heimische Sträucher angepflanzt werden. Durch Planzielsetzung festgesetzte Baumpflanzungen werden angerechnet.

### GESAMTFLÄCHE DES GELTUNGSBEREICHES: 12,92 a

#### Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen des Bebauungsplanes

##### RAUMORDNUNGS- UND BAUPLANRECHT

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2988), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2565)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Platinhalts (Planzeichenvorbereitung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 55), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

##### LANDESBAUORDNUNG

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2012 (GVBl. I S. 444)

##### KATASTERGRUNDLAGEN

GEBAUDE, HAUS-NR.

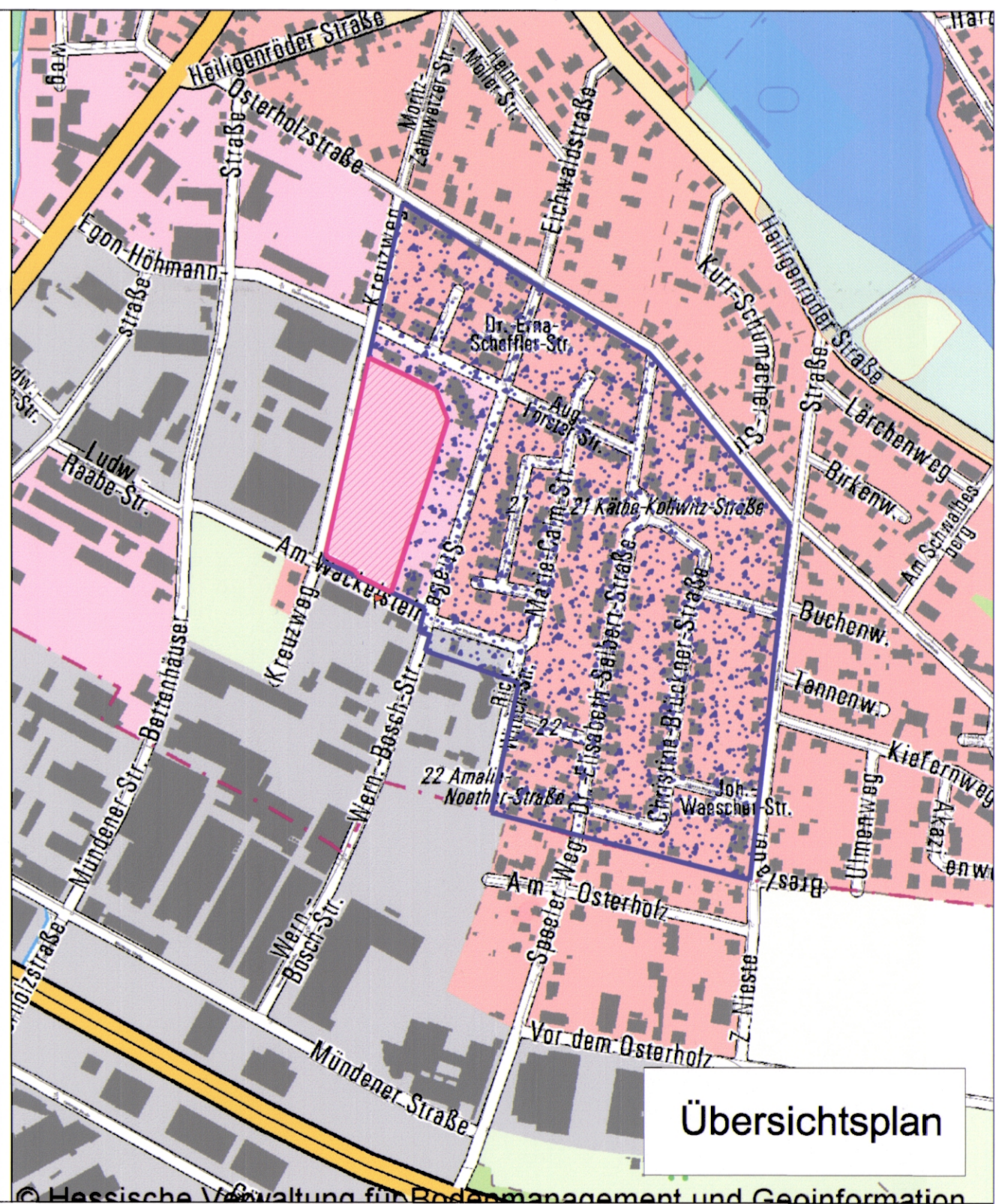
Flur 8

FLURSTÜCKSGRENZE

164/1

FLURSTÜCKS-NR.

Kartengrundlage ist ein Auszug aus der aktuellen digitalen Liegenschaftskarte der Gemeinde Niestetal, Gemarkung Sandershausen, Flur 8.



Gemeinde Niestetal,  
 Ortsteil Sandershausen  
**3. Änderung zum  
 Bebauungsplan Nr. 26**  
 "Wohngebiet Bettenhäuser Feld"

Planautorität:	Name	Datum	Maßstab:
<b>LZU</b> Ingenieurbüro Lüpke + Zschkau Umweltplan Hersingweg 11 • 66509 Kaiserslautern 34282 Ansbach Fax: (06509) 6485-3	geändert	November 2014	1 : 500
	gezeichnet	Velagic	Oktober 2014
	geprüft	Lüpke	Februar 2015
	Stand:	Ausfertigung:	1