

FESTSETZUNGEN GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- GEem** Gewerbegebiete, emissionsarm (§ 8 BauNVO)
 - SO** Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandelsbetrieb (§ 11 (3) BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung [Nutzungsschablone]**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-21a BauNVO)
- GRZ 0,8** Grundflächenzahl, Obergrenze
 - GFZ 2,0** Geschossflächenzahl, Obergrenze
 - VF 0,16** Verkaufsflächenzahl, Obergrenze
 - GH 14,0m** Vollgeschosszahl, zwingend einzuhalten
 - GH 12,0m - 14,0m** Gebäudehöhe, Obergrenze
 - GH 12,0m - 14,0m** Gebäudehöhe, zwingend einzuhalten
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- offene Bauweise**
 - Baugrenze**
- Festsetzung zur Höhenlage**
- 139,50 m über NN** Höhenbezugspunkt = festgesetzte untere Bezugsebene zur Bemessung der Gebäudehöhen
- Verkehrsfähigkeiten**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie**
 - Verkehrsfähigkeit, Besondere Zweckbestimmung: Rad- und Gehweg** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Flächen für die Wasserwirtschaft und zur Regelung des Wasserabflusses**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Retentionsmulde** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b) BauGB)
- Flächen für die Anpflanzung bzw. den Erhalt von Bäumen und Strüchern**
(§§ 1a und 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB, § 91 (3) HbO)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen und Strüchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 41** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen** (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 - amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Fulda** (§ 13 HWG)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO und § 91 (3) HbO)

- BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
(§ 9 (1) BauGB i. V. m. BauNVO)
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 16 BauNVO)
- Sonstiges Sondergebiet (SO)**
- In dem Sonstigen Sondergebiet (SO) sind im Erdgeschoss großflächige Lebensmittelversorger und -discounter mit den nahversorgungrelevanten Hauptsortimenten und bis zu einem Verkaufsflächenanteil von maximal 10 % innenstadtrelevanten Randsortimenten gemäß Sortimentskonzept des KEP Zentren 2016 zulässig.
 - Die zulässige Verkaufsflächenzahl (VF) ist mit 0,16 festgesetzt. Sie gibt an, wie viele m² Verkaufsfläche je m² Grundstücksfläche (SO-Gebiet) maximal zulässig sind. Die zur Ermittlung der VF anzurechnende Grundstücksfläche ergibt sich gemäß § 19 (3) BauNVO analog zur Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ).
 - Oberhalb des Erdgeschosses sind im SO-Gebiet emissionsarme gewerbliche Nutzungen zulässig, für die hinsichtlich ihrer zulässigen Emissionen dieselben Anforderungen gelten wie für eine Lage im Mischgebiet (§ 6 BauNVO). Unzulässig sind hierbei jegliche Wohnnutzungen, sonstige Gewerbebetriebe, Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.
- Emissionsarme Gewerbegebiete (GEem)**
- An Nutzungen in den emissionsarmen Gewerbegebieten (GEem) werden hinsichtlich ihrer Emissionen dieselben Anforderungen gestellt wie für die Lage in einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO).
- Die emissionsarmen Gewerbegebiete (GEem) dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.
- Zulässig sind
- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, wenn gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Gewerbebetriebe die auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordnet Anteil von bis zu 10 % bzw. bis maximal 100 m² je Betrieb Produkte an den Endverbraucher verkaufen, die sie hier selbst herstellt, weiterverarbeitet oder verarbeitete haben oder die sie in ihrer handwerklichen bzw. gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.
- Gemäß § 1 BauNVO sind in den emissionsarmen Gewerbegebieten (GEem) nicht zulässig:
- selbständige und betriebsgebundene Lagerplätze, die mehr als 30% der überbauten Grundstücksfläche einnehmen,
 - Vergnügungsstätten,
 - Tankstellen, die Kraftstoffe fossiler Herkunft verkaufen,
 - Einzelhandel, abgesehen vom ausnahmsweise zugelassenen Verkauf, hier betrieblich hergestellter, weiterverarbeiteter Produkte (s. oben).
- 2. Festsetzungen zur Bauhöhe und Höhenlage**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen (GH) können durch technisch notwendige Aufbauten (Lüfter, Schornsteine u. a.) sowie durch Anlagen zur Ausnutzung von erneuerbaren Energien, auf bis zu 15 % der Dachflächen um max. 2,0 m Höhe überschritten werden.
- Festsetzung zur Höhenlage**
- Die zulässige Gebäudehöhe (GH) im Geltungsbereich von 14,0 m entspricht der geodätischen Höhe von 139,50 m üNN. (nachrichtlich: Die Höhe der natürlichen Geländeoberfläche nach § 2 (6) HbO ist mit 139,50 m üNN anzunehmen.)
- 3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
- Im Rahmen der festgesetzten offenen Bauweise (o) sind im Sonstigen Sondergebiet (SO) Gebäudelängen bis maximal 75,0 m und im emissionsarmen Gewerbegebiet (GEem) Gebäudelängen bis max. 65,0 m zulässig.
- 4. Stellplätze und Nebenanlagen**
(§ 9 (1) Nrn. 1 und 4 BauGB, BauNVO)
- Stellplätze und Nebenanlagen sind im gesamten Baugebiet (GEem und SO) allgemein zulässig.
- 5. Verkehrsanschlüsse**
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsanschlüsse**
- Zu dem Sonstigen Sondergebiet (SO) sind höchstens zwei Zufahrten in maximal 9,0 m bzw. 7,0 m Breite zulässig.
- 6. Flächen für die Wasserwirtschaft und zur Regelung des Wasserabflusses**
(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)
- Die nach § 9 (1) Nr. 16 b) BauGB festgesetzte Fläche ist als bis zu 1,0 m tiefe Flutmulde anzulegen, hölzerner zu begrünen und durch extensive Pflegemaßnahmen als solche zu erhalten.
- 7. Anpflanzungen und deren Erhalt, Begrünung**
(§ 9 (1) Nrn. 20 und 25 BauGB sowie § 91 (3) HbO)
- Pflanzenliste**
- Für Anpflanzungen im Geltungsbereich sind Arten der folgenden Pflanzenliste zu wählen:
- als Hochstämme, Stammumfang mind. 10-12 cm oder Heister, Höhe mind. 150 cm: Vogel-Kirsche, Feld-Ulme, Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Schwarz-Erle, Weißbuche, Gemeinliche Traubekirsche, Schwarz-Erle, Bruch-Weide, Gemeine Eberesche;
- als Sträucher, Höhe mind. 100 cm: Rotbuche, Hainbuche, Gemeiner Liguster, Sal-Weide, Korb-Weide, Feulibaum, Gemeiner Schneeball, Europäisches Pfaffenhütchen, Kornelkirsche, Weißdorn, Gemeine Hasel, Blutroter Hartriegel, Holz-Apfel, Schwarzer-Holunder, Gemeiner Schneeball, Feld-Ahorn, Wildrosen.
- Gehölze - Anpflanzungen, Pflege und Erhaltung**
- Die in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzte Fläche mit ihrem Laubgehölzbestand ist fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Nachpflanzungen aus der Pflanzenliste zu ersetzen.
- Auf der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25a) BauGB festgesetzten Fläche sind Gehölze der Pflanzenliste anzupflanzen, als Hecke gewässernaher Standorte zu entwickeln und zu erhalten, Pflanzdichte: je Baum 5 m², je Heister 3 m², je Strauch 1,5 m². Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
- Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen**
- Die Grundstücke im Geltungsbereich (SO und GEem) sind anteilig wenigstens zu 25% als Grünfläche anzulegen, in diesem Sinne gärtnerisch zu pflegen und zu erhalten. Hierbei angerechnet werden alle Pflanz-, Einsatz- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau, auch festgesetzte bzw. funktionelle Anpflanzungen wie Naturhecken zur Grundstücksgrenzung, die bewachsene Flutmulde (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB), Stellplatzeingrünungen und Flächen von Dachbegrünungen, sofern diese über das festgesetzte Maß (s. unten) hinausgehen.
- Je angefangenen 400 m² nicht überbauter Grundstücksfläche sind ein hochstämmiger Laubbaum oder alternativ hierzu 5 St. Sträucher bzw. Heister der Pflanzenliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
- Dachbegrünung**
- Neu errichtete Dachflächen im Geltungsbereich (SO und GEem) sind zu mindestens 90% ihrer Draufsicht mit lebensfähigen Pflanzen zu begrünen. Zur Dachfläche nicht mit anzurechnen werden Flächen für gebäudetechnisch notwendige Dachaufbauten, begehbare Dachterrassen und verglaste Dachflächen. Die Dachbegrünung ist zu pflegen und zu erhalten.
- Fassadenbegrünung**
- Die Fassaden neu errichteter Gebäude im Geltungsbereich (SO und GEem) sind mindestens anteilig 20 % ihrer ansichtlichen Oberfläche zu begrünen. Zulässig sind Selbstklimmer, Gerüst- bzw. Schlingkletterer an Gittern, Gerüst-, Seilen und Pfählen, vorgepflanzte Gehölze usw. Die Fassadenbegrünung ist zu pflegen und zu erhalten.
- 8. Verwendung von erneuerbaren Energien**
(§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)
- Dachflächen von Neu- und Anbauten im Geltungsbereich (SO und GEem) sind anteilig zu mind. 50 % mit Anlagen zur Ausnutzung bzw. Speicherung von solarer Strahlungsenergie auszustatten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394), mit Wirkung vom 01.01.2024.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176), mit Wirkung vom 07.07.2023.

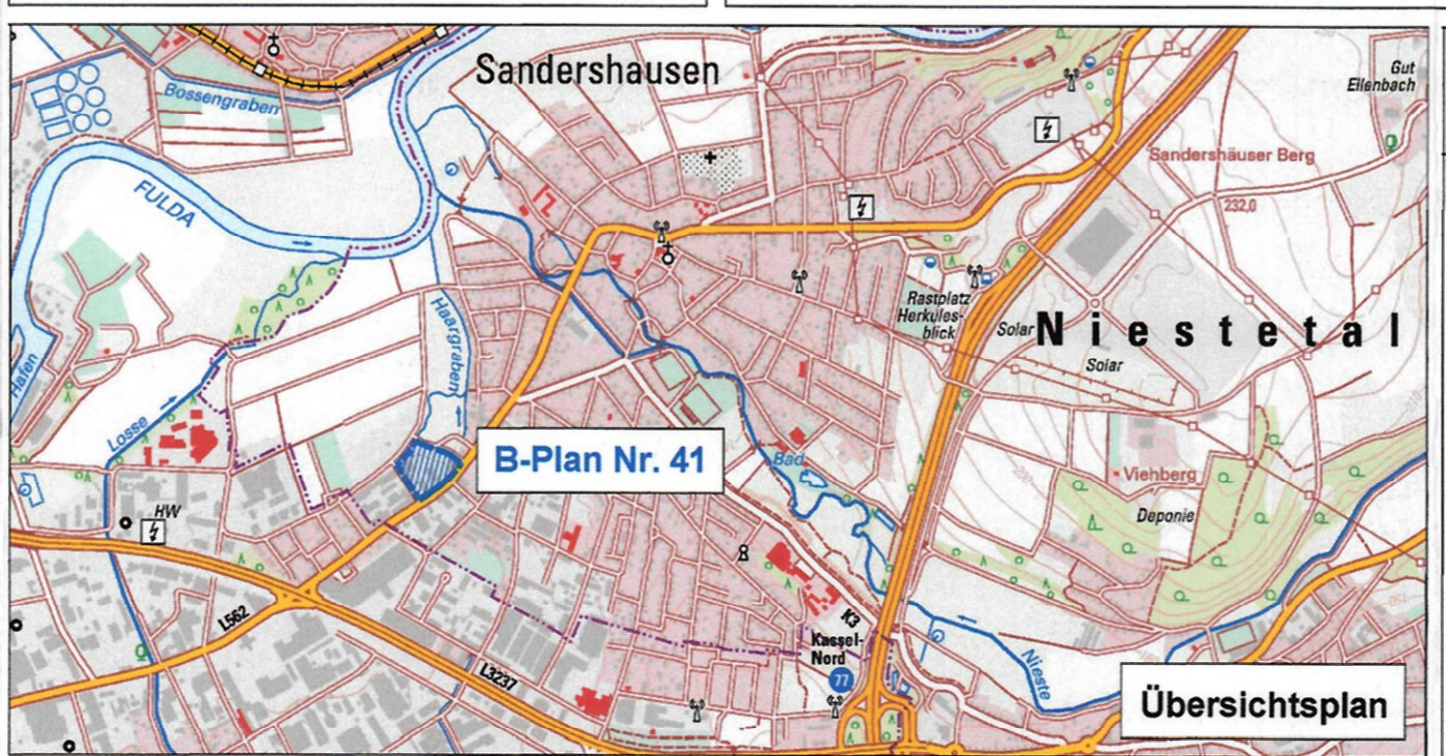
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichnerverordnung - PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Hessische Bauordnung (HbO) vom 28. Mai 2018 in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.07.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2024 (GVBl. Nr. 32 S. 582).

KATASTERGRUNDLAGEN

	Gebäude, Haus-Nr.
	Gebäudebestand, voraussichtlich Abriss
FLUR 9	Flurnummer
	Flurstücks-Nr
	Flurstücksgrenze

Kartengrundlage ist ein aktueller Auszug aus der digitalen Liegenschaftskarte der Gemeinde Niestetal, Gemarkung Sandershausen, Flur 9.



VERFAHRENS - UND ANZEIGENVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Hannoversche Straße/ Sonnenallee" gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal in der Sitzung am 30.08.2018 beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 06.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Niestetal, den 1.9. DEZ. 2025
- (Marcel Brückmann)
- Bürgermeister -
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
- Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 41 "Hannoversche Straße/ Sonnenallee" mit Begründung in der Zeit vom 26.06.2023 bis einschließlich 21.07.2023. Sie war am 16.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 21.06.2023.
- Niestetal, den 1.9. DEZ. 2025
- (Marcel Brückmann)
- Bürgermeister -
- Öffentliche Auslegung** (gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)
- Erste öffentliche Auslegung**
- Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal auf ihrer Sitzung am 16.05.2024 beschlossen. Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zum Bebauungsplan Nr. 41 mit Begründung und Umweltbericht erfolgte in der Zeit vom 10.06.2024 bis einschließlich 12.07.2024. Sie war am 01.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Bekanntmachung und Offenlegung der Entwurfsunterlagen wurden im Internet veröffentlicht unter: https://www.niestetal.de/gv_niestetal/Bauen%20%20Klimaschutz/Bauen/
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 05.06.2024.
- Erneute öffentliche Auslegung**
- Eine erneute öffentliche Auslegung der geänderten Entwurfsplanung zum Bebauungsplan Nr. 41 mit Begründung und Umweltbericht erfolgte in der Zeit vom 06.01.2025 bis einschließlich 24.01.2025. Sie war am 21.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Bekanntmachung und Offenlegung der geänderten Entwurfsunterlagen wurden im Internet veröffentlicht unter: https://www.niestetal.de/gv_niestetal/Bauen%20%20Klimaschutz/Bauen/
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.12.2024.
- Niestetal, den 1.9. DEZ. 2025
- (Marcel Brückmann)
- Bürgermeister -
- Satzungsbeschluss**
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal hat in ihrer Sitzung am 13.03.2025 den Bebauungsplan Nr. 41 "Hannoversche Straße/ Sonnenallee" gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
- Niestetal, den 1.9. DEZ. 2025
- (Marcel Brückmann)
- Bürgermeister -
- Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses**
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 41 wurde nach § 10 (3) BauGB am 14.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 41 in Kraft. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensschritte eingehalten wurden. Die Satzung wird hiermit ausgetriggert.
- Niestetal, den 1.9. DEZ. 2025
- (Marcel Brückmann)
- Bürgermeister -
- Bebauungsplan Nr. 41 "Hannoversche Straße / Sonnenallee"**
erstellt: im Februar 2025

Gemeinde Niestetal
OT Sandershausen

Bebauungsplan Nr. 41
"Hannoversche Straße / Sonnenallee"

Plansteller:
 LZU
Ingenieurbüro
Lüpke + Ziechkau Umweltplan
Henschelweg 11 Tel: (0569)90485-6
34292 Arenal Fax: (0569)90485-5

Maßstab: 1:500
Blattgröße: 1064x500
gezeichnet: Lüpke
geprüft: Lüpke
geändert:
erstellt: Februar 2025
Datum: 16.05.2024