



FESTSETZUNGEN GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG

FLÄCHEN FÜR BESONDERE NUTZUNGSZWECKE (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

WASSERFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

FÜHRUNG VON VERSORGNUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUM ERHALTEN VON ANPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (9) BauGB)

RECHTSGRUNDLAGEN

KATASTERGRUNDLAGEN

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

- Fläche für Besondere Nutzungszwecke** (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)
 - Im Bereich der nach § 9 (1) Nr. 9 BauGB festgesetzten Fläche sind zwei Vereinhäuser und ein Bootshaus zulässig.
 - Die zulässige Oberflächenversiegelung im Bereich dieser Fläche beträgt 600 m², als Obergrenzen für die Flächenversiegelung durch zugelassene Baukörper sind festgesetzt: je Vereinhäuser 250 m² und für das Bootshaus 100 m². Dabei eingeschlossen sind Befestigungen für untergeordnete Nebenanlagen wie Terrassen, Zuwege, Zufahrten, Abstellplätze etc.
 - Für die zugelassenen Bauten gelten folgende Obergrenzen: ein Vollgeschoss bei einer Traufhöhe (TH) bis 3,75 m und einer Firsthöhe (FH) bis 7,00 m. Untere Bezugsebene = 0,0 m zur Ermittlung von Trauf- und Firsthöhe ist das Oberflächenniveau des umgebenden, natürlichen Geländes am tiefsten Punkt. Vor baulichen Eingriffen ist die natürliche Geländeoberfläche an den Grundstückseckpunkten aufzumessen und zu sichern.
- Verkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 - Zulässiger Ausbau

Die Oberfläche der Stellplätze für Bootstrailer/ Pkw (2a) ist vollständig verkehrsfähig herzustellen (wassergebundene Deckschichten, Rasenpflaster oder dgl.).

Der öffentliche Fußweg (3) darf oberflächlich bis zu einer Breite von 2,5 m mit vollständig wasserdurchlässigem Material befestigt werden.

Die Oberflächen der Verkehrsfläche für den Anliegerverkehr (1) und der Stellplätze für Wohnmobile/ Pkw (2b) sind, den Beanspruchungen genügend, in Straßenbauweise zu befestigen.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§§ 1a, 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG)
 - Streuobstwiese**

Die festgesetzte Streuobstwiese ist wie folgt anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:

 - Anpflanzung von regionaltypischen, hochstammigen Obst- oder Wildobstbäumen, Kronenansatz in 180 cm bis 200 cm Höhe, Pflanzdichte: mind. ein Baum je 100 m² Wiese.
 - dauerhafte Pflege und Erhaltung der Anlage durch extensives Mahen oder Beweiden (2x jährlich), Pflege- und Erziehungsschnitte der Obstbäume, zeitnahe Nachpflanzen ausgefallener Bäume,
 - Düngung, Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie Entwässerungsmaßnahmen sind unzulässig.
 - Dauergrünland/ Wiese, extensiv (Fst.-Nr. 99/ 5)**

Innerhalb der festgesetzten extensiven Grünland-/ Wiesensfläche sind nur dementsprechende landwirtschaftliche Bewirtschaftungsweisen wie 2x jährliche Mahd mit Austrag des Mähgutes bzw. 2x jährliche, extensive Beweidung zulässig. Unzulässig ist der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln.

Optional ist auf Flur 14, Flurstück Nr. 99/5 die Anpflanzung und Erhaltung einer standortheimischen Feldgehölzhecke zugelassen.
- Anpflanzungen und Erhalten von Gehölzen** (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
 - Alle Anpflanzungen und Eingrünungen sind dauerhaft zu pflegen, im Sinne ihrer Zielsetzung zu entwickeln und zu erhalten.
 - Für die festgesetzten Anpflanzungen sind standortgerecht die Arten der folgenden **Pflanzenliste** zu verwenden:
 - Gehölze als Hochstämme oder Heister:** Berg-Ahorn (Acer pseudo-platanus), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Eberesche (Sorbus aucuparia), Stiel-Eiche (Quercus robur), Winter-Linde (Tilia cordata), Trauben-Kirsche (Prunus padus), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Silber-Weide (Salix alba), Schwarz-Erle (Alnus glutinosa);
 - Gehölze als Sträucher oder Heister:** Feld-Ahorn (Acer campestre), Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Schwarzer-Holunder (Sambucus nigra), Hund-Rose (Rosa canina), Kornelkirsche (Cornus mas), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Sal-Weide (Salix caprea), Bruch-Weide (Salix fragilis), Korb-Weide (Salix viminalis), Schlehdorn (Prunus spinosa), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Schwarz-Erle (Alnus glutinosa)
 - Die innerhalb der festgesetzten, standortheimischen Laubbäumeihen planzeichnerisch dargestellten Hochstämme sind verbindlich hinsichtlich ihrer Anzahl, Qualität und Grundstruktur. Sich aus der Örtlichkeit ergebende Standortabweichungen sind zulässig.
 - Auf den als standortheimische Feldgehölzhecken festgesetzten Flächen sind Gehölze der Pflanzenliste anzupflanzen, als überschirmte Hecken zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Pflanzdichte: 25 St. Gehölze je 50 m².
- Gehölzanzpflanzungen haben einen Mindestabstand von 2,5 m zu unterirdischen Versorgungsleitungen einzuhalten.** Die Höhe von Aufwuchs im Bereich von Sichtfeldern darf 0,75 m nicht überschreiten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 1057).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2, Absatz 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Gesetz zur Neufassung der Hessische Bauordnung (HBO) und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlichen Vorschriften vom 28.05.2018, in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I S. 198).

VERFAHRENS- UND ANZEIGENVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)

Die Aufstellung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 28 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal in der Sitzung am 13. Oktober 2016 beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 14. September 2017 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal ortsüblich bekannt gemacht.

Niestetal, den 25. JAN. 2023

Öffentliche Auslegung (§§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal am 14.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Sie erfolgte in der Zeit vom 25.09.2017 bis einschließlich 28.10.2017.

Die Beteiligung von Behörden und Stellen gemäß § 4 (2) BauGB, die von dem Vorhaben möglicherweise betroffen sind, zur Offenlegung erfolgte in der Zeit vom 25.09.2017 bis einschließlich 28.10.2017. Im Nachgang zu den Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB fand am 12.06.2018 ein Informationsstermin in der Gemeindeverwaltung Niestetal statt.

Niestetal, den 25. JAN. 2023

Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal hat in ihrer Sitzung am 06.12.2018 die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 28 "Sandershäuser Buch" gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Niestetal, den 25. JAN. 2023

Ausfertigung

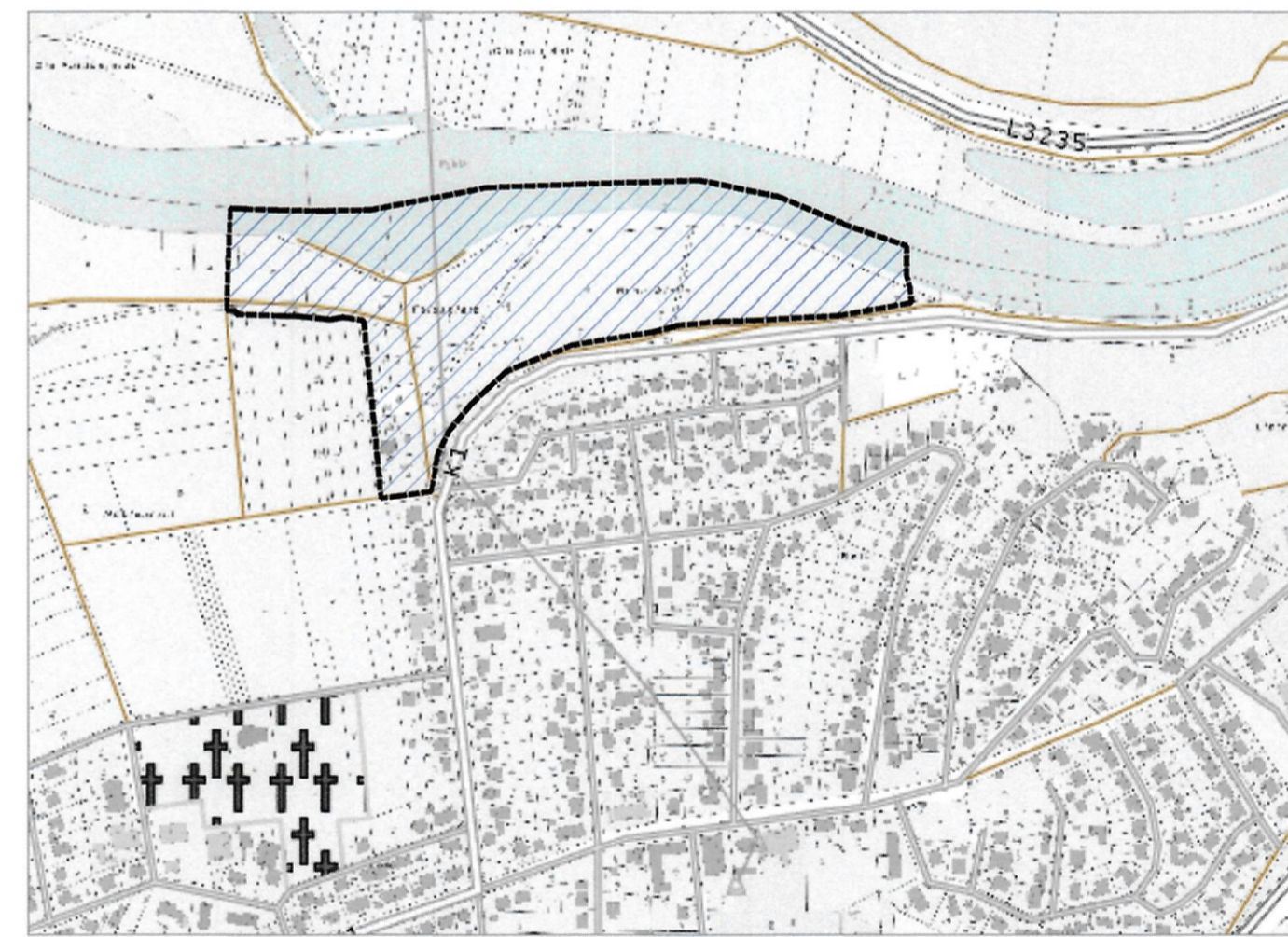
Die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 28 "Sandershäuser Buch" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Niestetal, den 25. JAN. 2023

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 (3) BauGB)

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 28 wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 03. FEB. 2023 ortsüblich in der "Hessisch Niedersächsischen Allgemeinen" vom 03. FEB. 2023 sowie im Internet, auf der Seite der Gemeinde Niestetal, bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 28 "Sandershäuser Buch" rückwirkend zum 13.12.2018 in Kraft.

Niestetal, den 03. FEB. 2023



Vorbereitend:

Gemeinde Niestetal, Ortsteil Sandershausen

1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 28 "Sandershäuser Buch"

Plansteller: **LZU Ingenieurbüro**

Name	Datum	Maßstab:
geändert	Lüpke	November 2018
gezeichnet	Lüpke	
geprüft		
Stand:		Ausfertigung:

19.11.2018

1

1

GESAMTFLÄCHE DES GELTUNGSBEREICHES: ca. 7,025 ha