ZEICHENERKLARUNG

FESTSETZUNGEN gemäß BauGB, BauNVO u. PlanzV

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Grenze von Art und Maß der Nutzung
- Baugrenze
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Befahrbarer Wohnweg
- Straßen-(Verkehrsflächen-)Begrenzungslinie, soweit diese nicht mit den Katastergrenzen übereinstimmt
- Zu- u. Abfahrten; Flächen für Neben- u. Gemeinschaftsanlagen (§ 9(1)4 u. 22 BauGB) zugeordnet: Stellplätze St; Garagen Ga
- Mit Leitungsrecht zu Gunsten der Erschließungsträger (Strom) zu belastende Flächen (§ 9(1)21 BauGB) zugeordnet
- überbaubare Grundstücksflächen

WA Allgemeine Wohngebiete

MI Mischgebiete

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	z.B.	III
Grundflächenzahl	z.B.	0,4
Geschoßflächenzahl	z.B.	(0,7)
offene Bauweise		o

- anzupflanzende Bäume
- zu erhaltende Bäume

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften (§ 9(6) BauGB)

- Vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 190 Höhenlinie in Metern ü.N.N.
- 5 Flurnummer
- 3/1 Flurstücksnummer
- Vorhandene Bebauung
- Sichtfelder nach RAS-K-1 (l=70,00m). Die Sichtfelder sind von Bebauung, Bewuchs, Lagerung und Einfriedung über 0,75 m Höhe freizuhalten

Hinweis

Mit der erneuten Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes für das Gebiet -An der Heide- wird der bisher für den Geltungsbereich rechtsverbindliche Bebauungsplan aufgehoben.

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1A

-AN DER HEIDE-

Allgemeines Wohngebiet - WA — § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß BauNVO § 4 (3) folgende Ausnahmen zulässig — § 1 (6) 1 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO bleibt unberührt.

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern — § 9 (1) 25 BauGB

Die auf den zukünftigen Baugrundstücken vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten, soweit sich diese nicht im Bereich der zur Ausführung kommenden baulichen Anlagen und deren Erschließungsflächen befinden.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern — § 9 (1) 25 BauGB

Bei Neuanpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind künftig standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Zahl der Vollgeschosse — § 17 (5) BauNVO

Wenn im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und der Vorschriften der Hess. Bauordnung Keller- und Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse entstehen, können diese ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Grund- und Geschoßflächenzahl nicht überschritten werden.

Stellplätze und Garagen — § 9 (1) 4 BauGB

Stellplätze und Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und in den zur Straße hin festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 (4) Bau GB i.V. mit § 118 HBO)

Dachform der Gebäude — § 118 (1) 1 HBO

Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer
Dachneigung bei: Vollgeschoß I (30° - 48°)
Vollgeschoß II (25° - 38°)

Gärtnerische Gestaltung der Baugrundstücke — § 118 (1) 5 HBO

Soweit die Baugrundstücke nicht überbaut und für erforderliche Erschließungsflächen verwendet werden, sind die Baugrundstücke gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. 25 % davon als Baum- und Strauchflächen. (1 Baum = 25 m², 1 Strauch = 1 m²)
Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. In jedem Vorgarten ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender, standortgerechter Baum zu pflanzen und zu unterhalten.

Einfriedigung

Im Vorgartenbereich sind die Einfriedigungen (soweit nicht überhaupt darauf verzichtet werden kann) so zu gestalten, daß sie den Zusammenhang des Straßen- oder Platzbildes nicht stören.
Straßenseitige und seitliche Einfriedigungen im Bereich der Vorgärten sollen, abgesehen von Hecken, nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken und eine Höhe von 0,80 m - 1,00 m nicht überschreiten.
Als Einfriedigung der Vorgärten sind vorzugsweise Hecken zu verwenden.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG
gemäß Beschluß der Gemeindevertretung v. v. Nr. 147/
Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 2 (1) BauGB
in den Niestetaler Nachrichten Nr. 13.07.1989

Der Gemeindevorstand

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
gemäß Beschluß der Gemeindevertretung v. v. Nr. 92/
Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB
in den Niestetaler Nachrichten Nr. 14 vom 5.4.1990

Der Gemeindevorstand

Bürgermeister

SATZUNG
§ 10 BauGB
gemäß Beschluß der Gemeindevertretung v. v. Nr. 221/

Der Gemeindevorstand

Bürgermeister

Vermerk der höheren Verwaltungsbehörde

INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES
§ 12 BauGB
Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB
in den Niestetaler Nachrichten Nr. vom

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10

GEMEINDE NIESTE

BEBAUUNGSPLAN AN DER HEIDE

BEARBEITET: AUST	15. Juni 1989	ANDE
		06.02.1990
DIPL.-ING. JOACHIM HEIMANN ARCHITEKTUR- U. INGENIEURBÜRO		22.6.1990