

GW III B

7	0,3
WA	0,3
o	I
TH 4,50	FH 9,00

8	0,3
WA	0,3
o	I
TH 4,50	FH 9,00

I	0,6
WA	0,3
	II
TH 6,20	FH 12,0

6	0,3
WA	0,3
	I
TH 4,50	FH 9,00

5	0,4
WA	0,4
	I
TH 4,50	FH 9,00

4	0,4
WA	0,4
	I
TH 4,50	FH 9,00

3	0,3
WA	0,3
	I
TH 4,50	FH 9,00

2	0,6
WA	0,3
	II
TH 6,20	FH 12,0

Hinweis:  
Garage wird abgebrochen

Fl. 15

**Festsetzungen nach Planzeichenverordnung**

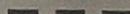
1. Grenzen

Baugrenze  
(§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

8. Mit Geh., Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

**Festsetzungen nach Planzeichenverordnung**

**1. Grenzen**

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

 Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4; § 16 Abs. 5 BauNVO)

**2. Art und Maß der baulichen Nutzung**

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,6 Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 17 und § 18 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze (§ 16 (4) BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 16 (1) BauNVO)

TH 5,75 TH = Traufhöhe i. M. über Bezugsebene

FH 11,00 FH = Firsthöhe i. M. über Bezugsebene

**3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

 nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 u. 23 Abs. 2 BauNVO)

 nur offene Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

**Nutzungsschablone**

Gebietsnummer	Geschosflächenzahl
baul. Nutzung	Grundflächenzahl
Bauweise	Vollgeschosse
Traufhöhe	Firsthöhe

**4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

 Straßenverkehrsfläche

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Nummeriert entsprechend textl. Festsetzungen

**5. Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

 anzupflanzender Baum

 zu erhaltender Baum

**6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)**

 Stellplätze

**7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**

 Versorgungsanlage Zweckbestimmung: Elektrizität



**8. Mit Geh., Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**

 schmale Flächen

**9. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**

 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (Zone III)

**Hinweise**

 vorhandene Bebauung

 Flurstücksgrenze

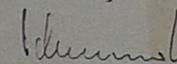
$\frac{71}{6}$  Flurstücksnummer

E 682/92 M=1:1000  
Heiligenrode  
Flur 15 und 23  
Vergrößerung aus 1:2000  
Verkleinerung aus 1:750

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Der Landrat des Landkreises Kassel  
KATASTERAMT  
Kassel, den 13.05.1992

Im Auftrag





**BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE NIESTETAL NACH DEN BESTIMMUNGEN DES BAUGESETZBUCHES, DES WOHNUNGSBAUERLEICHTERUNGSGESETZES IN VERBINDUNG MIT DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG IN DEN ZUR ZEIT DER AUSLEGUNG RECHTSGÜLTIGEN FASSUNGEN.**

Textliche Festsetzungen lt. Baugesetzbuch

9.  
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verb. mit der BauNVO § 16 (3),(5),(6) und § 20 (1) und (3))

9.1  
Wenn im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und der Hess. Bauordnung Keller- und Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse entstehen, können diese -auch im Falle einer daraus resultierenden Überschreitung der zulässigen GFZ- ausnahmsweise zugelassen werden.

10.  
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

10.1  
Die zeichnerisch dargestellten Bäume (anzupflanzender Baum) müssen einen Mindeststammumfang von 16 cm aufweisen. Zulässig sind heimische, standortgerechte und hochstämmige Laubbäume. Die Baumscheiben und der Stamm sind haulich vor Überfahren zu schützen. Geringfügige oder aus den örtl. Verhältnissen begründete Veränderungen der Baumstandorte sind zulässig.

10.2  
Die zeichnerisch dargestellten Bäume (zu erhaltender Baum) sind dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Im Bedarfsfall sind solchermaßen geschützte Bäume durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

11.  
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 11 und Abs. 6 BauGB)

11.1  
Die Verkehrsfläche "Besonderer Zweckbestimmung 1" ist mit der Zweckbestimmung "Öffentlicher Fuß- und Radweg" versehen; die Trassenbreite wird mit 3,50 m festgesetzt. Die Verkehrsfläche dient auch der Erschließung der Transformatorenstation.

11.2  
Die Verkehrsfläche "Besonderer Zweckbestimmung 2" wird als private Erschließungsfläche zugunsten eines außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Baugrundstückes festgesetzt.

11.3  
Die Regelbreite der Fahrbahn der Erschließungsstraße ist als Regelausbau mit max. 3,00 zu bemessen. Funktional

15.  
Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

15.1  
Die Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers (Elektrizitätsversorgung) versehen.

Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 118 Hessische Bauordnung

16.  
Grundstücksfreiflächen (§ 118 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

16.1  
Die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen. Mindestens 80% dieser Flächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Je 100 qm nicht überbaubarer Grundstücksflächen ist ein Obst- Wildobst- oder standortgerechter, heimischer Laubbaum, ersatzweise je 4 Stck. standortgerechte, einheimische Sträucher zu pflanzen. Zeichnerisch festgesetzte Pflanzungen (Bäume zu erhalten) werden hierbei angerechnet, nicht jedoch die nach Textfestsetzung 17.1 und 17.2 festgesetzten Laubgehölzpflanzungen.

17.  
Einfriedigungen (§ 118 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 5 HBO)

17.1  
Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur als lebende Laubgehölzhecken, geschnitten und ungeschnitten, zulässig.

17.2  
Entlang der sonstigen Grenzen sind Abgrenzungen anderer Art nur in Verbindung mit Laubgehölzpflanzungen und bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Mauern, auch Sockelmauern und Einfassungsmauern entlang der Grenzen sind unzulässig. Ausnahmsweise können "trocken" gesetzte Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 0,60 m zugelassen werden.

18.  
Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachform und -neigung (§ 118 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 HBO)

18.1  
Innerhalb der Gebietsnummern 1 und 2 sind nur Satteldächer zulässig, innerhalb aller anderen Gebietsnummern sind zusätzlich Walm- und Pultdächer zulässig.

18.2  
Für die Hauptgebäude innerhalb aller Gebietsnummern sind Dachneigungen von 38 bis 45 Grad zulässig. Ausnahmsweise kann für Nebengebäude und für mit lebenden Pflanzen begrünte Dächer eine flachere Neigung zugelassen werden.

18.3  
Für untergeordnete, gliedernde Dachelemente (z.B. Gauer

Rechtsgrundlagen

Anzeigevermerk

Anzeigevermerk nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom  
Az

Der Regierungspräsident

Aufstellungsbeschuß

Dieser Bebauungsplan ist durch Aufstellungsbeschluß der Gemeindevertretung vom 19.03.1992 gemäß § 2 BauGB in Verbindung mit dem Wohnungsbauerleichterungsgesetz (WoBauErlG) aufgestellt und im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal am 12.11.1992 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Niestetal, den 10. FEB. 1993  
Der Gemeindevorstand

*Loot*  
Loot  
Bürgermeister



Öffentliche Auslegung und Bürgerbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 BauGB Abs. 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 2 und 3 WoBauErlG nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 21.12.1992 bis zum 08.01.1993 öffentlich ausgelegen. Im Mitteilungsblatt der Gemeinde vom 10.12.1992 wurde auf die verkürzte öffentliche Auslegung unter Hinweis auf § 2 (3) WoBauErlG wie auf die Möglichkeit der Erörterung hingewiesen.

Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.

Niestetal, den 10. FEB. 1993  
Der Gemeindevorstand

*Loot*  
Loot  
Bürgermeister



Satzungsbeschluß

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung in der gültigen Fassung als Satzung beschlossen.

Niestetal, den 10. FEB. 1993  
Der Gemeindevorstand

*Loot*  
Loot  
Bürgermeister



Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.  
Verfügung vom 5. April 1993, Az: 34-NIESTETAL/11

Regierungspräsidium Kassel  
Im Auftrage

*[Signature]*



Rechtsverbindlichkeit

11. **Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 11 und Abs. 6 BauGB)

11.1 Die Verkehrsfläche "Besonderer Zweckbestimmung 1" ist mit der Zweckbestimmung "Öffentlicher Fuß- und Radweg" versehen; die Trassenbreite wird mit 3,50 m festgesetzt. Die Verkehrsfläche dient auch der Erschließung der Transformatorstation.

11.2 Die Verkehrsfläche "Besonderer Zweckbestimmung 2" wird als private Erschließungsfläche zugunsten eines außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Baugrundstückes festgesetzt.

11.3 Die Regelbreite der Fahrbahn der Erschließungsstraße ist als Regelausbau mit max. 3,00 zu bemessen. Funktional erforderliche Rangier- und Ausweichstellen, Verbreiterungen in Kurven und Einmündungen sowie Entwässerungseinrichtungen sind zusätzlich allgemein zulässig.

12. **Stellplätze für Kraftfahrzeuge**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

12.1 Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, soweit der in der Stellplatzsatzung der Gemeinde festgesetzte Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird. Stellplätze können zusätzlich auch innerhalb den entsprechend zeichnerisch dargestellten Bereichen (St) errichtet werden. Die weitere Ausgestaltung der Anlagen richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde. Begründete Ausnahmen von den vorgenannten Festsetzungen können zugelassen werden.

13. **Oberflächenabfluß**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

13.1 Überschüssiges, unverschmutztes Wasser von befestigten Grundstücksfreiflächen ist zum Versickern auf Vegetationsflächen abzuleiten.

13.2 Öffentliche Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, befestigte Grundstücksfreiflächen wie Wege und Höfe sind als Pflasterung, Plattierung, wasser- oder ungebinden zulässig. Frostschutz und Trag-schichten sind wasserdurchlässig herzustellen. Asphaltierungen und Ortbetonbauweisen sind unzulässig.

14. **Luftverunreinigende Stoffe**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

14.1 Die Verwendung von anderen Brennstoffen als Gas oder Heizöl ist ausgeschlossen, es sei denn, die Immissionswerte von Schwefeldioxid bezogen auf Heizöl-EL und Stickoxiden bezogen auf Gas werden eingehalten.

18. **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachform und -neigung** (§ 118 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 HBO)

18.1 Innerhalb der Gebietsnummern 1 und 2 sind nur Satteldächer zulässig, innerhalb aller anderen Gebietsnummern sind zusätzlich Walm- und Pultdächer zulässig.

18.2 Für die Hauptgebäude innerhalb aller Gebietsnummern sind Dachneigungen von 38 bis 45 Grad zulässig. Ausnahmeweise kann für Nebengebäude und für mit lebenden Pflanzen begrünte Dächer eine flachere Neigung zugelassen werden.

18.3 Für untergeordnete, gliedernde Dachelemente (z.B. Gauben) innerhalb der Hauptdächer können abweichende Dachneigungen ausnahmeweise zugelassen werden.

18.4 Für die Hauptgebäude sind nur feingliedrige, rote bis braunrote, unglasierte Dacheindeckungen sowie zusätzlich - nur in den Teilgebieten 3 bis 8- mit lebenden Pflanzen begrünte Dächer zulässig.

18.5 Anlagen zur Ausnutzung der Solarenergie sind in die Bebauung zu integrieren. Sonnenkollektoren sind der Dachfläche unterzuordnen.

18.6 Die Gesamtbreite sämtlicher Dachgauben und -Einschnitte darf maximal die Hälfte der zugehörigen Trauflänge betragen. Der Mindestabstand der Dachgauben oder Zwerchhäuser zueinander, zu angrenzenden Ortsgängen, -Graten und -Kehlen beträgt 2,00 m.

18.7 In den Teilgebieten 1 und 2 sind Drempele bis zu einer maximalen Höhe von 0,40 m zulässig. In allen anderen Teilgebieten sind Drempele bis zu einer Höhe von 0,80 m allgemein zulässig. Als Drempele wird das Maß berechnet, das sich zwischen der Oberkante Rohbaudecke des letzten Vollgeschosses (mit senkrechten Außenwänden) und dem Schnittpunkt der Vorderkante des Hauses mit der Unterkante der Dachkonstruktion ergibt.

18.8 Für die in der Karte -Bebauungsplan- angegebenen max. Trauf- und Firsthöhen ist die gemittelte Höhe des vorh. Geländes entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen maßgebend.

18.9 Straßenseitig sind Keller- und Souterrainausgänge unzulässig. Dies gilt ebenso für Fenster in Kellergeschossen mit einer Einzelgröße über 0,75 m<sup>2</sup>, soweit sie nicht durch geeignete Maßnahmen (z.B. abgedeckte Lichtschächte) der Einsicht von den Straßenverkehrsflächen entzogen sind.

18.10 Die vorherrschende Farbgebung der Außenwände ist in gedeckten Farbtönen zu halten.

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung in der gültigen Fassung als Satzungsbeschluss gefasst.

Niestetal, den 10. FEB. 1993  
Der Gemeindevorstand

*Loot*  
Loot  
Bürgermeister



Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.  
Verfügung vom 5. April 1993 Az: 34-NIESTETAL 11

Regierungspräsidium Kassel  
Im Auftrage:

*[Signature]*



**Rechtsverbindlichkeit**

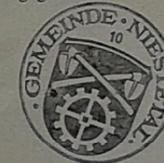
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 6 WoBauErlG wurde durchgeführt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht innerhalb der Monatsfrist geltend gemacht. Das Ergebnis des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 11 BauGB am 22. APR. 1993 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal ortsüblich bekanntgemacht.

22. APR. 1993

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 22. APR. 1993 rechtsverbindlich geworden. Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit der Begründung zur Einsicht für jeden im Verwaltungsgebäude der Gemeinde Niestetal bereitgehalten und über seinen Inhalt Auskunft gegeben.

Niestetal, den 26. APR. 1993  
Der Gemeindevorstand

*Loot*  
Loot  
Bürgermeister



**Bebauungsplan "Breite Straße II" der Gemeinde Niestetal O.T. Heiligenrode**



Übersichtsplan

BFU  
Büro für Umweltplanung

Kurt-Schumacher-Str. 10

3501 Niestetal

Tel 0561/524455  
Fax 0561/529146