

Gemeinde Niestetal Ortsteil Heiligenrode
Bebauungsplan Nr. 14 "Müllerwiesen"

Planauszug: nicht maßstäblich

Geltungsbereich zur 2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 14 "Müllerwiesen"

Gemeinde Niestetal Ortsteil Heiligenrode
1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 14

Planauszug: Maßstab 1: 750

FESTSETZUNGEN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14

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

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO)

Nachfolgende Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO unzulässig:
- Nutzungen gemäß § 2 (2) Nrn. 6., 7. und 8. BauNVO.

Einzelhandelsbetriebe gemäß § 2 (2) Nr. 3. BauNVO sind für den aperiodischen Bedarf sind nur bis zu einer Größe von 400 m² und für den periodischen Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel) nur bis zu einer Größe von 700 m² Verkaufsfläche zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)

Dachgeschosse
Dachgeschosse sind im Rahmen der Bestimmungen der HBO als zusätzliche Vollgeschosse zu der im Plan festgesetzten Zahl der Vollgeschosse allgemein zulässig, wenn die zulässige Firsthöhe (FH) nicht überschritten wird. Sie werden nicht auf die Geschosflächenzahl (GFZ) angerechnet.

Erker und Balkone

Ausnahmegebunden können die Baugrenzen bis zu 1,50 m von Erker und Balkonen überschritten werden. Dabei müssen die Abstandsflächen gemäß HBO eingehalten sein.

3. Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften erforderlich sind (Stellplätze, Garagen, Grundstückszufahrten) (§ 9 (1) Nrn. 4 und 10 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze und Zufahrten

Pro 20 m Straßenfront ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer maximalen Breite von 6 m, bei ausschließlicher Wohnnutzung des Grundstücks im Sinne von § 6 (2) Nr. 1 BauNVO nur mit einer maximalen Breite von 3,0 m, zulässig. Reicht aus Gründen des Betriebsablaufes eine Zufahrt nicht aus, dürfen pro Bauteil ausnahmsweise zwei Zufahrten mit maximal je 6 m Breite angelegt werden. Stellplätze sind auch auf solchen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, die den Straßen abgewandt liegen soweit dem keine Festsetzungen über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft oder Anpflanzungsfestsetzungen entgegenstehen.

Abstand Garagen - Verkehrsflächen

Garagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 3 m und eine freizuhaltende Vorfahrtstiefe von mindestens 5 m aufweisen.

4. Verkehrsflächen: Aufschüttungen und Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nrn. 11 und 26 BauGB)

Herstellung des Straßenkörpers

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den privaten Baugrundstücken bis zu einer maximalen Tiefe von 1 m die Anpassungen von Aufschüttungen und Abgrabung zuzulassen. Einfriedungen und Zufahrten sind baulich anzupassen.

5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Passiver Lärmschutz

Für Gebäude mit Aufenthaltsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen, die der DIN 4109 entsprechen. Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (Wände und Dächer einschließlich Fenster) müssen mindestens folgendes, resultierendes Schalldämm-Maß aufweisen: an den Westfassaden R_w res = 35 dB (A). Das Schalldämm-Maß R_w der Außenwände ist in Abhängigkeit des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 zu ermitteln. Für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen gelten die gleichen Anforderungen an die Luftschalldämmung, Dauerlufteinrichtungen und Rollädenkästen sind bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes zu berücksichtigen.

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Pflanzgebote, Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 (1) Nrn. 20 und 25 BauGB)

Oberflächeneinwässerung

Im Rahmen der privaten Baumaßnahmen sollen Anlagen für das Auffangen, Speichern und Wiederverwenden der Dachwasser vorgesehen werden. Das Fassungsvermögen der Speicheranlagen sollte mindestens 25 l/m² projizierter Dachfläche betragen. Die Verwendung in einem Brauchwassererwärmungssystem und zur Grundstücksbewässerung sind zulässig. Darüber hinaus soll anfallendes Niederschlagswasser, ohne Beeinträchtigung der Nachbarparzellen, auf dem eigenen Grundstück in die Vegetationsflächen abgeleitet und versickert werden.

Pflanzenliste

Für festgesetzte Anpflanzungen sind standortgerechte Pflanzen entsprechend der folgenden Artenliste zu verwenden. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten:

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*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Walnuss (*Juglans regia*), Spellerling (*Sorbus domestica*); Obstgehölze als Hoch- und Halbstämme in Sorten

II. Sträucher

Brombeere (*Rubus fruticosus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Flieder (*Syringia vulgaris*), Hartrieel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schwarzer-Höllender (*Sambucus nigra*), Hundsrose (*Rosa canina*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Schlehden (*Prunus spinosa*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Trauben-Höllender (*Sambucus racemosa*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

Baumstandorte, Pflanzqualitäten;

Abstand zu Versorgungsleitungen:
Zeichnerisch festgesetzte Baumreihen und Baumstandorte sind verbindlich hinsichtlich ihrer Anzahl und Grundstruktur; sich aus der Örtlichkeit ergebende Änderungen sind zulässig.

Pflanzflächen in Baumscheiben sollen mind. 5 m² groß sein. Die Pflanzqualität zeichnerisch festgesetzter Bäume beträgt auf privaten Grundstücken mindestens 10 - 12 cm Stammumfang, im öffentlichen Verkehrsraum mindestens 16 - 18 cm Stammumfang.
Bei Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungs- und Hausanschlussleitungen einzuhalten. Eine Unterschreitung ist nur in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern zulässig.

Bepflanzung an privaten Stellplätzen

Anlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch mindestens 1,5 m breite Pflanzstreifen zu gliedern, so dass maximal 4 Stellplätze zusammengefasst sind. Je 5 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbau gemäß der Pflanzenliste, I. zu pflanzen.

Pflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Auf der Fläche mit Bindung zur Pflanzung sind dichtschließend einheimische, laubtragende Hecken oder Gehölzstreifen gemäß der Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Mindestpflanzdichte je 50 m² sind 50 Gehölze. Zusätzlich durch Planzeichnung festgesetzte Bäume werden darauf nicht angerechnet.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 HBO)

1. Dachgestaltung; Gauben und Zwerchgiebel

Dächer von Garagenanbauten
Garagenanbauten an Grundstücksgrenzen sind nur mit gleicher Gestaltung der Dachform und -neigung zulässig.

Dächer von 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 begrünte Dächer dürfen ausnahmsweise von den zu Dachform und -neigung festgesetzten Bestimmungen abweichen.

Gauben und Zwerchgiebel
Dachgauben und Zwerchgiebel sind bis zur Hälfte der ursprünglichen Gebäudelänge zulässig. Der Mindestabstand der Dachgauben von Giebeln, Graten und Dachkehlen beträgt 2,0 m, von Gauben untereinander 0,8 m.
Dachterrassen
Ausnahmsweise kann die Anlage von nicht überdachten Dachterrassen zugelassen werden.

2. Balkone und Erker

Die Länge von Balkonen und Erker darf traufseitig nicht mehr als 50 % der dazugehörigen Gebäudefassade betragen.

3. Einfriedungen

Einfriedungen gegenüber Ausgleichsflächen
Eigentümer im Vorhabenbereich haben an der Grenze ihrer Grundstücke zu den im Bebauungsplan Nr. 14 festgesetzten Ausgleichsflächen Schutzzäune zu errichten und diese dauerhaft zu erhalten.

Straßenseitige Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Straßensicht nicht beeinträchtigen. Sie sind ausschließlich als Laubholzhecke, geschnitten und ungeschnitten, zulässig. An diesen Grenzen sind andere Einfriedungsmaterialien nur in Verbindung mit Hecken zulässig.

Höhe der Einfriedungen

Die maximal zulässige Höhe für Einfriedungen beträgt 1,6 m. Die Höhe lebender Hecken als Einfriedung darf 1,6 m überschreiten soweit dies im Rahmen des Nachbarschaftsrechtes zulässig ist.

Abstand zum Boden

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

4. Werbeanlagen

Gestaltung
Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, dass sie nach Form, Maßstab, Anbringungsort, Werkstoff und Farbe das Gepräge der Architektur des betreffenden Bauwerks nicht beeinträchtigen und sich in die Umgebung einfügen.
Die Gesamtlänge der Werbeanlagen an einem Gebäude darf einen Anteil von 10 % der dazugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zusammenzufassen. Werbeanlagen sind bis zur Oberkante des ersten Obergeschosses (OG) zulässig.

Lichtwerbung und Schaufenster

Lichtwerbung ist unzulässig.
Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.

5. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Gärtnischer anzulegende Flächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind, mit Ausnahme der für Erschließung und Stellplätze beanspruchten Flächen, gärtnerisch anzulegen. Es gilt ein Mindestanteile von 50 %.
Mindestpflanzdichte
Je 100 m² gärtnerisch anzulegender Fläche ist ein Obst-, Wildobst- oder standortgerechter, heimischer Laubbau, der Pflanzenliste, I. zu pflanzen. Für die Hälfte der festgesetzten Bäume können ersatzweise je 4 Stück standortgerechte einheimische Stäucher gepflanzt werden. Durch Planzeichnung festgesetzte Baumpflanzungen werden angerechnet.

Einbau unbelasteter Erdaushubs

auf privaten Bauflächen
Bodenprofilierungen sind in Verbindung mit der Errichtung baulicher Anlagen im Auf- und Abtrag allgemein zulässig soweit das Nachbarschaftsrecht dem nicht entgegensteht. Der Auftrag mit unbelastetem Erdaushub ist auf einer Fläche bis 30 m² und in einer Höhe bis maximal 1,5 m zulässig. Die Aufschüttung ist in landschaftsbezogener Art zu modellieren.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO)

MI MISCHEGEBIET (§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)

(als Obergrenzen)
GRZ 0,5 GRUNDFLÄCHENZAHL
GFZ 1,0 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
II ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
FH 10,50 m FIRSTHÖHE
unterer Bezug für die festgesetzte Firsthöhe (FH):
= mittlere natürliche Geländeoberfläche am Baukörper, teilweise

BAUWEISE; ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

o OFFENE BAUWEISE
- - - - - BAUGRENZE
- - - - - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE, öffentlich
Fußweg, Bürgersteig

REGELAUSBAU DER VERKEHRSFLÄCHE

Gesamtbreite 7,25 m
Fußweg, Bürgersteig 1,50 m
Fahrbahn 5,75 m

BEREICH OHNE EIN-/AUSFAHRT

PFLANZGEBOTE, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

BAUM, zu pflanzen
FLÄCHE MIT BINDUNG ZUR PFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BAUMEN UND STRÄUCHERN

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES ZUR 2. ÄNDERUNG DES B-PLANES NR. 14 (§ 9 (7) BauGB)

KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN (§ 9 (5) BauGB)

Aufgrund einer möglichen Belastung mit Kampfmitteln wird der gesamte Geltungsbereich als Fläche mit belasteten Böden gemäß § 9 (5) Nr. 3 Baugesetzbuch gekennzeichnet.
Baugenehmigungen dürfen erst nach erfolgreichem Abschluss von Sondierungs- und sich daraufhin erforderlichenfalls anschließenden Sanierungsarbeiten erteilt werden.

HINWEISE; NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB)

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches liegt in Zone IIIb des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Gemeinde Niestetal (SVAz. 37/1971, S. 1553 ff.).

[PLANUNGSVORSCHLÄGE]

Hinweis: Die nachfolgenden Planungsvorschläge sind aus rechtlicher Sicht unverbindlich.

GRUNDSTÜCKSAUFTEILUNG, Vorschlag

KATASTERGRUNDLAGEN

GEBÄUDE, HAUS-NR.
Flur 23
FLURSTÜCKSGRENZE, Bestand
FLURSTÜCKS-NR., Bestand

Kartengrundlage ist ein Auszug aus der digitalen Liegenschaftskarte der Gemeinde Niestetal, Gemarkung Heiligenrode, Flur 23.
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom übereinstimmen.

Der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 hat mit seiner Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal am 10.10.2007 in der Zeit vom 21.01.2008 bis einschließlich 22.02.2008 öffentlich ausliegen.
Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden benachrichtigt.

Niestetal, den

- Der Gemeindevorstand -

Der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 hat mit seinen Satzungen wurde am im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal örtlich bekannt gemacht. Mit seiner Bekanntmachung ist die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 14 in Kraft getreten.

Niestetal, den

- Der Gemeindevorstand -

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen des Bebauungsplanes

RAUMORDNUNGSGESETZ (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), geändert am 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

BAUGESETZBUCH in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1995 (BGBl. I S. 466)

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG VON BAU-LEITPLÄNEN UND DIE DARSTELLUNG DES PLANHALTES (Planzeichenvorordnung - PlanZ 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTS-PFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), geändert am 21.12.2004 (BGBl. I 2005 S. 186)

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG), Gesetz zur Umsetzung des Rates vom 27.06.1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (85/337/EWG) vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert am 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

Niestetal, den

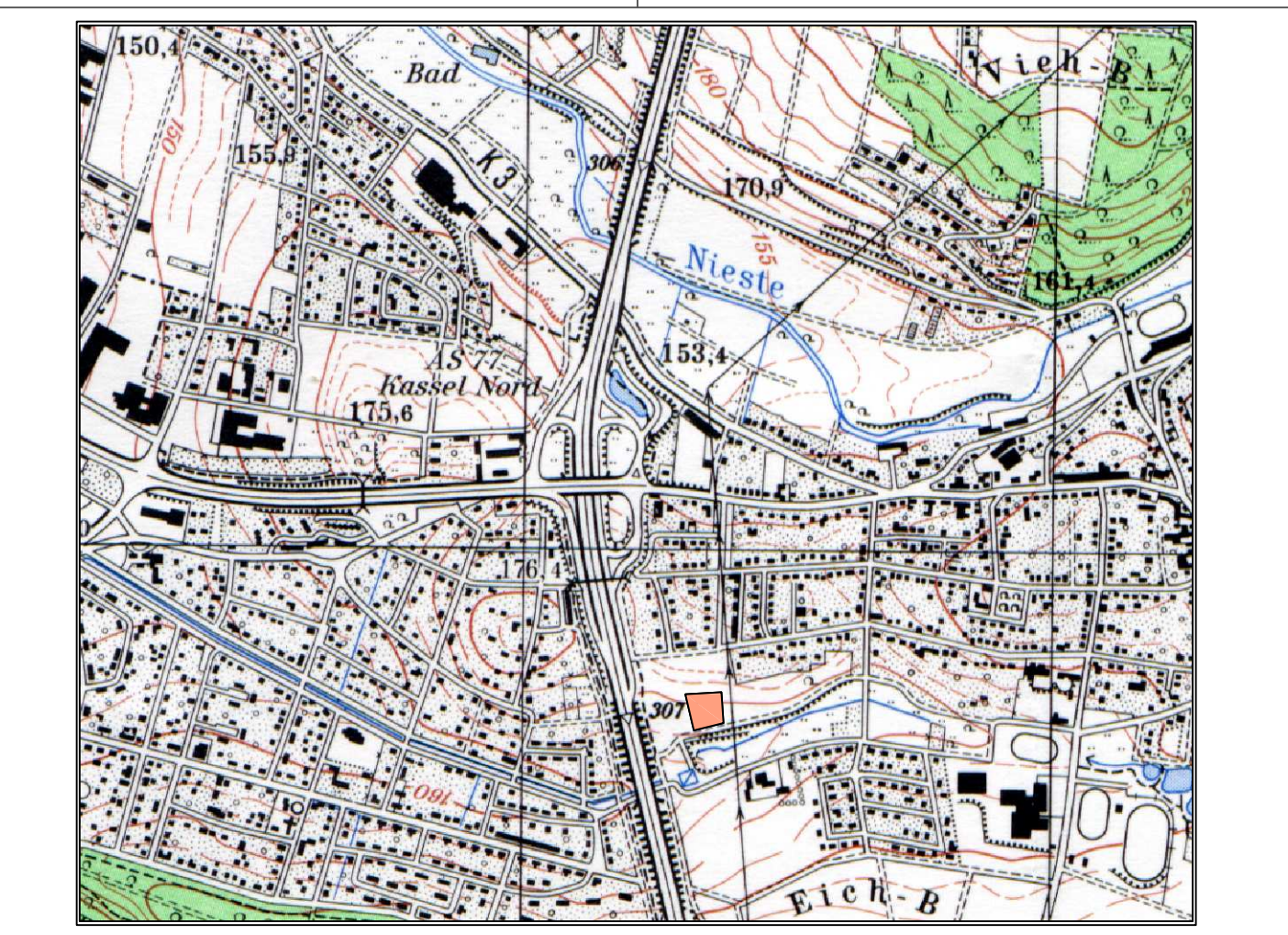
- Der Gemeindevorstand -

HESSENSCHE BAUORDNUNG (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274)

HESSENSCHE GEMEINDEORDNUNG (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.04.1993 (GVBl. I S. 534), zuletzt geändert am 31.01.2005 (GVBl. I S. 57)

FLÄCHE DES GELTUNGSBEREICHES DER 2. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 14; 1,04 ha

aufgestellt im April 2008



INGENIEURBÜRO LÜPKE + ZISCHKAU U M W E L T P L A N

Karlshaber Str. 28
34359 Reinhardshagen
Tel.: 05544/91192
Fax.: 05544/91193
Henschelweg 11
34292 Annatal
Tel.: 05609/80485
Fax.: 05609/80483

Gemeinde Niestetal, Ortsteil Heiligenrode 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 14 "Müllerwiesen"

BEARB. Lüpke April 2008 MASS-STAB: 1 : 500 BLATT: 1 ANLAGE: 1
GEZ. Lüpke April 2008
GEAND.
PROJEKTNUMMER NIH 05-01/BP14_2Ä
BAUHERR

BEARB. Lüpke April 2008 MASS-STAB: 1 : 500 BLATT: 1 ANLAGE: 1
GEZ. Lüpke April 2008
GEAND.
PROJEKTNUMMER NIH 05-01/BP14_2Ä
BAUHERR

BEARB. Lüpke April 2008 MASS-STAB: 1 : 500 BLATT: 1 ANLAGE: 1
GEZ. Lüpke April 2008
GEAND.
PROJEKTNUMMER NIH 05-01/BP14_2Ä
BAUHERR

BEARB. Lüpke April 2008 MASS-STAB: 1 : 500 BLATT: 1 ANLAGE: 1
GEZ. Lüpke April 2008
GEAND.
PROJEKTNUMMER NIH 05-01/BP14_2Ä
BAUHERR

BEARB. Lüpke April 2008 MASS-STAB: 1 : 500 BLATT: 1 ANLAGE: 1
GEZ. Lüpke April 2008
GEAND.
PROJEKTNUMMER NIH 05-01/BP14_2Ä
BAUHERR