



### 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            | <b>Grundflächenzahl, Obergrenze</b>           |
| GFZ 2,0            | <b>Geschossflächenzahl, Obergrenze</b>        |
| VF 0,18            | <b>Verkaufsflächenzahl, Obergrenze</b>        |
| III                | <b>Vollgeschosszahl, zwingend einzuhalten</b> |
| GH 14,0 m          | <b>Gebäudehöhe, Obergrenze</b>                |
| GH 12,0 m ± 14,0 m | <b>Gebäudehöhe, zwingend einzuhalten</b>      |
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- o** **offene Bauweise**
  - Baugrenzen**
- Festsetzung zur Höhenlage**
- 138,50 m über NNH** **Höhenbezugspunkt** = festgesetzte untere Bezugsebene zur Bemessung der Gebäudehöhen
- Verkehrsf lächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsf lächen, 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 Sträuchern** (§§ 1a und 9 Abs. 1 Nr. 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 Sträuchern** (§ 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)
  - Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen** (§ 9 Absätze 5 und 6 BauGB)
  - 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) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 bis 15 BauNVO)
- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 bis 15 BauNVO)
 

**Sonstiges Sondergebiet (SO)**

    - In dem Sonstigen Sondergebiet (SO) sind im Erdgeschoss großflächige Lebensmittelversorger- und -discounter mit den nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten und bis zu einem Verkaufsflächenanteil von maximal 10 % im innenstadtrelevanten Randsortimenten gemäß Sortimentskonzept des KEP Zentren 2015 zulässig.
    - Die zulässige Verkaufsflächenzahl (VF) ist mit 0,18 festgesetzt. Sie gibt an, wie viele m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal zulässig sind. Die zur Ermittlung der VF anzurechnende Grundstücksfläche ergibt sich gemäß § 19 (3) BauNVO analog zur Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ).
    - Überhalb 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.
  - 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 152,50 m üNNH. (nachrichtlich: Die Höhe der natürlichen Geländeoberfläche nach § 2 (6) HBO ist mit 138,50 m üNNH anzunehmen.)
  - 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.
  - Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nrn. 1 und 4 BauGB, BauNVO)
 

Stellplätze und Nebenanlagen sind im gesamten Baugebiet (GEem und SO) allgemein zulässig.
  - Verkehrsanschlüsse** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 

Zu dem Sonstigen Sondergebiet (SO) sind höchstens zwei Zufahrten, jeweils bis maximal 9,0 m und 7,0 m Breite zulässig.
  - 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, gehörfrei zu begrünen und durch extensive Pflegemaßnahmen als solche zu erhalten.
  - Anpflanzungen und deren Erhalt, Begrünung der Grundstücke** (§ 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 Traubeneiche, Schwarz-Erle, Bruch-Weide, Gemeine Eberesche;
    - als Sträucher, Höhe mind. 100 cm: Rotbuche, Hainbuche, Gemeiner Liguster, Sal-Weide, Korb-Weide, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Europäisches Pfaffenholzchen, Kornelkirsche, Weißdorn, Gemeine Hasel, Blutrotter Hartjäger, 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 i. V. m. § 91 HBO festgesetzten Fläche sind Gehölze der Pflanzenliste anzupflanzen, als Hecke gewässernaher Standorte zu entwickeln und zu erhalten, Pflanzdichte: je Baum 5 m<sup>2</sup>, je Heister 3 m<sup>2</sup>, je Strauch 1,5 m<sup>2</sup>. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

**Begrünung der unbauten 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-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau, auch festgesetzte und funktionelle Anpflanzungen wie Naturhecken zur Grundstücksumgrenzung, die bewachsene Flutmulde (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB), Stellplatzzeigrünungen und Flächen von Dachbegrünungen, sofern diese über das festgesetzte Maß (s. unten) hinausgehen.

    - Je angefangenen 400 m<sup>2</sup> 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 Drauflicht mit lebenden Pflanzen zu begrünen. Dachfläche nicht mit angeordnet werden Flächen für gebäudetechnisch notwendige Dachaufbauten, begehare Dachterrassen und verlastete Dachflächen. Die Dachbegrünung ist zu pflegen und zu erhalten.
  - Fassadenbegrünung**

Die Fassaden neu errichteter Gebäude im Geltungsbereich (SO und GEem) sind mindestens zu anteilig 20 % ihrer ansichtigen Oberfläche zu begrünen. Zulässig sind Selbstklimmer, Gerüst- bzw. Schlingkletterer an Gittern, Gerüsten, Seilen, Pfählen, vorgepflanzte Gehölze usw. Die Fassadenbegrünung ist zu pflegen und zu erhalten.
  - Verwendung von erneuerbaren Energien** (§ 9 (1) Nrn. 23 BauGB)
 

Flächen von Neu- und Anbauten im Geltungsbereich 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.

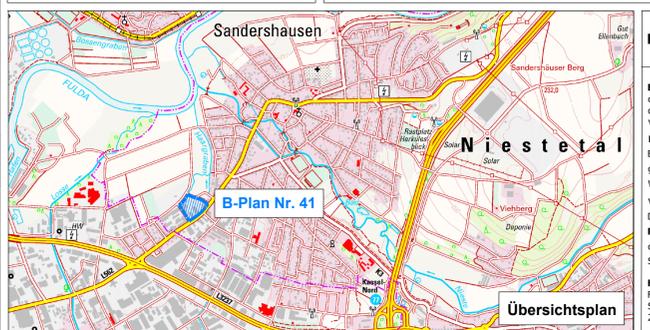
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichnerverordnung - PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

**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
<b>FLUR 9</b>	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 .....
- (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 .....
- (Marcel Brückmann)  
- Bürgermeister -
- Öffentliche Auslegung (gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)**
- Erste öffentliche Auslegung**
- Die erste öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal auf ihrer Sitzung am 16.05.2024 beschlossen. Die erste öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zum Bebauungsplan Nr. 41 mit Begründung und Umweltbericht nach § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.06.2024 bis einschließlich 12.07.2024. Sie war am 25.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Bekanntmachung und Offenlegung der Entwurfsunterlagen wurden im Internet veröffentlicht unter: [https://www.niestetal.de/gv\\_niestetal/Bauen%20&%20Klimaschutz/Bauen/](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**
- Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal auf ihrer Sitzung am ..... 2024 beschlossen. Die erneute öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zum Bebauungsplan Nr. 41 mit Begründung und Umweltbericht nach § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... 2024 bis einschließlich ..... 2024. Sie war am ..... 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/](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 ..... 2024.
- Niestetal, den .....
- (Marcel Brückmann)  
- Bürgermeister -
- Satzungsbeschluss**
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal hat in ihrer Sitzung am ..... 2025 den Bebauungsplan Nr. 41 "Hannoversche Straße/ Sonnenallee" gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
- Niestetal, den .....
- (Marcel Brückmann)  
- Bürgermeister -
- Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses**
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 41 wurde nach § 10 (3) BauGB am ..... 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 Verfahrensregeln eingehalten wurden. Die Satzung wird hiermit aufgelegt.
- Niestetal, den .....
- (Marcel Brückmann)  
- Bürgermeister -
- ENTWURF - Bebauungsplan Nr. 41 "Hannoversche Straße / Sonnenallee"**
- erstellt: Dezember 2024

**Gemeinde Niestetal**  
OT Sandershausen

**Bebauungsplan Nr. 41**  
**"Hannoversche Straße / Sonnenallee"**  
**- ENTWURF**

Planaufsteller:  
 **LZU**  
Ingenieurbüro  
Lüpke + Zischkau Umweltplan  
Henschelweg 11 | Tel: (05609)8045-3  
34292 Annahat | Fax: (05609)8045-3

Maßstab: 1:500  
Blattgröße: 1064x500  
gezeichnet: Lüpke  
geprüft: Lüpke  
geändert:  
erstellt: 03.12.2024  
Datum: 16.05.2024