

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S.1509).

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

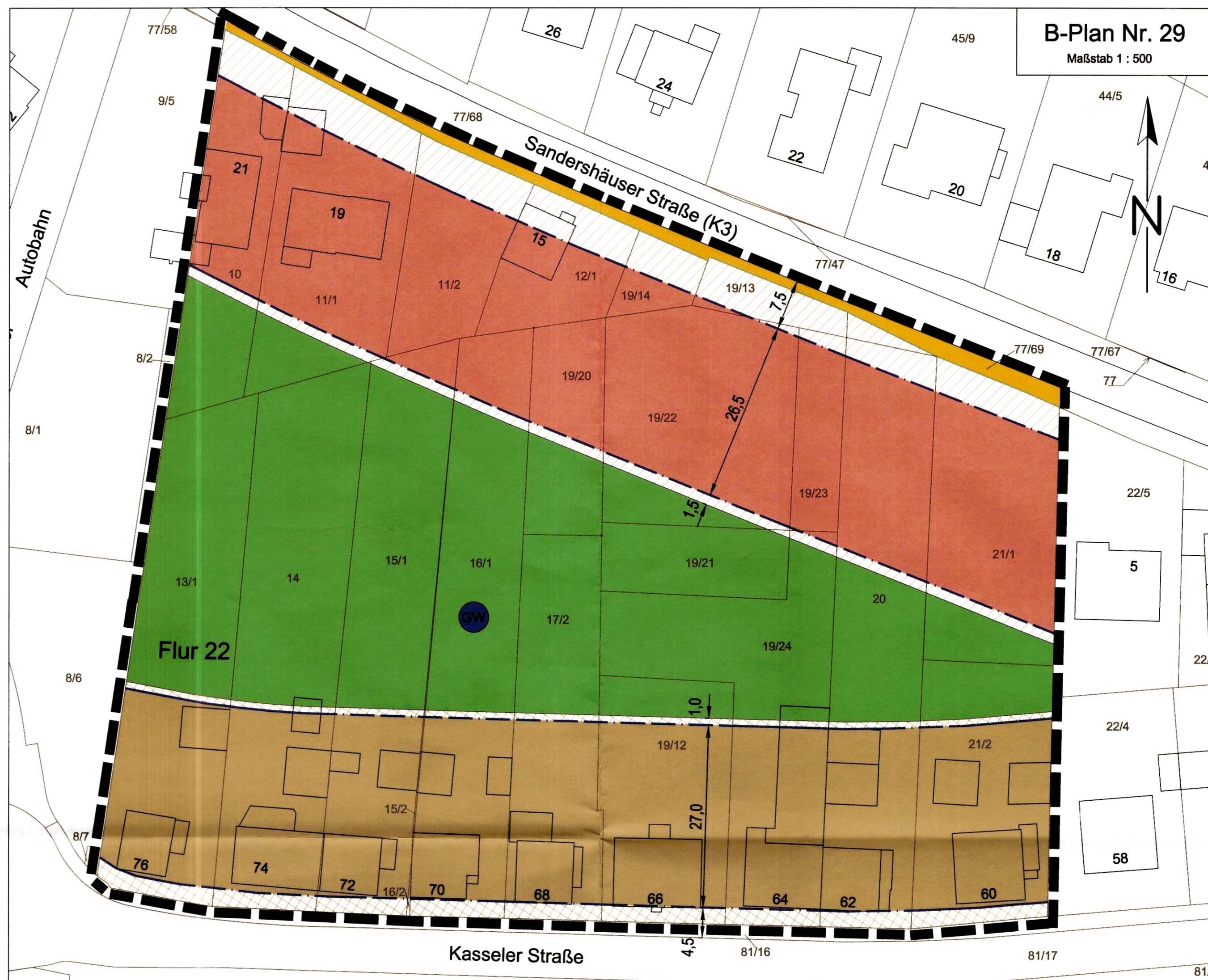
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I 2011, S. 46, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).

KATASTERGRUNDLAGEN

66	GEBÄUDE, HAUS-NR.
Flur 22	FLURNUMMER
—	FLURSTÜCKSGRENZE
15/2	FLURSTÜCKS-NR.

Kartengrundlage ist ein Auszug aus der digitalen Liegenschaftskarte der Gemeinde Niestetal, Gemarkung Heiligenrode, Flur 22. Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke sowie der Gebäudebestand mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 20.04.2017 übereinstimmen.

Hofgeismar, den 20.04.2017



FESTSETZUNGEN GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, BauNVO)

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
Zulässige Höchstmaße (§ 16 (4) BauNVO):	
GRZ 0.3	GRUNDFLÄCHENZAHL
GFZ 0.6	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
Z II	VOLLGESCHOSSZAHL
FH 14,0 m	FIRSTHÖHE

MI MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)

Zulässige Höchstmaße (§ 16 (4) BauNVO):	
GRZ 0.6	GRUNDFLÄCHENZAHL
GFZ 1.2	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
Z II	VOLLGESCHOSSZAHL
FH 11,0 m	FIRSTHÖHE

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN, Zweckbestimmung: Erholung und nicht erwerbsmäßige gärtnerische Nutzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB)

Für den gesamten Geltungsbereich gilt:
TRINKWASSERSCHUTZGEBIET, ZONE III B -
 Tiefbrunnen 1 und 2 Sandershäuser

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, BauNVO)

	im WA: OFFENE BAUWEISE
---	BAUGRENZEN
	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN
 Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsfläche sind nicht Gegenstand der Festsetzung.

KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN (§ 9 (5) BauGB)

Grundsätzlich muss für den gesamten Geltungsbereich von kriegsbedingt vorhandenen **Kampfmitteln** im Boden ausgegangen werden. Vor Beginn von bodeneingreifenden Maßnahmen sind eine systematische Überprüfung und falls erforderlich die vollständige Bäumung von aufgefundenen Kampfmitteln vorzunehmen. Die Bestimmungen für die Kampfmittelräumung in Hessen sind strikt einzuhalten.

Der gesamte Geltungsbereich ist durch **Straßenlärm** belastet, der die Orientierungswerte (DIN 18005) für MI- und WA-Gebiete überschreitet. Die Möglichkeiten des passiven Schallschutzes für/ an Umfassungsbauteilen (DIN 4109) sind im Sinne der Wohnqualität soweit auszunutzen, dass folgende Innenpegel in geschützten Räumen gewährleistet sind:
 - Wohnräume mind. 40 dB(A) und
 - Schlafräume mind. 30 dB(A).

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. §§ 1 - 15 BauNVO)
 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
 im WA: Nutzungen nach § 4 (3) Nrn. 3. bis 5. BauNVO, im MI: Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind folgende Nutzungen:
 1. im WA-Gebiet nur ausnahmsweise zulässig:
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
 2. im MI-Gebiet nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung; Festsetzungen zur Höhenlage (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3) BauGB i. V. m. BauNVO)

Untere Bezugsebene (= 0,0 m) für die festgesetzten Firsthöhen sind die Oberflächen der „Sandershäuser Straße“ (WA-Gebiet) bzw. der „Kasseler Straße“ (MI-Gebiet), obere Bemessungsebene ist der Dachfirst. Die Relation zwischen unterer und oberer Bemessungsebene wird durch eine, von der Oberkante-Fahrbahnmittelachse aus rechtwinklig, bis zur straßenseitigen Gebäudeaußenwand verlaufenden Linie hergestellt.

3. Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB i. V. m. BauNVO)

Für jedes Grundstück ist nur eine Zufahrt in maximaler Breite von 4,0 m zugelassen.

4. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Auf den privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen nur zulässig soweit sie zur festgesetzten Zweckbestimmung: Erholung und nicht erwerbsmäßige gärtnerische Nutzungen üblicherweise dazugehören. Je Grundstück ist ein maximal 3,5 m hohes Gebäude (= Abstand zwischen Gelände und Gebäudeoberkante) mit bis zu 30 m² Grundfläche, eingeschlossen Freisitze, zugelassen.

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

1. Einfriedungen
 Die zulässige Höhe von straßenseitigen Einfriedungen beträgt höchstens 1,2 m. Lebende Hecken zur Einfriedung dürfen die Höhe von 1,2 m überschreiten soweit dies im Rahmen des Verkehrsrechtes zulässig ist.

2. Abgrabungen und Aufschüttungen, Stützmauern
 Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Anpassung an Nachbargrundstücke und Verkehrsflächen zulässig. Zum Abfangen von Höhenunterschieden sind Abtschungen mit Neigungen von höchstens 1:1,5 sowie bis zu 1,0 m hoch sichtbare Stützmauern in Naturstein bzw. mit Natursteinverblendung zulässig.

3. Werbeanlagen
 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an einem Gebäude darf den Anteil von 10% an der dazugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten.

4. Niederschlagswasserbewirtschaftung
 Das im Bereich der festgesetzten Grünflächen oberflächlich anfallende Niederschlagswasser darf nicht in die öffentliche Kanalisation - auch nicht mittelbar - eingeleitet werden.

VERFAHRENS- UND ANZEIGENVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal in der Sitzung am 01. Dezember 2016 beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 08. Dezember 2016 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal ortsüblich bekannt gemacht.

Niestetal, den 20. APR. 2017



Öffentliche Auslegung (gemäß § 3 (2) BauGB)

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal am 08. Dezember 2016 ortsüblich bekannt gemacht. Sie erfolgte in der Zeit vom 23. Januar 2017 bis einschließlich 24. Februar 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 23. Januar 2017 bis einschließlich 24. Februar 2017.

Niestetal, den 20. APR. 2017



Satzungsbeschluss (gemäß § 10 (1) BauGB)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal hat in ihrer Sitzung am 30.03.2017 den Bebauungsplan Nr. 29 gemäß § 10 (1) BauGB i. V. m. § 81 HBO und § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Niestetal, den 20. APR. 2017



Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (gemäß § 10 (3) BauGB)

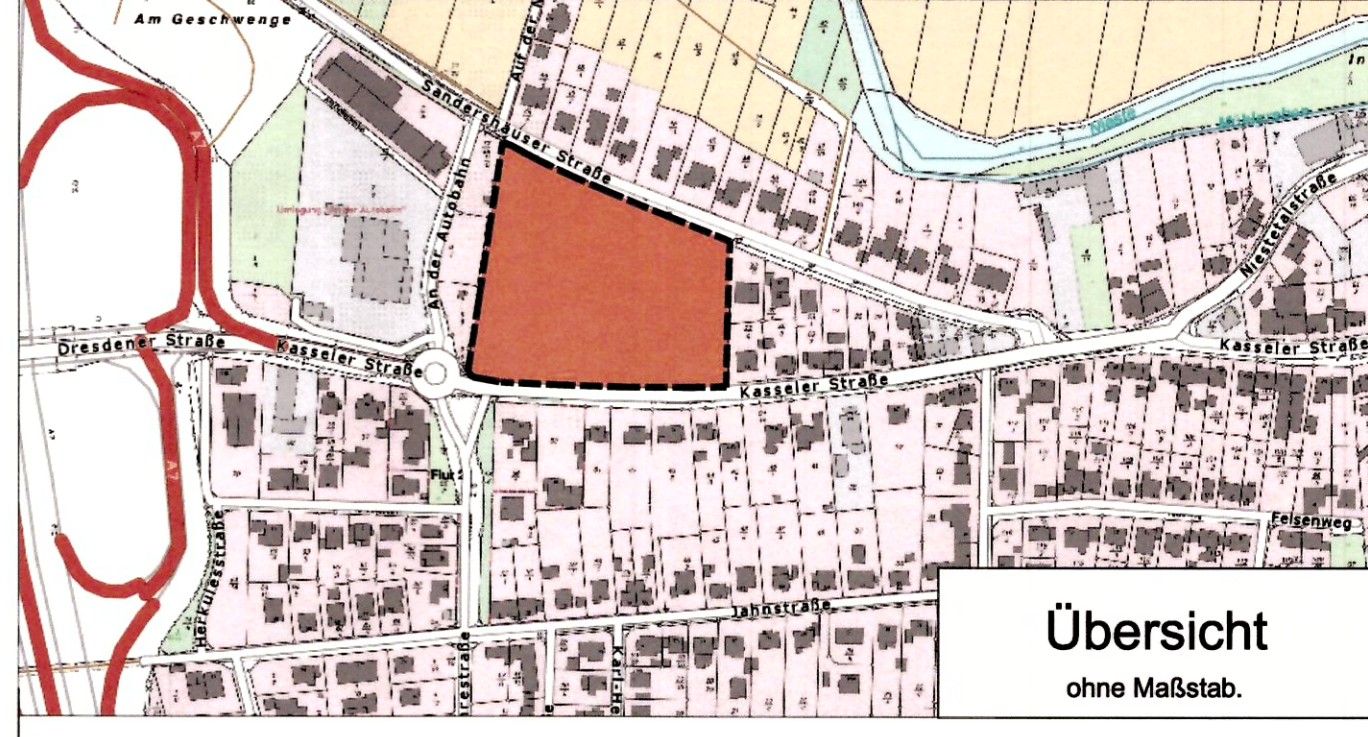
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 29 wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 20. APR. 2017 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 29 in Kraft. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Niestetal, den 20. APR. 2017



Bebauungsplan Nr. 29, Ortsteil Heiligenrode "Kasseler Straße / Sandershäuser Straße"

aufgestellt: März 2017



Übersicht ohne Maßstab.



Gemeinde Niestetal, Ortsteil Heiligenrode
Bebauungsplan Nr.29
 "Kasseler Straße / Sandershäuser Straße"

Planaufsteller:	Name	Datum	Maßstab:
LZU			1 : 500
geändert	Exner	November 2016	Projekt-Nr.:
gezeichnet	Lüpke	November 2016	NH_2016_Bp29
geprüft			
Stand:	Ausfertigung:		Plan-Nr.:
09.03.2017	1		1

Ingenieurbüro Lüpke + Zischkau Umweltplan
 Henschelweg 11 Tel: (05609)0485-5
 34292 Ahnatal Fax: (05609)0485-3