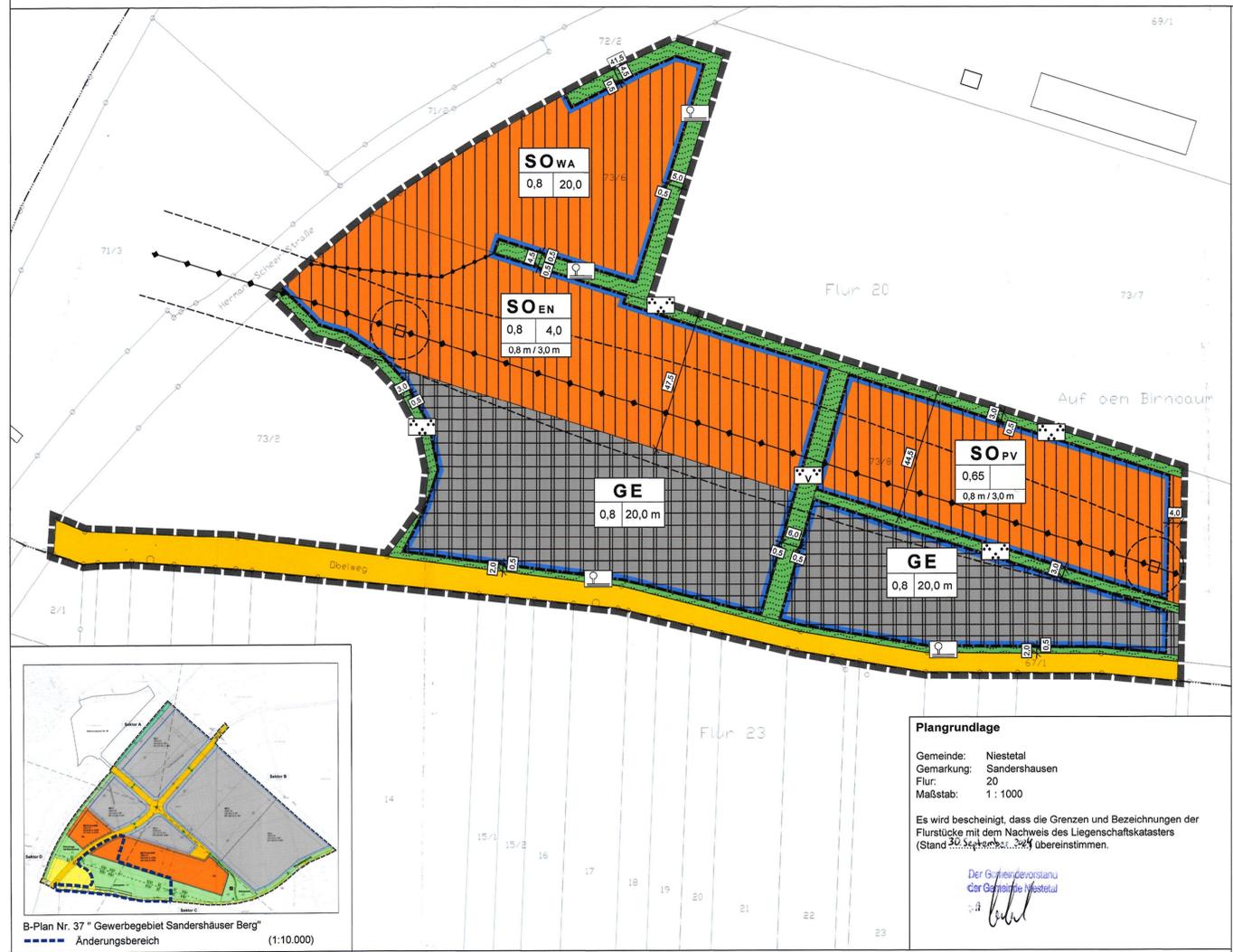


# 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 37 DER GEMEINDE NIESTETAL

## "GEWERBEBEBIET SANDERSHÄUSER BERG"



**Plangrundlage**  
Gemeinde: Niestetal  
Gemarkung: Sandershausen  
Flur: 20  
Maßstab: 1:1000

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters (Stand 20.08.2024) übereinstimmen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Niestetal

### LEGENDE

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, §§ 9 und 11 BauNVO)
  - GE** Gewerbegebiet
  - SO PV** Sondergebiet Photovoltaik - Freiflächenphotovoltaik
  - SO EN** Sondergebiet Erneuerbare Energien - Freiflächenphotovoltaik und Carports mit Modulen
  - SO WA** Sondergebiet Wasserstoff
- Nutzungsschablone**
  - 1 SO/GE - Sondergebiet, Gewerbegebiet
  - 2 Grundflächenzahl
  - 3 max. Höhe der baulichen Anlagen, außer Photovoltaikanlagen
  - 4 Mindesthöhe / maximale Höhe der Photovoltaikanlagen
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen
- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
  - Baugrenze
- Versorgungsleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
  - oberirdisch - Strom (110 KV-Leitung) mit Schutzstreifen
  - vorhandener Strommast mit Schutzstreifen
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - private Grünfläche
  - Brachstreifen
  - Brachstreifen mit Grabenanlage
  - Bepflanzungsfläche
- Sonstige Planzeichen**
  - Flurgrenze
  - Flurstücksgrenze
  - Flurstücknummer
  - Bemaßung in Meter
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

### C RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanVZ 90)
  - Hessische Gemeindeordnung
  - Hessische Bauordnung (HBO)
- in der jeweils gültigen Fassung.

### A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 9 und 11 BauNVO)
  - Gewerbegebiet** (§ 9 BauNVO)

Im Gewerbegebiet zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude. Zulässig ist weiterhin je Gewerbegebiet eine Wohnung für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zugelassen sind: Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Weiterhin nicht zugelassen ist Einzelhandel oder Großhandel mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur.
  - Sonstiges Sondergebiet "Photovoltaik"** (§ 11 BauNVO)

Im Sondergebiet Photovoltaik zulässig sind ausschließlich fest installierte Photovoltaikanlagen zum Betrieb eines Solarparks. Die Photovoltaikanlagen dürfen nur auf Pfählen, die durch Rahmen in den Boden eingbracht werden, errichtet werden. Versiegelungen durch Fundamente sind hierfür nicht zulässig. Zulässig sind weiterhin Anlagen, die zum Betrieb des Solarparks notwendig sind, wie z.B. Trafostationen, Speicher und sonstige Betriebs- und Wartungsgebäude, oder zur Pflege und Unterhaltung des Solarparkgeländes erforderlich sind, wie z.B. Unterstände für Weideterie.
  - Sonstiges Sondergebiet "Erneuerbare Energien"** (§ 11 BauNVO)

Im Sondergebiet sind alle Nutzungen, die im Sondergebiet "Photovoltaik" aus Pkt. 1.2 zulässig sind, ebenfalls zulässig. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, die ebenfalls - auch untergeordnet - der Erzeugung von regenerativer Energie dienen, wie z.B. Carports mit Dach-Photovoltaikanlagen zulässig. Zulässig sind weiterhin alle für die Ausübung der genannten Nutzungen erforderlichen Zuwegungen. Zulässig sind außerdem Ladestationen zur Abgabe von Strom für Elektrofahrzeuge.
  - Sonstiges Sondergebiet "Wasserstoff"** (§ 11 BauNVO)

Im Sondergebiet Wasserstoff zulässig sind Anlagen zur Erzeugung, zur Speicherung und zur Verteilung/Abgabe von Wasserstoff sowie alle für die Ausübung der genannten Nutzungen erforderlichen Zuwegungen. Zulässig sind außerdem Ladestationen zur Abgabe von Strom für Elektrofahrzeuge.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)
  - Gewerbegebiet** (§ 8 BauNVO)

Für das Gewerbegebiet wird gemäß § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl GRZ von 0,8 festgesetzt. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird mit 20 m festgesetzt. Als Bezugspunkt sind 215 m NN anzunehmen. Ausnahmsweise kann die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Höhe von durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsmaschinenhäuser, Ausgänge von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln usw. und Kühlaggregaten bis max. 2,0 m überschritten werden. Der Umfang dieser Überschreitungen ist auf das technisch notwendige und unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen.
  - Sonstiges Sondergebiet "Photovoltaik"** (§ 11 BauNVO)

Für das Sondergebiet "Photovoltaik" wird gemäß § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl GRZ von 0,65 festgesetzt. Für die Grundflächenzahl maßgebend ist die von den Photovoltaikanlagen übertraufte Fläche in senkrechter Projektion auf die Geländeoberfläche. Die Unter- und Oberkanten der Photovoltaikanlagen dürfen eine minimale Höhe von 0,6 m und eine maximale Höhe von 3,0 m nicht unter- bzw. überschreiten. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Geringfügige Überschreitungen der maximalen Höhen aufgrund von Bodenunebenheiten sind zulässig. Für die zum Betrieb der Photovoltaikanlagen erforderlichen Trafobäude und sonstigen Betriebs- und Wartungsgebäude, oder Anlagen, die zur Pflege und Unterhaltung des Solarparkgeländes erforderlich sind, wie z.B. Unterstände für Weideterie gilt eine maximale Höhe von 4,0 m. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche.
  - Sonstiges Sondergebiet "Erneuerbare Energien"** (§ 11 BauNVO)

Für das Sondergebiet "Erneuerbare Energien" wird gemäß § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl GRZ von 0,8 festgesetzt. Für die im Sondergebiet aufgestellten Photovoltaikanlagen gilt hinsichtlich der Ermittlung der Grundflächenzahl und der minimalen und maximalen Bauhöhen Abs. 2.2 sinngemäß. Für die weiteren zulässigen baulichen Anlagen gilt eine maximale Bauhöhe von 4 m. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche.
  - Sonstiges Sondergebiet "Wasserstoff"** (§ 11 BauNVO)

Für das Sondergebiet "Wasserstoff" wird gemäß § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl GRZ von 0,8 festgesetzt. Für die zulässigen baulichen Anlagen gilt eine maximale Bauhöhe von 20 m. Als Bezugspunkt sind 215 m NN anzunehmen.
- IMMISSIONEN**

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent LEK in dB	
	Tag (6:00 Uhr - 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 Uhr - 6:00 Uhr)
GE	62	52
SO EN	60	49
SO WA	68	54

Für die in der Planzeichnung (Ursprungsplan Bebauungsplan Nr. 37 "Gewerbegebiet Sandershäuser Berg") dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente LEK.zus:

Richtungssektor	Zusatzkontingent LEK.zus in dB	
	Tag	Nacht
A	4	0
B	4	6
C	4	8
D	4	0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK<sub>j</sub> durch LEK<sub>j</sub> + LEK.zus.k zu ersetzen ist.

Die Anwendung der Relevanzgrenze der DIN 45691, nachdem ein Vorhaben auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfüllt, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze), ist nicht zulässig.

Hinweise:  
Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

- NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE** (§ 14, 23 (5) BauNVO, § 44 HBO)

Nebenanlagen wie z.B. Trafostationen oder Zaunanlagen sowie innerbetriebliche Wege, Stellflächen oder Kabelkanäle sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- NIEDERSCHLAGSWASSER** (§ 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Hinsichtlich des Anfalls und Auffangens von Niederschlagswasser, seiner Verwertung sowie Abführung gelten weiterhin die Textlichen Festsetzungen Nr. III Abs. 1 und 2 des Bebauungsplans Nr. 37 "Gewerbegebiet Sandershäuser Berg" vom Mai 2010.

Zusätzlich zu den o.g. Festsetzungen wird festgesetzt, dass zur Minimierung der Eingriffe in den Boden und Bodenwasserhaushalt sowie zur Reduzierung des Wasserverbrauchs die Dachentwässerung so zu organisieren ist, dass im GE und im Sondergebiet "Erneuerbare Energien" eine Rückhaltefähigkeit für die Entnahme von Brauchwasser (z.B. die Bewässerung der Grünflächen) besteht. Das Fassungsvermögen wird auf mindestens 20 m³ für die Dachflächen im GE und im Sondergebiet "Erneuerbare Energien" festgesetzt. Die Regenrückhaltung kann in Form einer Zisterne oder als Rückhaltebehälter erfolgen. Die Nutzung des Niederschlagswassers in technisch und rechtlich zulässiger Form (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung) wird empfohlen.

- GRÜNFLÄCHEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)
  - Freiflächen im Sondergebiet PV**

Die gesamten Flächen unterhalb und zwischen den Solarpaneelen sowie die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und extensiv, d.h. ohne Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, zu bewirtschaften. Eine Zmalige jährliche Mahd oder/und eine Zmalige Beweidung mit Schafen ist zulässig, das Schnittgut ist bei einer Mahd von der Fläche zu entfernen. Das Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Ein Beweidungszyklus mit Schafen darf nicht länger als 4 Wochen dauern, wobei die Fläche abschnittsweise - je Abschnitt 1/3 der Fläche - zu unterteilen ist. Sofern eine Einsaat der PV-Anlagenfläche erfolgen soll, ist hierfür eine autochtone regionale Saatgutmischung zu verwenden.

- Grünflächen - Brachstreifen**

Auf den im Plan verzeichneten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Brachstreifen ist eine sukzessive Vegetationsentwicklung zuzulassen. Aufkommender Gehölzbewuchs ist zu entfernen. Die Flächen sind alle 1-2 Jahre einmal zu mähen, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz eines Mulchers ist nicht zulässig. Die Flächen sind durch geeignete Abzäunungen im Bereich der Sondergebiete vor einer möglichen Schafbeweidung zu schützen.
- Grünflächen - Bepflanzungsflächen**

Auf den im Plan verzeichneten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Bepflanzungsflächen ist eine 1-reihige Anpflanzung mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen im Abstand von je 10 m vorzunehmen. Die Zwischenräume zwischen den Bäumen sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen, der Abstand zwischen den Gehölzen beträgt 1,5 m. Auf der 2 m breiten südlichen Grünfläche ist die Strauchpflanzung 1-reihig, auf den 4,5 - 5,0 m breiten Grünflächen 2-reihig versetzt auszuführen. Alle Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, eine 1-jährige Fertigstellungs- und 2-jährige Entwicklungsphase ist sicherzustellen, abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Für sämtliche Bepflanzungsmaßnahmen gelten die Vorschriften der DIN 18915 (Herstellung von Vegetationsschichten) und 18916 (Pflanzgruben). Weiterhin sind die Qualitätsbestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen (BDB) in der Qualität A zu beachten. Beim Gehölzschnitt sind die Setz- und Brutzeilen zu beachten. Die Unterbrechung der Grünreife für eine Trafostation in einer Breite von 5 m ist zulässig.
- Grünflächen - Brachstreifen mit Grabenanlage**

Auf der im Plan verzeichneten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bepflanzungsfläche mit Brachstreifen gelten die Festsetzungen zu o.g. Grünflächen - Brachstreifen (Pkt. 6.2). Zusätzlich ist in der Mitte der Fläche ein durchgehender, 80 m langer Graben mit einer Tiefe von 0,3 m und flachen Böschungen auszuheben. Der 6 m breite Grünstreifen darf für eine 8,0 m breite Durchfahrt unterbrochen werden.
- Maßnahmen zur Förderung von Reptilien**

Im Randbereich der Photovoltaikflächen sind zur Förderung möglicherweise einwandernder Reptilien auf der Planungsfläche neue Versteckmöglichkeiten in Form von 10 Sand- und Steinhäufen auf der Fläche anzulegen. Die Sand- und Steinhäufen sollen eine Mindestgröße von jeweils 2 x 2 m und eine Höhe von 1,0 m aufweisen.
- Ausgleichsmaßnahmen**

Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne der Eingriffregelung BNatSchG sind auf der ersten, unten genannten Fläche zu erbringen. Hierzu ist die bisher konventionelle landwirtschaftliche Bewirtschaftung der ackerbaulich genutzten Fläche in eine extensive ackerbauliche Bewirtschaftung gemäß den Richtlinien des Verbandes Bioland e.V. umzuwandeln. Der Einsatz von mineralischem Dünger oder chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Die o.g. Maßnahmen sind auf folgender Fläche durchzuführen:  
- Gemeinde Knüllwald, Gemarkung Berndshausen, Flur 8, Flurstück 68 - ca. 1,81 ha.
- Außenbeleuchtung**

Außerhalb von Gebäuden sind ausschließlich insekten schonende Natriumdampf-Niederdrucklampen (NAV) oder LED-Lampen zu verwenden. Die Leuchten sind so anzubringen, auszurichten und ggf. abzuschirmen, dass eine Abstrahlung nach oben und auf die angrenzenden Freiflächen soweit wie möglich verhindert wird. Helligkeit und Beleuchtungszeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
- Maßnahmen zum Bodenschutz**

Bodenarbeiten dürfen nicht auf zu feuchten oder nassen Böden ausgeführt werden. Sie dürfen nur bei einer Witterung sowie bei Bodenverhältnissen durchgeführt werden, die eine zu starke Verdichtung des Bodens durch Baumaschinen ausschließt.

Die in der Begründung zu diesem Bebauungsplan unter Pkt. 6.7 (Umweltbericht) aufgeführten Minderungsmaßnahmen des Bodenschutzes sind bei Einreichung des Bauantrags der Stellungnahme der Stadt so zu berücksichtigen, dass sie der Genehmigungsbehörde (Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Kassel) als Aufnahme in die Genehmigungsauflagen empfohlen werden.
- HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
  - Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich dieser B-Planänderung liegt vollständig in der amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzzone IIIA des WSG für den TB 1 + II, Sandershausen (St.-Anz. 38/1971, S. 1953) die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.
  - Denkmalschutz**

Im Planbereich und dem unmittelbaren Umfeld am Sandershäuser Berg ist ein großflächiges Schlachtfeld aus dem Siebenjährigen Krieg bekannt (LDH Fundstelle Sandershäuser Berg, Schlachtfeld am Sandershäuser Berg). Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist als Ergänzung zum o.g. Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind. Art und Umfang der Prospektion sind mit der hessischen ARCHÄOLOGIE und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Kassel abzustimmen. Vom Ergebnis der Untersuchung ist abhängig, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung / weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessische ARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). Hinweise auf Bodendenkmäler geben: alte Steinsetzungen, Bodenverfärbungen durch Holzzersetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.
  - Bodenschutz**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt innerhalb des Geo-Naturparks Frau-Holle-Land, einem Schutzgebiet nach § 27 BNatSchG (Naturpark).

Der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt weist darauf hin, dass sich der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung gemäß der Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK i.V.V.G) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Der Geltungsbereich ist bereits in einer Tiefe bis 3 m durch Geomagnetik untersucht worden. Sofern tiefere, über 3 m hinausgehende Bodenaufschlüsse für die Fundamente bzw. Rampenfläche der Solaranlagen erfolgen soll, sind die in der Stellungnahme zu dieser Bauleitplanung angegebene Vorgehensweisen zu beachten.
- Kampfmittel**

Der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt weist darauf hin, dass sich der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung gemäß der Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK i.V.V.G) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Der Geltungsbereich ist bereits in einer Tiefe bis 3 m durch Geomagnetik untersucht worden. Sofern tiefere, über 3 m hinausgehende Bodenaufschlüsse für die Fundamente bzw. Rampenfläche der Solaranlagen erfolgen soll, sind die in der Stellungnahme zu dieser Bauleitplanung angegebene Vorgehensweisen zu beachten.

### B GESTALTUNGSATZUNG

- Dacheindeckung**

Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind als Gründach auszuführen.
- Fassaden**

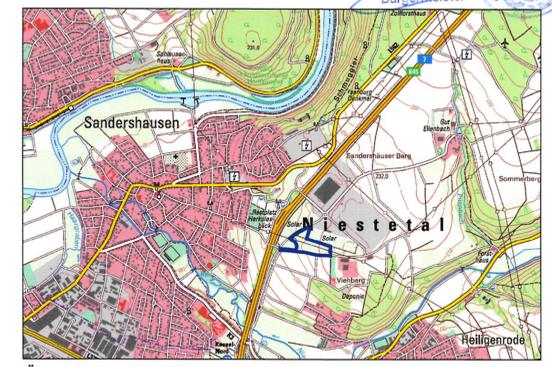
Zur flächigen Farbgebung sind Farben in gebrochenen Weißtönen bis mittleren erdfarbenen Tönen sowie Grau- oder Grüntöne zu verwenden. Für diese gilt die Einhaltung eines Albedo-Wertes von mindestens 0,3 oder größer. Die Fassaden sind auf mindestens 25 % der Fassadenflächen zu begrünen.
- Nicht überbaute Grundstücksflächen, Beschränkung von Steinigkeits- und Steinachtungen**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Anlage und flächige Abdeckung von verbleibenden Grundstücksflächen mit Mineralstoffen wie Grauwacke, Kies, Schotter, Wasserbausteinen o. ä. (sogenannte Schotter-/ Kiesbette) unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind darüber hinaus, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- Umwälzung**

Als Einfriedungen im Sondergebiet Photovoltaik und im Sondergebiet Erneuerbare Energien sind Zaunanlagen in dunklem Grün (RAL 6005 oder dunkler), Braun (RAL 8003 oder dunkler) oder Anthrazit (RAL 7016) zulässig. Sie sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und dürfen eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere einerseits und die Nichtdurchlässigkeit für größere Tiere andererseits zu gewährleisten, darf die Zaununterkante 15 cm nicht unter- und 20 cm nicht überschreiten, eine Sockelleiste ist nicht zulässig. Ein Oberstegschutz ist zulässig, sofern die zulässige Gesamthöhe nicht überschritten wird.

### D VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSSE**  
Auf ihrer Sitzung am 23. Februar 2023 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal den Beschluss über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 21. April 2023 ortsüblich.
- BETEILIGUNG DER BÜRGER**  
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 02. Mai 2023 bis 02. Juni 2023 einschließlich. Die öffentliche Bekanntmachung über die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte am 21. April 2023 ortsüblich.
- BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**  
Das Einholen der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02. Mai 2023 bis 02. Juni 2023 einschließlich.
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal hat am 21. März 2024 die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 15. April 2024 bis 17. Mai 2024 einschließlich. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 04. April 2024 ortsüblich.
- 2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal hat am 04. Juli 2024 die erneute, verkürzte öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 15. Juli 2024 bis 29. Juli 2024 einschließlich. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 13. Juli 2024 ortsüblich.
- SATZUNGSBESCHLUSSE**  
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 wurde nach Erörterung der Anregungen und Bedenken durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal am 26. September 2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde getilgt.
- Niestetal, den 30. SEP. 2024  
Der Gemeindevorstand  
Marius Gießmann  
Bürgermeister
- BEGLAUBIGTE PLANAUSSERTUNG**  
Die vorliegende Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 entspricht der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal am 26. September 2024 beschlossenen Satzung.
- Niestetal, den 30. SEP. 2024  
Der Gemeindevorstand  
Marius Gießmann  
Bürgermeister
- INKRAFTTRETEN**  
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Niestetal im Bereich der wirksamen Änderung Nr. ZRK 86 des Flächennutzungsplans entwickelt. Sie ist am 15. Okt. 2024 gemäß § 10 BauGB amtlich mit dem Hinweis, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 von jedermann eingesehen werden kann, ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 in Kraft.
- Niestetal, den 05. Okt. 2024  
Der Gemeindevorstand  
Marius Gießmann  
Bürgermeister



**GEMEINDE NIESTETAL**  
Landkreis Kassel

**BEBAUUNGSPLAN NR. 37**  
1. Änderung

September 2024  
M 1 : 1000

Im Auftrag der Gemeinde Niestetal  
bearbeitet durch: Dipl. Ing. Rüdiger Braun

**BIL** Büro für Ingenieurbio- und Landschaftsplanung  
37213 Milzenhausen  
Marktstraße 10  
Tel.: 05542/71321 Fax: 72865

37085 Göttingen  
Heinz-Hilpert-Straße 12  
Tel.: 05514898294