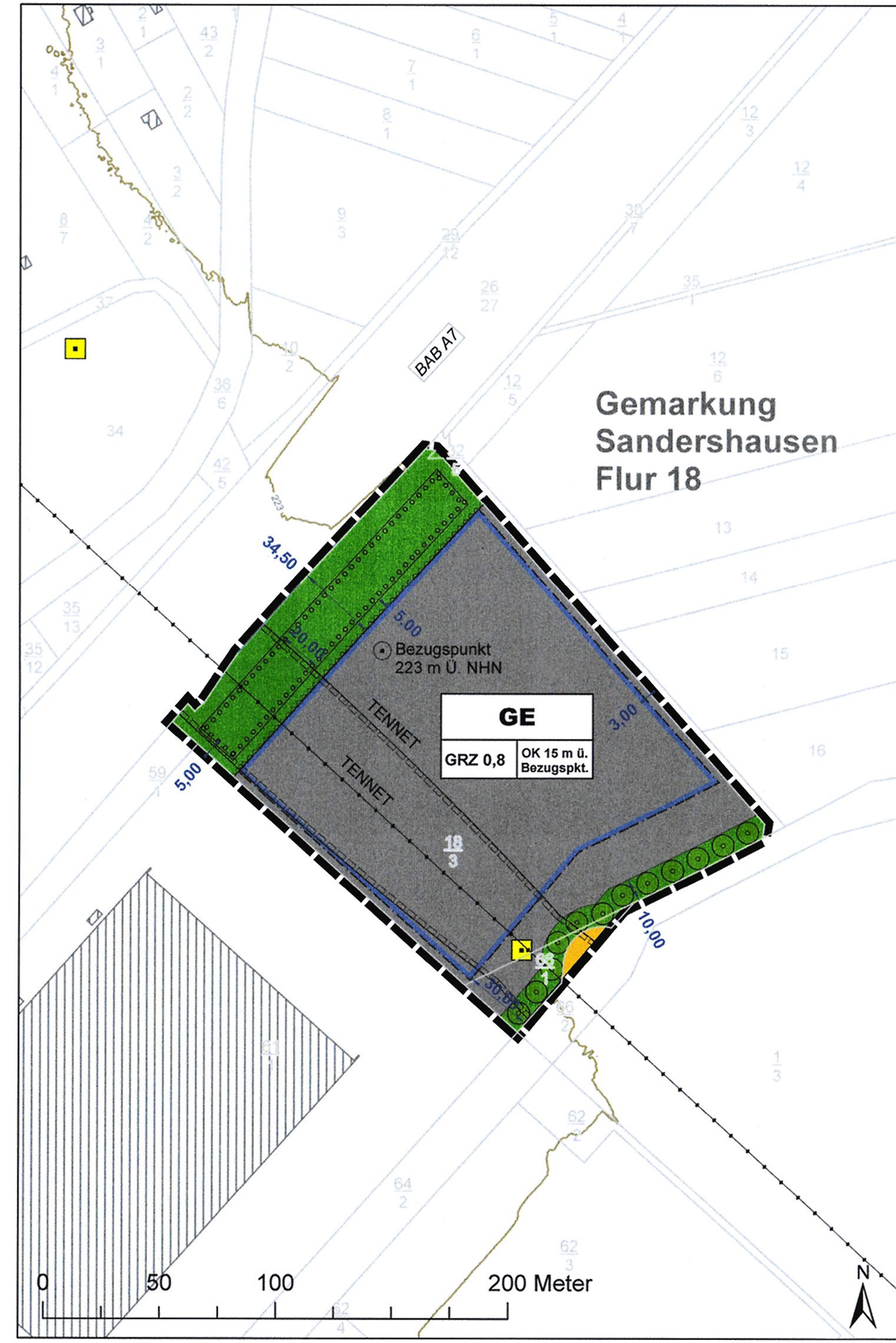


Gemeinde Niestetal Bebauungsplan Nr. 44 "Gewerbegebiet Sandershäuser Berg 2.1"

Planungsrechtliche Festsetzungen: Planzeichen und textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Zulässig sind
- Gewerbebetriebe aller Art (ausgenommen Einzelhandelsbetriebe), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Stellplatzanlagen und Garagen

gem. § 1 (5) BauNVO sind folgende, gemäß § 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
- Tankstellen (ausgenommen Elektrotankstellen)
- Einzelhandelsbetriebe sowie Großhandel mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Die in dem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe dürfen auf einer der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von 10% bis maximal 100 m² pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO und § 31 BauGB)

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): Für das Baugebiet wird gemäß § 16 BauNVO eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

GRZ 0,8 Flächenversiegelungen und Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der GRZ einzubeziehen.

Gebäudehöhe: maximal 15 m über BP
Als Bezugspunkt ist die Höhe von 223,00 m über NHN anzunehmen. Zu messen ist bis zum höchsten Punkt der Dachhaut des Gebäudes.

OK 15 m ü. Bezugspkt. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen dürfen durch Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaikanlagen) als Dachaufbauten um bis zu 3,5 m überschritten werden dürfen.

3. Baugrenzen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs, 5 BauNVO)

Baugrenze

Außerhalb der Baugrenzen sind zulässig:
- Stellplätze gem. textlicher Festsetzung Nr. 11 Satz 1
- Fahrradboxen und -überdachungen
- offene oder unterirdische Anlagen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (Die Anlagen für die Rückhaltung von ungeklärtem Niederschlagswasser von Verkehrsflächen sind nur in abgedichteter Ausführung zulässig.)
- Überdachungen von Stellplätzen mit begrünten Dächern oder Solaranlagen, Carports
- Ladestationen für Elektroautos

4. öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Buswendeschleife

5. Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Für den gesamten Geltungsbereich gilt, dass zur Vermeidung von Hochwasserschäden an der Nieste nur eine gedrosselte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers zulässig ist.

Niederschlagswasser von Dachflächen sowie Gehwegen, Fahrradstellplätzen und anderen Flächen ohne Kraftfahrzeugverkehr:
Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser sämtlicher oben genannter Flächen auf privaten Baugrundstücken ist soweit möglich durch geeignete Bewirtschaftungsmaßnahmen zu sammeln, zu versickern, und/oder zu verwerten. Wird der Niederschlagsabfluss von den genannten Flächen versickert, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 und § 9 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich und auf Grundlage der jeweils geltenden bau- und wasserrechtlichen Vorschriften, sowie den Bestimmungen des Deutschen Normenausschusses die qualitative Unbedenklichkeit des Wassers nachzuweisen.
Niederschlagswasser von Flächen mit Kraftfahrzeugverkehr sowie Niederschlagswasser, das nicht auf dem Grundstück bewirtschaftet werden kann:
Für die Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal wird die Drosselabflussspende aufgrund der Vorgaben der Wasserbehörde auf 12 l/s*ha angeschlossener Fläche festgelegt.

6. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Flächen dürfen nicht versiegelt und nicht verdichtet werden, damit die Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht wird bzw. erhalten bleibt. Der Boden ist auf diesen Flächen zu erhalten und vor Verdichtung und Verunreinigungen zu schützen.
Es ist eine geschlossene Vegetationsdecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Die südöstliche private Grünfläche darf durch Ein- und Ausfahrtsbereiche auf einer Gesamtlänge von maximal 15 m unterbrochen werden.
Bei Ermittlung des überbaubaren Flächenanteils gem. festgesetzter GRZ ist die private Grünfläche in die Bezugsfläche gem. BauNVO einzubeziehen.

7. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB i.V.m. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Oberirdische 220kV Leitung des Übertragungsnetzbetreibers TenneT

TENNET Zur oberirdischen Führung der 220kV Leitung ist zusätzlich ein Freileitungsschutzbereich dargestellt. Die Nutzung und Bepflanzung der Grundstücksfläche innerhalb des Leitungsschutzstreifens (25 m beidseitig der Leitungsachse) unterliegen den Vorschriften der DIN EN 50341-1 und der DIN VDE 0105-100 und sind grundsätzlich mit dem Netzbetreiber ab-zustimmen.

Diese Festsetzung entfällt gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit dem Abbau der Leitung. Es gelten ab diesem Zeitpunkt die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen uneingeschränkt auch für diese Bereiche.

8. Bauliche und technische Maßnahmen an Gebäuden für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Für den gesamten Geltungsbereich gilt, dass die Dachflächen der Gebäude zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Erzeugung, Nutzung und Speicherung solarer Strahlungsenergie z.B. Photovoltaikmodulen auszustatten sind.
Bei der Ermittlung der Bezugsfläche für die Berechnung des Anteils für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung solarer Strahlungsenergie sind folgende Dachflächen auszunehmen:
- Flächen für andere technische Anlagen
- Flächen, welche im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen (z. B. für Belichtungszwecke),
- Vordächer sowie Überdachungen von Zugängen
- Überdachungen von Verkehrsflächen,

9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Innerhalb der umgrenzten Fläche sind mehrere Gehölzgruppen (mindestens 5 Gruppen, insgesamt mindestens 1.800 m², Größe der Gruppen: 100 bis 500 m²) gebietsheimischer Arten anzulegen und langfristig zu pflegen und zu erhalten. Die zu verwendenden Arten sind der unten aufgeführten Liste heimischer Gehölze zu entnehmen. Es sind Gehölze gebietseigener Herkünfte (Westhessisches Berg- und Beckenland) zu verwenden, 1 Gehölz pro 1,5 m², Mindestqualität: verpflanzte Sträucher 60-100 cm. Je 30 m² Pflanzfläche ist zusätzlich mindestens 1 Heister (mind. 2xv, 150-200 cm) zu pflanzen. Je 400 m² Gehölzfläche ist zusätzlich mindestens 1 Hochstamm (StU 14-16 cm) zu pflanzen. Bei Gehölzpflanzungen mit einer Größe von 200 m² und mehr sind insgesamt mindestens 5 unterschiedliche Arten zu verwenden. Bei Abgang sind die Gehölze zu ersetzen.

Liste zu verwendender heimischer Gehölzarten:

Als Sträucher	Botanischer Name	Als Heister oder Hochstämme	Botanischer Name
Hartriegel	*Cornus sanguineum*	Feldahorn	*Acer campestre*
Kornelkirsche	*Cornus mas*	Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Heckenkirsche	*Lonicera xylostheum*	Elsbeere	*Sorbus torminalis*
Waldgeißblatt	*Lonicera periclymenum*	Felsenbirne	*Amelanchier laevigata*
Hasel	*Corylus avellana*		
Holunder	*Sambucus nigra*		
Weißdorn	*Crateaegus monogyna*		
Weißdorn	*Crataegus laevigata*	**Als Hochstämme 1. Odnung**	
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*	Spitzahorn	*Acer platanoides 'Allerhausen'*
Felsenbirne	*Amelanchier ovalis*	Blumenesche	*Fraxinus ornus*
Salweide	*Salix caprea*	Rotesche	*Fraxinus Pennsylvanica*
Kreuzdorn	*Rhamnus cathartica*	Dornenlose Gleditschie	*Geditsia triacanthos 'Inermis'*
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*	Zerreiche	Quercus cerris
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*	Brabanter Silberlinde	Tilia americana 'Brabant'
Liguster	*Ligustrum vulgare*		
Hundsrose	*Rosa canina*		
Weinrose	*Rosa rubuginosa*		
Essigrose	*Rosa gallica*		
Bibernellrose	*Rosa pimpinellifolia*		
Zimtrose	*Rosa majalis*		

Zu pflanzende Hochstämme, Pflanzqualität: mindestens 16 cm Stammumfang, Artenauswahl aus obenstehender Liste oder der Liste Klimageeigneter Bäume der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter (GALK). Die Standorte sind schematisch dargestellt und können an örtliche Gegebenheiten oder Gestaltung angepasst werden.

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

Flächenversiegelung

Die versiegelten Flächen sind zur Minimierung der Flächenerwärmung in heller Oberflächenfarbe (Albedo=>0,3) herzustellen. Abweichungen vom festgesetzten Wert sind zulässig, wenn diese Abweichungen darauf beruhen, dass der Wert zwar durch Materialwahl und Ausführung angestrebt wird, das Ergebnis aber aufgrund technischer Unabwägbarkeiten und fehlender Erfahrungswerte nicht vollständig erreicht wird.

Dachflächenbegrünung

Dachflächen der Hauptgebäude sind zu mindestens 75% zu begrünen. 30% der begrünten Dachfläche ist als Biodiversitätsgründach anzulegen, d.h. mit einer Pflanzenausstattung extensiver Dachbegrünung (Steingartenpflanzen wie Sedum, Mauerpfeffer, Hauswurz usw. sowie Kräuter und trockenheitsresistente Gräser) sowie, homogen verteilt zusätzlich Strukturelemente wie:

- Totholz
- größere Steine und Steinhaufen
- Wasserflächen
- Substratanhügelungen mit kleinen Sträuchern
- vegetationsfreie Flächen (Sandlinsen aus ungewaschenem Sand, Wasserflächen, Kies-, Schotter- und Tonflächen) von jeweils mindestens 1 m² in homogener Verteilung

Für diese Dachbereiche gilt, dass der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus mindestens 15 cm mit stellenweisen zusätzlichen Aufhügelungen betragen muss. Die Strukturelemente sollten insgesamt ca. 10% der Biodiversitätsgründachfläche ausmachen.

Für die übrigen begrünten Dachflächen muss der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus mindestens 10 cm betragen, es ist eine Extensivbegrünung anzulegen.

Von der Begrünungspflicht sind auszunehmen:
- Flächen für technische Anlagen,
- Flächen, welche im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen (z. B. für Belichtungszwecke),

Fassadenbegrünung

50% aller neuangelegten Fassadenflächen der Hauptgebäude - bezogen auf die Gesamtfläche, abzüglich der Fensterflächen – sind zu begrünen, die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Für die Begrünung sind bevorzugt Rankhilfen vorzusehen, die durch einen Abstand zur Fassade ausreichend Raum für eine Ventilation zwischen Fassade und Begrünung bieten.

Von der Pflicht zur Begrünung ausgenommen sind Fassadenabschnitte, welche aufgrund von brandschutzseitigen Belangen nicht begrünt werden können.

11. Bauordnungsrechtliche Festsetzung nach Landesrecht gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 Nr.4 HBO

Für den gesamten Geltungsbereich gilt, dass insgesamt nur 200 Stellplätze außerhalb von Gebäuden oder Garagen angelegt zulässig sind.

In Abweichung zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Niestetal wird festgesetzt, dass diese Parkplätze mit Gründächern oder Photovoltaikanlagen zu überstellen sind. Alternativ können zwischen den Stellplätzen großkronige Laubbäume (1. Ordnung), Artenauswahl aus der Liste klimageeigneter Bäume der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter (GALK), gepflanzt werden. Pro angefangene 5 Parkplätze ist ein Baum zu pflanzen. Die Bäume sind zwischen den Stellplätzen zu pflanzen mit einer Baumscheibengröße von mindestens 12 m² je Baum. Die Baumscheibe kann überfahrbar gestaltet werden, wenn der Schutz des Bodens vor Verdichtung gewährleistet wird. Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume: StU 16 cm.

Für Stellplatzanlagen mit mehr als 1.000 qm Flächenbefestigung sind zusätzlich Bepflanzungen mit Sträuchern und Heistern (Mindestqualität: verpflanzte Sträucher 60-100 cm, Heister 2xv, 150-200 cm) auf einer Fläche von mindestens 100 m²/1000 m²Versiegelung anzulegen. Böschungen zwischen und um die Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen und auf diese Flächen anzurechnen.

Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Außenwerbung ist möglichst in die Fassade zu integrieren und hat sich in Größe, Form und Farbe dem Gebäude unterzuordnen. Anlagen für Außenwerbung als Blinklicht, als taufendes Schriftband, als projizierte Lichtbilder und als spiegelnde Bilder sind nicht zulässig.

12. Sonstige Festsetzungen

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

13. Sonstige Planzeichen

Bemaßungen

Flurstücksgrenzen und -nummern

Höhenlinien

14. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Bodenschutz
Die geltenden Vorschriften des Bundesbodenschutzgesetzes und sonstige bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten.

Kampfmittel
Laut Mitteilung des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen vom 19.12.2023 hat die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder ergeben, dass sich das Gelände des Geltungsbereichs in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Teilbereiche wurden bereits überprüft. Die untersuchten Flächen sind Karten, die der Gemeinde vorliegen, zu entnehmen oder können beim Regierungspräsidium Darmstadt angefragt werden.

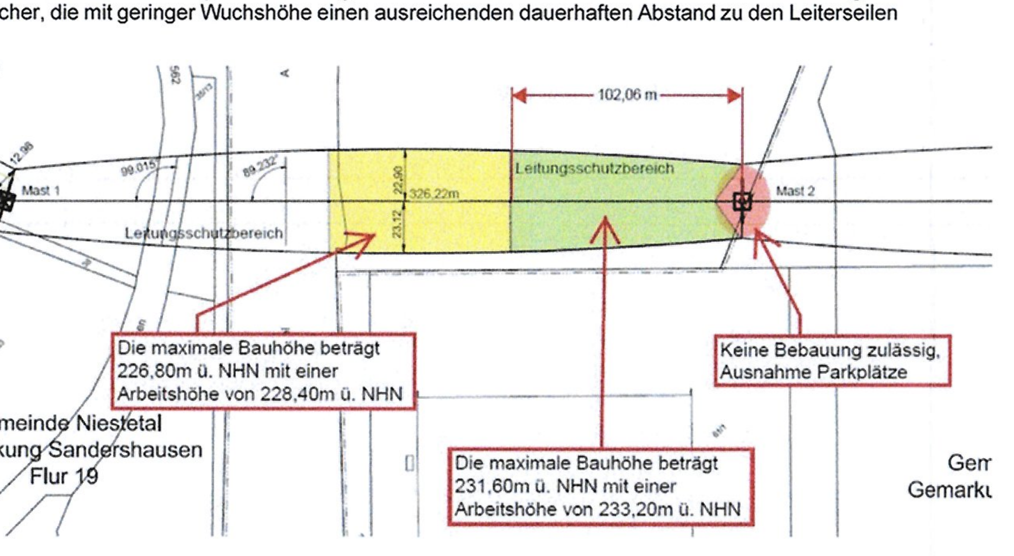
Denkmalschutz
bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Vorhandene oberirdische oder unterirdische Versorgungsanlagen und –leitungen

Strommast der 220kV Leitung, Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 25 m im Radius um den Mastmittelpunkt Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit dem Leitungsträger im Detail abzustimmen

Zur textl. Festsetzung Nr. 7:
Aus den Bestimmungen der DIN EN 50341 - 1 für die im Freileitungsschutzbereich zulässigen Bauhöhen und die DIN VDE 0105-100 ergeben sich folgende max. Bau- und Arbeitshöhen zwischen Mast 1 und 2 der Höchstspannungsfreileitung:
• Im Bereich Grün zwischen Mast 1 - 2 (LH-11-2013)
o Bauhöhe 231,60 m ü. NHN
o Arbeitshöhe 233,20 m ü. NHN
• Im Bereich Gelb zwischen Mast 1 - 2 (LH-11-2013)
o Bauhöhe 226,80 m ü. NHN
o Arbeitshöhe 228,50 m ü. NHN

Hochwüchsige Bäume sollten innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, da sonst die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet sind.
Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leiterseilen einhalten



Anbauverbotszone

Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG sowie § 23 Abs. 1 HStrG ist die im Plan zeichnerisch dargestellte Bauverbotszone (40,00 m vom Fahrbahnrand BAB A7) grundsätzlich von jeglicher Bebauung – auch von Nebenanlagen und Werbeanlagen – freizuhalten.

Trinkwasserschutzgebiet
Das Planungsgebiet befindet sich vollständig innerhalb der Wasserschutzgebietszone III A des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage der Gemeinde Sandershausen (Schutzgebietsverordnung vom 09.08.1971 (StAnz. 38/1971 S. 1553ff)

Die Schutzgebietsverordnung ist bei allen Maßnahmen im Geltungsbereich zu beachten.

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom. 28. Juli.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung er Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Planzeichenverordnung (PlanzVO)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (HeNatG)** in der Fassung vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379
- **Hessische Bauordnung (HBO)** 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** vom 05.12.2016 (GVBl. S. 211)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsvermerk
Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 44 der Gemeinde Niestetal wurde gemäß § 2 BauGB durch die Gemeindevertretung am 20. Mai 2021 beschlossen und am 08.Dezember 2023 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19. Dezember 2023 beteiligt. Sie erhielten bis 26. Januar 2024 einschließlich Gelegenheit zur Äußerung. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 08. Dezember 2023 ortsüblich bekannt gemacht und hat in der Zeit vom 18. Dezember 2023 bis 26. Januar 2024 einschließlich stattgefunden.

3. Prüfung der Stellungnahmen
Die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragen wurden, wurden durch die Gemeindevertretung am 21. März 2024 behandelt. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 28. Februar 2024 wurde gebilligt, die Offenlegung beschlossen

4. Offenlegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 44 mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 28.Februar 2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15. April 2024 bis 17. Mai 2024 einschließlich im Internet auf der Seite der Gemeinde Niestetal veröffentlicht. Die amtliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 05 .April 2024 auf der Internetseite der Gemeinde Niestetal sowie in der HNA vom 05. April 2024. Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht konnte außerdem im Rathaus der Gemeinde Niestetal eingesehen werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15. April 2024 über die Veröffentlichung informiert. Sie erhielten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme bis 17. Mai 2024 einschließlich.

5. Prüfung der Stellungnahmen
Die Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2BauGB vorgetragen wurden, wurden durch die Gemeindevertretung am 04. Juli 2024 behandelt. Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.

6. Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan Nr. 44 in der Fassung vom 14. Juni 2024 ist als Satzung gemäß § 10 BauGB am 04. Juli 2024 durch die Gemeindevertretung beschlossen worden.

Niestetal, 23. Juli 2024
(Ort, Datum, Siegel) M. Brückmann, Bürgermeister

7. Ausfertigung
Der Bebauungsplan Nr. 44, bestehend aus den Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Niestetal, 23. Juli 2024
(Ort, Datum, Siegel) M. Brückmann, Bürgermeister

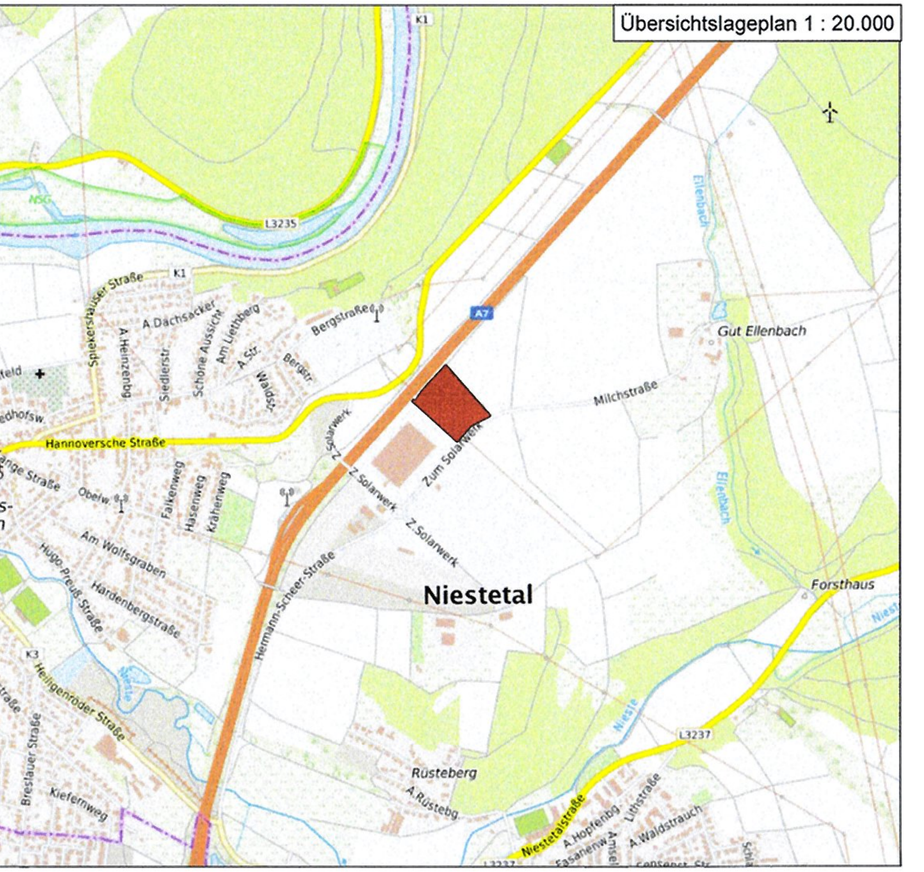
8. Bekanntmachung und Rechtskraft
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29. JULI 2024 ortsüblich in Hess. Nieders. Allgemeinen sowie im Internet auf der Seite der Gemeinde Niestetal bekanntgemacht worden. Den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht kann jedermann auf der Internetseite der Gemeinde Niestetal sowie im Bauamt der Gemeinde Niestetal während der Sprechzeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft erlangen. Der Bebauungsplan Nr. 44 "Gewerbegebiet Sandershäuser Berg 2.1" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Niestetal, 29. JULI 2024
(Ort, Datum, Siegel) M. Brückmann, Bürgermeister

Katasterbescheinigung

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 23. Juli 2024 übereinstimmen.

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Niestetal
Dr.-Walter-Lübcke-Platz 1
34266 Niestetal
i.A.
24. Juli 2024



Gemeinde Niestetal
Dr.-Walter-Lübcke-Platz 1
34266 Niestetal

Bebauungsplan Nr. 44 der Gemeinde Niestetal
"Gewerbegebiet Sandershäuser Berg 2.1"

Stand: Satzungsbeschluss

14.06.2024

Büro für angewandte Ökologie und Faunistik - naturkultur GmbH
BÖF naturkultur GmbH
Hafenstraße 28
34125 Kassel
Tel: 0561 5798936
www.boef-nk.de