

1. PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit der BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 und § 11 BauNVO)

MI
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Lagerplätze sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.

SO
Sondergebiet - Kfz-Handel und Kfz-Reparatur (§11 Abs. 3 BauNVO)
Das Sondergebiet - Kfz-Handel und Kfz-Reparatur dient vorwiegend der Unterbringung von Kfz-Kaufsbetrieben und Reparaturbetrieben sowie von Tankstellen. Allgemein zulässig sind Ausstellungs- und Verkaufsbauten sowie Werkstatt- und Servicegebäude für Kfz mit zugehörigen Nebenanlagen, deren Betrieb zugeordnete Büroflächen, Tankstellen mit Waschsalone und zugehörigen Nebenanlagen sowie zwei Wohnungen. Ausnahmeweise zulässig ist entweder ein gastronomischer Betrieb oder ein Dienstleistungsbetrieb oder eine weitere Wohnung mit einer maximalen Grundfläche von 100 m².

SO
Sondergebiet - Nahversorgung (§11 Abs. 3 BauNVO)
Das Sondergebiet - Nahversorgung dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Wohngüteversorgung. Allgemein zulässig sind:

- 1.) Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten:
Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Back- und Konditorwaren; Drogerienwaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel; Reformwaren; Pharmazeutika (Apotheke); Papier, Bürobedarf, Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften; Blumen; Tierfutter; Unterhaltungselektronik; Computer, Elektrohaushaltwaren; Textil- und Schuhwaren.
- 2.) Kundenerorientierte nicht störende Handwerksbetriebe und Dienstleistungen (z.B. Friseur, Reinigung, Fahrschule, Geldinstanz; Ärzte).

VK max
Maximal zulässige Verkaufsfläche:
Im Sondergebiet - Nahversorgung wird eine zulässige Verkaufsfläche bezogen auf die Grundstücksfläche* festgesetzt.

	Zulässige Verkaufsfläche / Grundstücksfläche in m ²	Verkaufsflächenzahl**
Gesamerverkaufsfläche:	3.000 / 7.550	0,397
Sortimente der Nr. 1	2.900 / 7.550	0,384
Sortimente der Nr. 2	100 / 7.550	0,013

* Die Bezugsgröße „Grundstücksfläche“ setzt sich aus allen Flurstücken und Teilstücken zusammen, die innerhalb des Geltungsbereiches liegen und als SO-Nahversorgung ausgewiesen sind.
**) Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - § 20 BauNVO)

GRZ

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt auf:
0,6 im Mischgebiet
1,0 im Sondergebiet - Kfz-Handel und Kfz-Reparatur
0,6 im Sondergebiet - Nahversorgung.

Im Sondergebiet - Nahversorgung darf die zulässige GRZ von 0,6 für die Herstellung von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wird festgesetzt auf:
1,2 im Mischgebiet
2,4 im Sondergebiet - Kfz-Handel und Kfz-Reparatur
1,0 im Sondergebiet - Nahversorgung.

Die Geschossfläche ist gem. § 20 Abs. 3 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Maximale Gebäudehöhe - Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) in Metern über Normalnull (NN)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden festgesetzt auf:
192,50 m ü.NN im Mischgebiet
184,00 m ü.NN im Sondergebiet - Kfz-Handel und Kfz-Reparatur
184,00 m ü.NN im Sondergebiet - Nahversorgung. Hierzu ausgenommen sind Gebäude entlang der Kasseler Straße, deren maximale Gebäudehöhe wird auf 191,00 m ü.NN festgesetzt.

Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher Anlagen sind die angegebenen Höhen über Normalnull (NN). (Vgl. auch Hinweis Nr. 5.)

1.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)

o

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Für das Mischgebiet und das Sondergebiet - Kfz-Handel und Kfz-Reparatur wird die offene Bauweise festgesetzt.

Abschließende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Für das Sondergebiet - Nahversorgung wird die abschließende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 75 m (gemessen parallel zur straßenseitigen Baugrenze) nicht überschreiten. Unterschreitung der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB) An der nordöstlichen Grenze des Sondergebietes „Nahversorgung“ wird an der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 34/6 eine Unterschreitung des seitlichen Grenzabstandes zugelassen; die Gebäudewand kann bis auf 1,50 m an die Nachbargrenze herangeführt werden (siehe Vermaßung im Plan). Entlang der südwestlichen Grenze des Sondergebietes „Nahversorgung“ dürfen ebenerdige Stellplätze bis auf 2,00 m an die östliche Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 21/3 heran gebaut werden.

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

Rampe

Straßenbegrenzungslinie

1.5 Anpflanzung von Laubbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzen von Laubbäumen

Die im Plan zeichnerisch dargestellten Laubbäume sind als Hochstamm (Mindestqualität: 3xv, StU 14/16 cm) in einer unbefestigten, mind. 5 m² großen Baumscheibe zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Von der zeichnerisch festgesetzten Lage der Bäume kann abweichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist, die Gesamtzahl eingehalten wird und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen.

1.6 Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 7 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO)

St

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Zweckbestimmung: Ebenerdige Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Füllschema der Nutzungsschablone

1.7 Kennzeichnungen

Flurstücksgrenzen

Flurstücksgrenzen

Flurstücknummer

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind nur nachrichtlich.

1.8 Zeichnerische Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Gebäude (Bestand)

Gebäude

Rampe

PKW-Stellplätze

Geplante Umfahrung

Vermaßung in Metern

Höhenbezugspunkt (Bestand)

Rechtsgrundlagen

Baugebietzettel (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

Bauanordnungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723, 2727).

Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 04. Dezember 2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2007 (GVBl. I S. 851).

Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2009 (GVBl. I S. 631).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01. April 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2010 (GVBl. I S. 119).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 06. Mai 2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2007 (GVBl. I S. 792).

Satzung der Gemeinde Niestetal über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze für Fahrer und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge - Stellplatz- und Ablösesatzung - in ihrer jeweils gültigen Fassung.

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Niestetal, den

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Niestetal

.....
Andreas Siebert (Bürgermeister)

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB am

Der durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal am als Satzung beschlossene Bebauungsplan in der Fassung vom ist gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung in Kraft getreten am

Niestetal, den

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Niestetal

.....
Andreas Siebert (Bürgermeister)

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB am

Der durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal am als Satzung beschlossene Bebauungsplan in der Fassung vom ist gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung in Kraft getreten am

Niestetal, den

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Niestetal

.....
Andreas Siebert (Bürgermeister)

KATASTERVERMERK

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

Hofgeismar, den

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Niestetal

.....
Andreas Siebert (Bürgermeister)

VERFAHRENSSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)

Aufstellungsbeschluss

durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal gem. § 13 a BauGB am

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

in den Niestetaler Nachrichten Nr. am

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

gem. § 13a Abs.2 i.V.m. § 13 Abs.2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben am

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal gem. § 3 Abs. 2 BauGB am

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung

gem. § 13a Abs. 2. 2 BauGB in den Niestetaler Nachrichten Nr. am

Öffentliche Auslegung

des Bebauungsplanauftrags mit Text und Begründung in der Fassung vom

gem. § 13a Abs.2 i.V.m. § 13 Abs.2. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschl.

Satzungsbeschluss

durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal

.....
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Niestetal

.....
Andreas Siebert (Bürgermeister)

Gemeinde Niestetal

BEBAUUNGSPLAN NR. 20a