

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)



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



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



Sondergebiet - Nahversorgung (§11 Abs. 3 BauNVO)
Das Sondergebiet - Nahversorgung dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Wohngebietsversorgung. Allgemein zulässig sind:
1.) Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten: Lebensmittel-, Nahrungs- und Genussmittel, Getränke; Back- und Konditoreiwaren; Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel; Reformwaren; Pharmazeutika (Apotheke); Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; Zeitungen/Zeitschriften; Blumen; Tierfutter; Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren; Textil- und Schuhwaren.
2.) Kundenorientierte nicht störende Handwerksbetriebe und Dienstleistungen (z.B. Friseur, Reinigung, Fahrschule, Geldinstitut; Ärzte).

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

	Zulässige Verkaufsfläche / Grundstücksfläche in m²	Verkaufsflächenzahl**)
Gesamtverkaufsfläche:	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 Teilflurstücken 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.

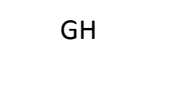
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , § 16 - § 20 BauNVO)



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.



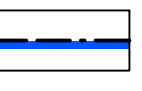
Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wird festgesetzt auf:
1,2 im Mischgebiet
2,4 im Sondergebiet - Kfz-Handel und Kfz-Reparatur
1,0 im Sondergebiet - Nahversorgung.
Die Geschossfläche ist gem. § 20 Abs. 3 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.



Maximale Gebäudehöhe - Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) in Metern über Normalnull (NN)
Die Höchsthängen 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. Hiervon 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. 5.4)

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.
- a **Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**
Für das Sondergebiet - Nahversorgung wird die abweichende 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 Gebäuwand 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.



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

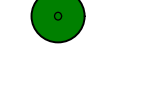


Öffentliche Verkehrsflächen



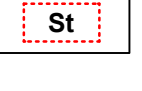
Straßenbegrenzungslinie

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

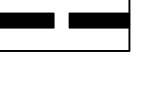


Anpflanzen von Laubbäumen
Die im Plan zeichnerisch dargestellten Laubbäume sind als Hochstamm (Mindestqualität: 3xv, StU 14/16 cm) in einer unbefestigten, mind. 5 m² großen Baumscheibe zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
Von der zeichnerisch festgesetzten Lage der Bäume kann abgewichen 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.

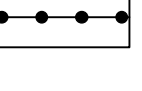
1.6 Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 7 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO)



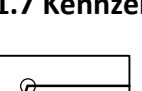
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
Zweckbestimmung: Ebenerdige Stellplätze



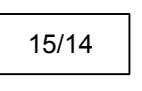
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Flurstücksgrenzen



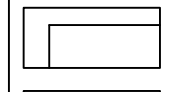
Flurstücksnummer

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind nur nachrichtlich.

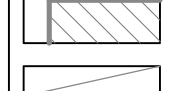
Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
GRZ	GFZ
Verkaufsfläche max.	GH ü. NN
Dachform	Dachneigung

1.8 Zeichnerische Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)



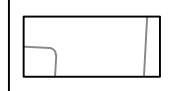
Gebäude (Bestand)



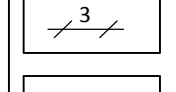
Gebäude



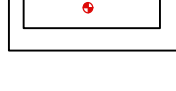
Rampe



PKW-Stellplätze



Geplante Umfahrung



Vermaßung in Metern



Höhenbezugspunkt (Bestand)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN OHNE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind im Mischgebiet und in den Sondergebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist bei Garagen und Nebenanlagen eine Vorfahrtsbreite von 5 m sowie ein seitlicher Abstand von 3 m einzuhalten. Grundlage zur Ermittlung der erforderlichen Anzahl der Stellplätze ist die jeweils gültige Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Niestetal.

2.2 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen.

2.3 Niederschlags- / Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Oberflächenwasser auf den Privatgrundstücken kann in die Kanalisation abgeführt oder auf den privaten Grundstücken versickert, zur Bewässerung aufgefangen oder als Brauchwasser verwendet werden, sofern waserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist zulässig.
Das Niederschlags- / Oberflächenwasser der Straßenfläche ist in die öffentliche Kanalisation abzuführen.

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

3.1 Gestaltung der Dächer (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Als Dachform sind Flachdächer und Satteldächer mit einer Neigung von 0° bis max. 45° zulässig.

3.2 Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Die Ausstattung, Gestaltung, Größe und Anzahl der zu errichtenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge hat nach der jeweils gültigen Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Niestetal zu erfolgen. Entlang der Nachbargrenzen ist die Errichtung von Stellplätzen zulässig

3.3 Dachbegrünung (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Flachdächer sind mind. zu 50% extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen (Mindestaufbau von 5 cm durchwurzelungsfähigem Substrat).

3.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Im Sondergebiet - Nahversorgung ist die Oberflächenbefestigung der Zufahrten und Umfahrungen mit Betonsteinpflaster oder Asphalt auszuführen. Der Ausbau der Zufahrten und Zuwege ist für die Belastung durch Lkw mit 38 t Gesamtnutzlast auszuführen. Innerhalb des Sondergebietes - Nahversorgung sind mindestens 750 m² Grundstücksfreifläche als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB) UND HINWEISE

4.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III B eines Wasserschutzgebietes. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

5. HINWEISE

5.1 Bodendenkmäler

Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gemäß § 19 und § 20 DschG das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketterbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DschG aufzunehmen.

5.2 Bombenabwurfgebiet

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Die Kosten für die Kampfmittelräumung sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

5.3 Durchführung der Pflanzmaßnahmen

Vegetationstechnisch durchzuführende Maßnahmen haben entsprechend der DIN 18915 (Bodenarbeiten), DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten), DIN 18917 (Rasen- und Saatarbeiten), DIN 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) und DIN 18920 (Schutz von Bäumen zu erfolgen).

5.4 Geländehöhe

Die tatsächliche Geländeoberfläche im Bereich des Sondergebietes Nahversorgung liegt zwischen 169.96 m und 181.13 m ü.NN.

5.5 Niederschlagswasser

Bei der Behandlung von Niederschlagswasser und zur Bemessung von Rückhaltungen wird auf das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 bzw. ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 117 sowie bezüglich einer Versicherung auf das ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 hingewiesen. Für die Versicherung bzw. Einleitung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist bei der Wasserbehörde des FB 63 Bau und Umwelt, Wasserbehörde des Landkreises Kassel zu stellen. Planung und Umfang der vorzulegenden Antragsunterlagen sind vorher mit der Wasserbehörde abzustimmen.

5.6 Stellplatz- und Ablösesatzung

Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze und Garagen richten sich nach der „Satzung der Gemeinde Niestetal über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ - Stellplatz- und Ablösesatzung - in der jeweils gültigen Fassung.

5.7 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gem. § 47 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.V.m. § 29 der Anlagenverordnung (VwV) sind der Wasserbehörde des FB 63 beim Landkreis Kassel anzuzeigen.

Rechtsgrundlagen

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

Baunutzungsverordnung (**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 (**HNatG**) 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 Fahrräder und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge - **Stellplatz- und Ablösesatzung** - in ihrer jeweils gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE (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. 3 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB in den Niestetaler Nachrichten Nr. am

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Text und Begründung in der Fassung vom gem. § 13a Abs.2 i.V.m. § 13 Abs.2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschl.

Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal gem. § 10 Abs. 1 BauGB am

Niestetal, den Der Gemeindevorstand der Gemeinde Niestetal

..... Andreas Siebert (Bürgermeister)

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)



BEBAUUNGSPLAN NR. 20a „Kasseler Straße / Niestetalstraße“ Ortsteil Heiligenrode

-Entwurf-

Stand: 01.06.2010 Maßstab: 1:500



Landschafts- & Städtebauchitektur
Fährmeier • Röhling • Weiland
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-739666
email: info@pwf-kassel.de

KATASTERVERMERK

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

Hofgeismar, den

Amt für Bodenmanagement Korbach
Außenstelle Hofgeismar