

Teilplan A - M. 1/1.000

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- BAUM Baum, Erhaltung (gem. § 9 (1) 25 BauGB)

Baugrenzen

- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlicher Aufteilung des Verkehrsraumes in Fahrbahn und Gehweg
- Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Private Erschließungsstraße

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze, vorhanden
- Flurstücksgrenze, geplant

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB

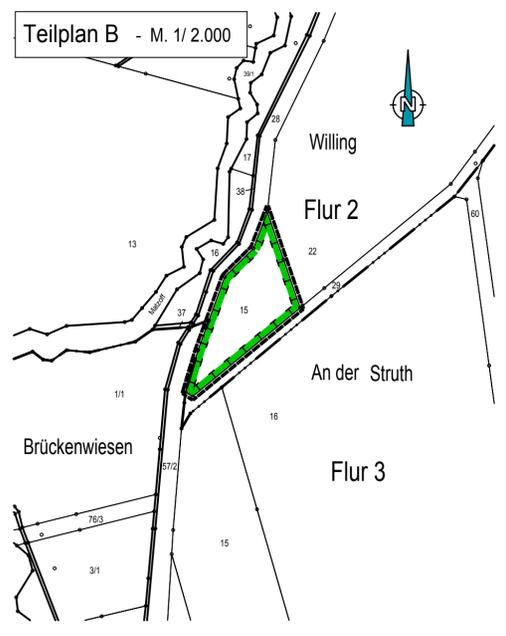
- Allgemeines**
 - Das Satzungsgebiet wird festgesetzt als **Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO
 - Zulässigkeit von Nutzungen** gem. § 1 BauNVO
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zugelassen.
- Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
In Abhängigkeit von der jeweiligen Grundstücksgröße werden folgende Werte festgesetzt:

Grundstücksgröße in m²	≥ 300	≥ 500	≥ 800
bis - 500		bis - 800	
Maximal zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	0,40	0,30	0,25
Maximal zulässige Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 3 BauNVO)	0,60	0,50	0,50

Zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO:
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen steht in Abhängigkeit von der Dachform.
Firsthöhe bzw. Oberkantenhöhe

Flachdach:	7,00 m
Pultdach:	8,50 m
Sonstige Dachformen:	10,50 m

Traufhöhe, bergseitig
Photovoltaikanlagen (Solarstrom) und Solarthermie-Anlagen (Warmwasserversorgung) dürfen die festgesetzte Firsthöhe für bauliche Anlagen nicht überschreiten.
Bezugspunkt Höhe baulicher Anlagen
Die zulässige Traufhöhe ist die mittlere Traufhöhe von der Oberkante der vorhandenen Geländeoberfläche im Schnittpunkt mit Außenwand und Dachhaut gemessen.
Die Firsthöhe baulicher Anlagen wird von der an der in der Mitte des Gebäudes gelegenen, natürlichen Geländeoberfläche gemessen. Der untere Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlage wird vom Anschnitt des gewachsenen Bodens am Standort des Gebäudes gemessen.
Die Firsthöhe baulicher Anlagen wird von der an der in der Mitte des Gebäudes gelegenen, natürlichen Geländeoberfläche gemessen. Der untere Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlage wird vom Anschnitt des gewachsenen Bodens am Standort des Gebäudes gemessen.
- Bauweise, Baugrenzen** gem. § 22 und 23 BauNVO
Bauweise gem. § 22 BauNVO
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.
Baugrenzen gem. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen eindeutig festgesetzt.
- Grünordnerische Festsetzungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. mit § 91 HGO
Nicht überbaubare Flächen Nutzungszweck
Zunächst besteht das Recht, die ausgewiesenen Bauflächen entsprechend den vorgegebenen städtebaulichen Werten zu bebauen. Da auf Grund der zulässigen Überbaubarkeit der Flächen keine 100%-ige Überbauung zugelassen wird, verbleiben Freiflächen, die als Grünflächen anzulegen und entsprechend der n. g. Regelung zu bepflanzen sind.
Die Regelung zur Anpflanzung von Gehölzen bezieht sich auf die Flächen, die entsprechend der GRZ nicht bebaut werden können. Von diesen nicht überbaubaren Flächenanteil sind mindestens 15% des Grundstücksanteils mit Bäumen, Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und zu unterhalten. Je angefangene 100 m² dieses 15%-igen Grundstücksanteils ist ein standortgerechter, heimischer Laubbau zu pflanzen. Wird der v. g. Anteil nicht erreicht, ist jedoch mindestens ein Laubbau zu pflanzen. Mindestens 80% der verwendeten Gehölze müssen standortgerecht sein (siehe auch Pflanzliste).
Erhaltung von Bäumen
Die zu erhaltenden Baumstandorte sind in der Planzeichnung dargestellt und befinden sich im Bereich überbaubarer und nicht überbaubarer Flächen. Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Baumstandorte sind zu erhalten und im jeweiligen Traufbereich von Bebauung freizuhalten.
Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen)
Um das Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände für bestimmte Arten zu vermeiden, werden folgende Artenschutzmaßnahmen als CEF-Maßnahmen festgesetzt:
 - Für Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter sind in den im Flangebiet verbleibenden Gehölzen sowie in Gehölzen auf angrenzenden Flächen insgesamt 16 Vogelnistkästen (8 Höhlenbrüter - 4x Großmeisen- und 4x Kleinmeisenkästen sowie 8 Halbhöhlenbrüterkästen) auszubringen.
 - Gehölzengriffe (Entnahme der nicht festgesetzten Obstbäume sowie umfangreichere Pflegeschnitte) dürfen nur außerhalb der Brutzeiten in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September vorgenommen werden.**Durchführung**
Auf den einzelnen Baugrundstücken sind die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen in Höhe von zwei Jahren nach Aufnahme der Gebäudeunterstützung durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen.
- Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB**
Zum Ausgleich werden für das in der Flur 2 der Gemarkung Metzge gelegene 2.213 m² große Flurstück 15 folgende Festsetzungen getroffen:
 - Die bisher intensiv genutzte Wiesenfläche ist einer Extensivierung zuzuführen.
 - Entlang der südlichen Flurstücksgrenze sowie im Bereich der Wiesenfläche sind 10 hochstämmige, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Die Düngung des Grünlandes, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie Entwässerungsmaßnahmen sind unzulässig.
 - Zum Erhalt einer offenen Wiesenfläche, zur Förderung der Artenvielfalt sowie zur Vermeidung einer Verbuschung sind maximal jährlich eine Mahd vorzunehmen und das Müllgut abzutransportieren. Die Mahd ist frühestens ab August durchzuführen. Alternativ wird eine extensive Beweidung durch Schafe zugelassen. Die Beweidungsart wird auf eine Durchzugsbeweidung beschränkt.
 - Die Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens zwei Jahre nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes abgeschlossen sein.



6. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung

- Dächer**

Dachneigung
Die zulässige Dachneigung für **Hauptgebäude** wird festgesetzt auf: **30 – 48°**
Für untergeordnete Nebengebäude und Garagen gelten die Dachneigungen nicht.
Die zulässige Dachneigung für **Garagen** wird festgesetzt auf: **20 – 48°**
Dachneigungen unter 10° sind zulässig, sofern diese vollständig mit einer Vegetationsdecke begünstigt sind
- Garagen/ Carports (offene Garagen)**

Stellplatzsatzung
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Stellplatz- und Ablösesatzung“ der Stadt Niedenstein in der jeweils gültigen Fassung.
Garagen/ Carports
Garagen müssen eine Vorstellfläche von mind. 5,0 m und **Carports** von mind. 1,5 m haben. Werden Garagen oder Carports parallel zur öffentlichen Straßenbegrenzungslinie errichtet, so ist zwischen Straßenbegrenzungslinie und Bauwerk ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten. Die Abstandsfläche ist als Grünfläche anzulegen und flächendeckend zu bepflanzen.
Stellplätze, Garagen und Carports (Offene Garagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, im seitlichen Abstand zwischen überbaubarer Fläche und Grundstücksgrenze sowie zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) zulässig.
- Böschungen/ Stützmauern**

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen und Stützmauern (inklusive Fundamente) sind auf privaten Grundstücken zu dulden. Die Duldungspflicht bezieht sich auf eine Tiefe von 3,0 m auf Flächen die zur Straßenbegrenzungslinie liegen.
6.4 Rückhaltung von Niederschlagswasser
Der auf dem jeweiligen Grundstück nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasserabfluss ist einer grundstückbezogenen Retentionszisterne zuzuführen.
Folgendes Mindestfassungsvermögen (Retentionsvolumen) für angeschlossene Flächen ist einzuhalten, für:
 - versiegelte Flächen** mit einem Abflussbeiwert von 1,0 (z. B. feste Dach-, Stellplatz- und Wegeflächen): **20 l pro m²**
 - begünte Dachflächen** (Abflussbeiwert von 0,3): **6 l pro m²****Die Retentionszisterne** dient der Rückhaltung größerer Wassermengen. Die Rückhaltung verzögert mit Hilfe einer Abflussdrossel in das Abwassernetz geleitet. Die Retentionszisterne verbindet die Regenrückhaltung mit der Regenwassernutzung. Der Wasserstand kann bis zum Notüberlauf ansteigen und sinkt nach dem Regen langsam wieder auf den langfristigen max. Wasserstand ab. Dieses Regenwasser steht dann zur Nutzung zur Verfügung.
Alternativ werden auf den Grundstücken zur Versickerung von Niederschlagswasser zugelassen (z. B. Flächen-/ Muldenversickerung, Mulden-Rigolen-System). Dabei ist die DWIA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.
Unzulässig sind punktförmige Einleitungen, wie z. B. Schachtversickerungen. Überschüssige Mengen sind über einen Drosselabfluss dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuleiten.
- Oberflächenbefestigung**

Private Stellplätze, Wege und sonstige Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z.B. seitlich in angrenzende Grünflächen oder in Form von Pflasterbelägen mit breiten Fugen wie z. B. „Kopflaster“). Eine Befestigung mit Beton oder Asphalt wird nicht zugelassen.
- Hinweise**
 - Heilquellenschutzgebiet**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der quantitativen Zone B des am 14.12.1987 (StAnz. 01/88, S. 33), zuletzt geändert in der heute gültigen Fassung mit Datum vom 26.01.2006 (StAnz. 08/06, S. 463), zu Gunsten der Thermalwasser Erntal GmbH & Co. Betriebs KG festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „Thermalwasserbohrung in Erntal, Ortstal Sand“. Die für die betreffende Zone relevanten Verbot- und Gebotsabstände der dazugehörigen Verordnung – in der jeweils geltenden Fassung – sind zu beachten und einzuhalten.
 - Schutz des Mutterbodens**
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgetrieben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen, vorzugsweise auf den Grundstücken zu verwenden.
 - Verwertung von Erdaushub**
Bei der Verwertung des im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten anfallenden Erdaushubs sind die Randbedingungen der „Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden“ vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 46/2015, S. 1150) zu beachten.
Für überschüssiges Bodenmaterial von mehr als 600 m³ Menge ist nach § 4 Abs. 3 HAuBodSchG in Verbindung mit § 12 BBodSchV seitens des Maßnahmenträgers oder dessen Beauftragten vorab ein Anzeigeverfahren bei der unteren Bodenschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises durchzuführen.
 - Berücksichtigung von Gehölzen (Pflanzliste/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen)**
Bei der privaten Freiraumgestaltung wird die Verwendung von Gehölzen entsprechend der Gehölzliste aus der Begründung zum Bebauungsplan (Ziffer 6.4) empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Neuanpflanzungen die nach dem Hessischen Nachbarrecht gem. §§ 38 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u. a. für Sträucher und lebende Hecken einzuhalten sind.
 - Sicherung von Bodendenkmälern**
Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalschutzgesetz - DSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies gem. § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
 - Hinweise zu bestehenden Bebauungsplänen**
Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 8 M „Großer Kießling“ tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Rechtsgrundlagen in der gültigen Fassung:

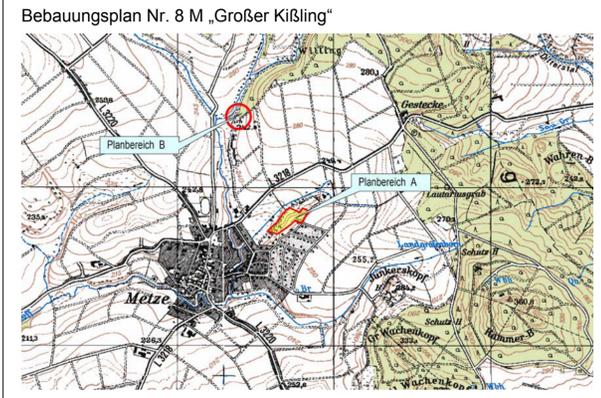
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Planzeichenerverordnung (PlanZV)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Bundsnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. dem Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Baunutzungsverordnung (BaUNVO)
- Hessische Bauordnung (HBO)

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 8 M treten die durch die Neuplanung betroffenen Festsetzungen des seit dem 15.12.1994 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 M „Kießling – 1. Änderung“ außer Kraft.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan**
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 29.06.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 M „Großer Kießling“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 20.07.2017 bekannt gemacht.
- Öffentliche Auslegung**
Nach § 13 Abs. 2 Ziffer 2 in der gültigen Fassung wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom **00.00.2018 bis 00.00.2018** über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch Auslegung der Plandarstellung mit Begründung unterrichtet. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **00.00.2018** öffentlich bekannt gegeben.
- Satzungsbeschluss**
Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplan Nr. 8 M „Großer Kießling“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in ihrer Sitzung am **00.00.2019** als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.
- Niedenstein, den _____ Bürgermeister
- Niedenstein, den _____ Bürgermeister
- Ausfertigungsvermerk**
Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes entspricht der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niedenstein am **00.00.2019** beschlossenen Satzung.
- Niedenstein, den _____ Bürgermeister
- Bekanntmachung/ Inkrafttreten**
Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
- Hinweis zur Bekanntmachung**
Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.
- Niedenstein, den _____ Bürgermeister
- Planunterlagen**
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
- Hornberg (Elze), den _____ Amt für Bodenmanagement
Im Auftrag

Stadt Niedenstein



Büro für Stadtbaugesamtes

Dipl. Ing. Helmut Meißner Stadtbaurechtler - Stadtplaner
Hühnerfelder Straße 20 - 34295 Edermünde
Tel 05665/ 969 0110 - Fax 05665/ 969 0113 - mail: meissner-sbw@t-online.de