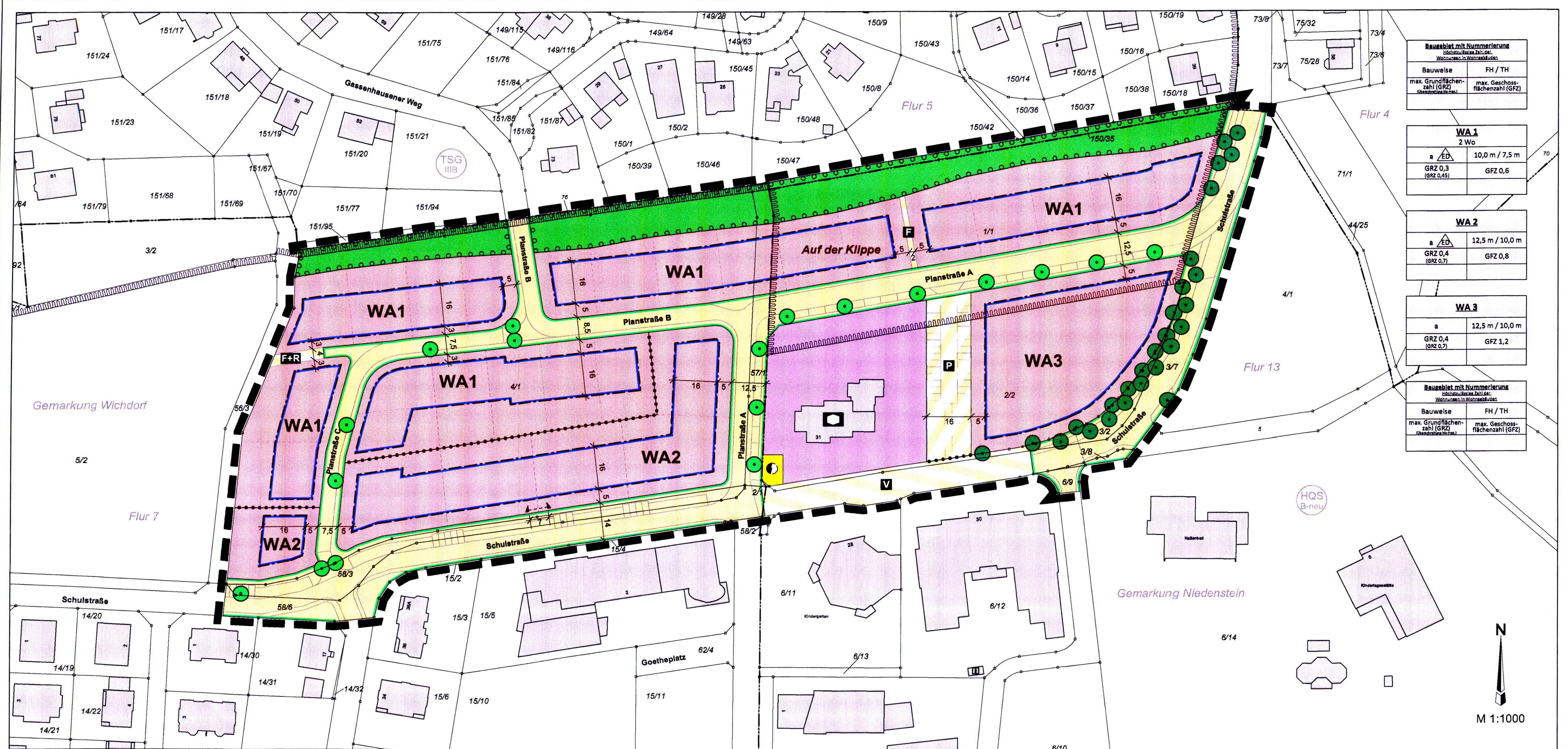
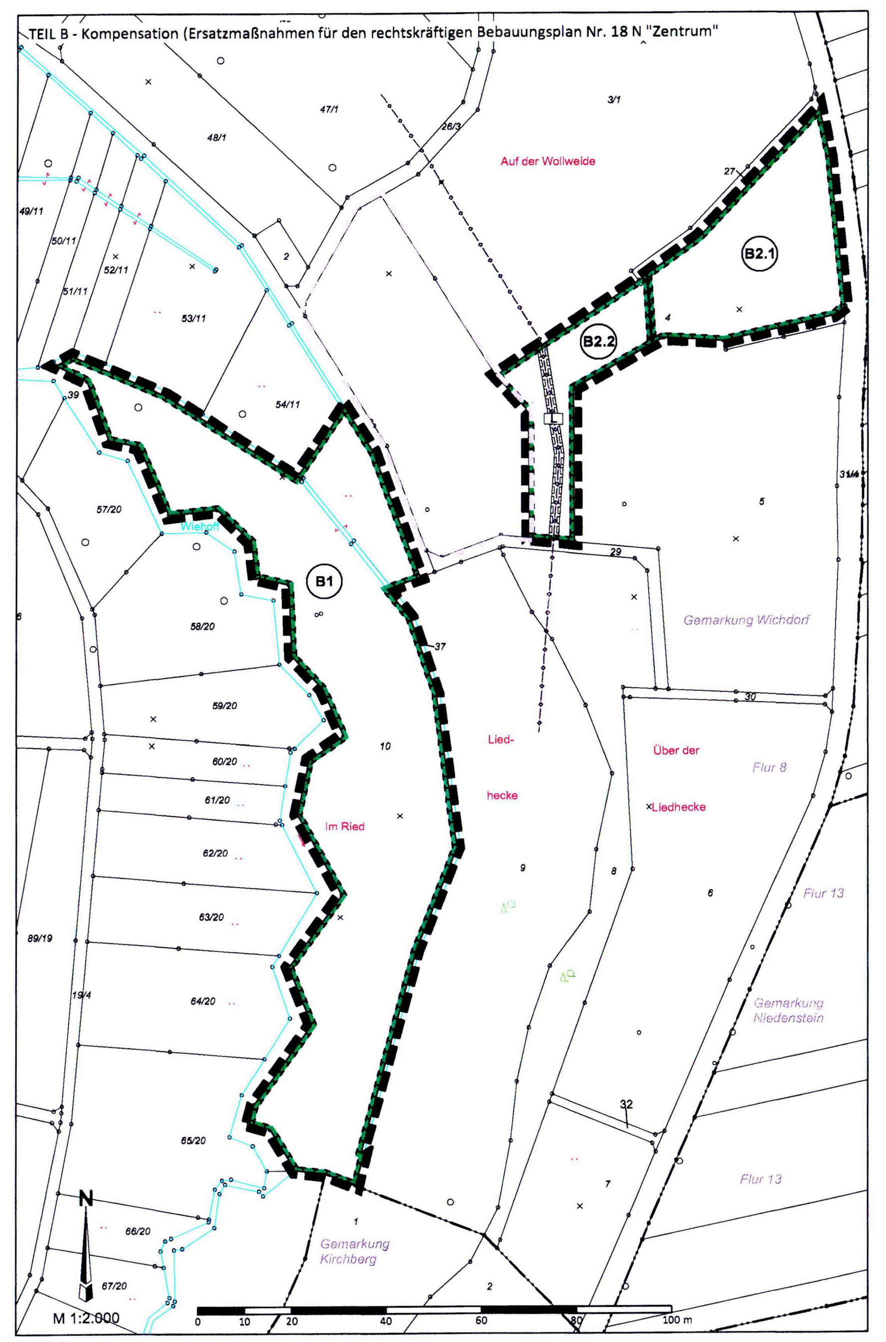


Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Stand: 11/2018



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

ALLGEMEINES
Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 N "Zentrum" treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 N "Zentrum" vom 18.03.1999 sowie dessen 1. Änderung vom 15.09.2011 außer Kraft.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB; § 1 Abs. 3 und Abs. 6 BauNVO)

WA — **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
In den allgemeinen Wohngebieten (**WA 1 - WA 3**) werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen der Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen.

WA1 / 2 Wo — **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
Im **WA 1** sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.2 Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für Gemeinbedarf
Zweckbestimmung:

Kindertagesstätte
Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte" dienen, zulässig.

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

GRZ z.B. 0,4 — **Maximale Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 17 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)**
Die maximale Grundflächenzahl wird festgesetzt auf
0,3 im **WA 1**
0,4 im **WA 2 und WA 3**

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf im **WA 2** und **WA 3** die max. Grundflächenzahl durch die Grundflächen der Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, der Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sowie baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch welche das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.
Für das WA1 gilt analog die allgemein zulässige Überschreitung nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO; demnach bis zu einer GRZ von 0,45.

GFZ z.B. (0,8) — **Maximale Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2, § 17 Abs. 2 Nr. 1 und § 20 BauNVO)**
Die maximale Geschossflächenzahl wird festgesetzt auf
0,6 im **WA 1**
0,8 im **WA 2**
1,2 im **WA 3.**

FH/TH — **Firsthöhe / Traufhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**
Die maximale Firsthöhe wird festgesetzt auf
10,0 m im **WA 1**
12,5 m im **WA 2**
12,5 m im **WA 3.**

Die maximale Traufhöhe wird festgesetzt auf
7,5 m im **WA 1**
10,0 m im **WA 2**
10,0 m im **WA 3.**

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Firsthöhen ist für die Errichtung von haustechnischen Aufbauten und Anlagen für regenerative Energienutzung bis max. 2,0m zulässig.
Bezugspunkte sind das vorhandene natürliche Gelände an der tiefst gelegenen Gebäudeecke und der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut beziehungsweise bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

1.4 Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a — **Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**
Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.
Abweichend hiervon dürfen in den **WA 1** und **WA 2** die Längen von Gebäuden 25 m nicht überschreiten. Im **WA 3** sind Gebäudelängen mit mehr als 50 m zulässig.

ED — **Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 S.3 BauNVO)**
Im **WA 1** und **WA 2** ist nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen eindeutig festgesetzt.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO dürfen außerhalb der überbaubaren Flächen zusammen eine Größe von max. 20 m² nicht überschreiten.

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

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:

V — **Verkehrsberuhigter Bereich**

F — **Fußweg - Versiegelung unzulässig**

F+R — **Fuß- und Radweg**

Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:

P — **Parken**

Ein- und Ausfahrtsbereich
Entlang der Schulstraße sind Ein- und Ausfahrten nur innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Bereiches zulässig.

1.6 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen - Elektrizität
Eine vollständige Versiegelung sowie Unterbauung der Flächen ist zulässig.

1.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
Innerhalb der Fläche ist die Errichtung eines Fußweges sowie die Herstellung eines offenen Grabenlaufes zur Ableitung von Niederschlagswasser zulässig.

1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25, Nr. 25a und Nr. 25b sowie Abs. 6 BauGB)

Die nachfolgenden Festsetzungen zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - TEIL B 1, TEIL B 2.1 sowie Teil B 2.2 - werden als Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18 N "Zentrum" (rechtskräftig seit 18.03.1999) festgesetzt und diesem Bebauungsplan zugeordnet.

B1 — **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - TEIL B 1 - KOMPENSATION**

Innerhalb der mit B1 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Gemarkung Wichdorf, Flur 8, Flurstück 10) ist folgende Kompensationsmaßnahme umzusetzen:

Entwicklungsziel
Zielsetzung der Kompensationsmaßnahme ist die Entwicklung von extensiv genutztem Grünland als Weide auf einer Flächengröße von 15.728 m².

Umsetzung der Maßnahme
- Ausmagerung der Talauenstandorte bzw. der Vegetationsfläche durch Mahd und Beseitigung/Verwertung des Mähgutes (im Sommer zu Beginn der Umsetzung der Maßnahme). Ausgespart bleiben die Flächen im Bereich des Großseggenriedes.
- Vermeidung von Beweidung im Bereich des Großseggenriedes durch geeignete Maßnahmen (z.B. Auszäunung des Großseggenriedes durch Elektrolitze).
- Flankierende Maßnahmen: Zurückdrängen der Herkulesstaude durch geeignete Verfahren wie z.B. durch: Abtrennen des Vegetationskegels, Entfernen der Blüten- bzw. Samenstände, Fräsen/Pflügen in Bereichen mit Vorkommen der Staude oder Ausgraben der Staude inklusive der Wurzeln vor der Blüte.

Bei der extensiv genutzten Weide gelten folgende Vorgaben:
- Grober Richtwert für die Besatzstärke (angegeben als 500 kg rauhfutterverzehrende Großvieheinheiten (RGVE) pro ha und Weideperiode) beträgt für extensive Weidesysteme auf diesem Standort: 0,8 bis 1,5 RGVE/ha.
- Das wichtigste Kriterium eines extensiven und auf nachhaltige Nutzung ausgerichteten Weidesystems sind zudem Besatzdichten, die sich an den Witterungsverhältnissen und den jahreszeitabhängigen Aufwuchsbedingungen orientieren.
- Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel sowie Entwässerungsmaßnahmen oder Bodenauffüllungen sind unzulässig.

B2.1 — **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - TEIL B 2.1 - KOMPENSATION**

Innerhalb der mit B2.1 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Gemarkung Wichdorf, Flur 8, Flurstück 4, teilw.) ist folgende Kompensationsmaßnahme umzusetzen:

Entwicklungsziel
Zielsetzung der Kompensationsmaßnahme ist die Entwicklung von extensiv genutzter Wiese auf einer Flächengröße von 4.554 m².

Umsetzung der Maßnahme
- Einbringen von Arten des Grünlandes frischer Standorte unter Verwendung einer artenreichen Frischwiesen-Ansaatmischung (klassische Glatthaferwiese aus gebietseigener Herkunft) und der im Folgenden beschriebenen Saatbettvorbereitung.
- Es hat eine entsprechende Saatbettvorbereitung für das Ausbringen des Saatgutes zu erfolgen. Dafür soll streifenweise (mit einer Streifenbreite von 5-10 m, Anlage der Streifen quer zur Bearbeitungsrichtung) gegrubbert werden, um Teile der vorhandenen Grasnarbe zu erhalten und in den gegrubberten Bereichen gute Voraussetzungen für die Keimung und Etablierung der Kräuter zu etablieren.

Bei der extensiv genutzten Wiese gelten nach Neuanlage folgende Vorgaben:
- maximal 1-2-malige Mahd, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf
- das Mahdgut ist einer Verwertung zuzuführen, eine Mulchmahd ist nicht gestattet
- der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig

B2.2 — **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - TEIL B 2.2 - KOMPENSATION**

Innerhalb der mit B2.2 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Gemarkung Wichdorf, Flur 8, Flurstück 4, teilw.) ist folgende Kompensationsmaßnahme umzusetzen:

Entwicklungsziel
Zielsetzung der Kompensationsmaßnahme ist die Entwicklung von extensiv genutztem Grünland als Weide auf einer Flächengröße von 2.347 m².

Umsetzung der Maßnahme
Die Umsetzung der Maßnahme (Extensivierung) erfolgt durch die Reduzierung der Nutzungsintensität (siehe unten Vorgaben).

Bei der extensiv genutzten Weide gelten folgende Vorgaben:
- Grober Richtwert für die Besatzstärke (angegeben als 500 kg rauhfutterverzehrende Großvieheinheiten (RGVE) pro ha und Weideperiode) beträgt für extensive Weidesysteme auf diesem Standort: 0,8 bis 1,5 RGVE/ha.
- Das wichtigste Kriterium eines extensiven und auf nachhaltige Nutzung ausgerichteten Weidesystems sind zudem Besatzdichten, die sich an den Witterungsverhältnissen und den jahreszeitabhängigen Aufwuchsbedingungen orientieren.
- Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel sowie Entwässerungsmaßnahmen oder Bodenauffüllungen sind unzulässig.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die festgesetzte Fläche ist durch lineare und punktuelle Gehölzstrukturen kleinteilig zu gliedern. Insgesamt ist die Fläche zu mindestens 10% mit Laubgehölzen zu bepflanzen sowie mindestens 15 Laubbäume als Hochstamm in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, StU 14-16 (gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen. Alle Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges innerhalb einer Vegetationsperiode zu ersetzen.

Anpflanzen von Straßenbäumen
Die im Plan zeichnerisch festgesetzten Straßenbäume sind als Hochstamm in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, StU 14-16 (gemessen in 1 m Höhe), in einer unbefestigten, mind. 5 m² großen Baumscheibe zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
Von der 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.

Erhalt von Straßenbäumen
Die im Plan als zu erhalten dargestellten Straßenbäume sind einschließlich ihres Wurzelbereiches vor schädigenden Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, gemäß DIN 18920 zu schützen.

Abgängige Bäume sind gleichartig in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, StU 14-16 (gemessen in 1 m Höhe), zu ersetzen.

1.9 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

L — **Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Das mit **L** gekennzeichnete Leitungsrecht ist zugunsten des Leitungsträgers festgesetzt. Es umfasst die vorhandenen Leitungstrassen und ihre Schutzstreifen, und dient dem Leitungsträger zur Verlegung und Unterhaltung seiner Leitungen im Erdreich.

1.10 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Gemarkungsgrenze	**Flurgrenze**
Flurstücksgrenze	2/2 **Flurstücksnummer**
5 **Vermaßung in Metern**	**empfohlene Parzellengrenzen**
empfohlene Straßenraumgestaltung	TSG **Trinkwasserschutzgebiet (siehe Hinweis)**
HQS B-neu **Heilquellenschutzgebiet (siehe Hinweis)**	**vorhandene, private Kompensationsfläche (Maßnahmen-Nr. K_AB_009434)**
Abwasserhauptsammler der Stadt Niedenstein (siehe Hinweis)	

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind, mit Ausnahme der Nutzungsschablone, nur nachrichtlich.

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

2.1 Flächen für Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Mobilfunkanlagen werden gemäß § 23 (5) BauNVO ausgeschlossen.

2.2 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Die zur Versorgung notwendigen Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen.

2.3 Niederschlags- / Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)
Anlagen zur Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

2.4 Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
Der auf dem jeweiligen Grundstück nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasserabfluss ist einer grundstücksbezogenen 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 Liter pro m²
- begrünte Dachflächen (Abflussbeiwert von 0,3): 6 Liter pro m²

Die Retentionszisterne dient der Rückhaltung größerer Wassermengen. Die Rückhaltemenge wird 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 ab. Dieses Regenwasser steht dann zur Nutzung zur Verfügung.
Alternativ werden auf den Grundstücken Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zugelassen (z.B. Flächen-/ Muldenversickerung, Mulden-Rigolen-System). Dabei ist das DWA-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 Kanalsystem zuzuleiten.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 91 HESSISCHE BAUORDNUNG I.V.M. § 9 ABS. 4 BAUGB)

3.1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 91 Abs. 1 Pkt. 1 HBO)
3.1.1 Im **WA 2** sowie **WA 3** ist maximal ein Staffelgeschoss je Gebäude zulässig. Dieses ist mit einem allseitigen Rücksprung von mindestens 2 m auszuführen.

3.1.2 Dächer von Hauptgebäuden und Garagen sind nur zulässig mit einer Neigung von 20° bis 48°. Ergänzend sind Pultdächer mit einer Neigung von 10° bis 20° zulässig. Dachneigungen unter 10° sind zulässig, sofern diese vollständig mit einer Vegetationsdecke (Mindestaufbau von 6 cm durchwurzelfähigem Substrat) begrünt sind. Für untergeordnete Nebengebäude gelten die Dachneigungen nicht.
Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen sind grundsätzlich zulässig.

3.1.3 In den Wohngebieten ist die Verwendung von reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung unzulässig.

3.1.4 Die Dächer von Doppelhäusern müssen untereinander die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.

3.2 Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse (§91 Abs. 1 Pkt. 3 HBO)
Stellplätze für Abfallbehälter sind auf dem Grundstück anzuordnen und durch standortgerechte Einhausungen, berankte Pergolen und/oder Laubholzhecken oder durch einen 1,5 m breiten Pflanzstreifen mit standortgerechten Gehölzen so einzufügen, dass sie von öffentlichen Straßen aus nicht sichtbar sind.

3.3 Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (§91 Abs. 1 Pkt. 4 HBO)
3.3.1 Garagen müssen eine Vorstellfläche von mind. 5,0 m und Carports von mind. 3,0 m haben. Werden Garagen oder Carports parallel zur öffentlichen Straßenbegrenzungslinie errichtet, so ist zwischen Straßenbegrenzungslinie und Bauwerk ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Die Abstandsfläche ist als Grünfläche anzulegen und flächendeckend zu bepflanzen.

3.3.2 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.

3.3.3 Die erforderlichen privaten Stellplätze sind gemäß rechtskräftiger „Stellplatz- und Ablösesatzung" der Stadt Niedenstein anzuordnen.

3.4 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)
3.4.1 Im **WA 1** sind mind. 55 %, in den **WA 2** und **WA 3** mind. 30% der privaten Grundstücksflächen als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

3.4.2 Im **WA 1** ist je angefangene 300 m², in den **WA 2** und **WA 3** je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ können je zu pflanzenden Baum auch 5 Laub- oder Obststräucher (Pflanzgröße mind. 100 cm) gepflanzt werden. Bei Ausfall der Gehölze sind diese nachzupflanzen. Vorhandene Laub- / Obstbäume sind anrechenbar.

3.4.3 Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen und Stützmauern sind auf privaten Grundstücken zu dulden. Die Duldungspflicht bezieht sich auf eine Tiefe von 3,0 m auf Flächen, die parallel zur Straßenbegrenzungslinie liegen.

3.4.4 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. „Ökopflaster"). Im WA3 sind Versiegelungen (Beton oder Asphalt) zur Herstellung der Zufahrten zulässig.

3.4.5 In den allgemeinen Wohngebieten sind, mit Ausnahme von erforderlichen Hauszugängen, Stellplätzen und Zufahrten, die Vorgärtenbereiche als gärtnerisch gestaltete Grünfläche anzulegen. Eine Vollversiegelung oder Befestigung der Vorgärten sowie die Anlage von Schotter- oder Kiesbeeten sind unzulässig.

3.5 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)
3.5.1 Zulässig sind ausschließlich Werbeanlagen, die der im Gebiet dargebotenen Leistungen dienen.

3.5.2 Beleuchtete oder durch Strahler abgeleuchtete Werbetafeln sind zulässig.

3.5.3 Nicht zulässig sind Werbeanlagen auf den Dachflächen sowie Leuchtreklamen in Neonfarben und besonderen Leuchteffekte wie Blink- und Blitzschaltungen oder wechselnde Lichtstärken ganz oder auch nur teilweise.

4. HINWEISE

Abwasserhauptsammler
Im gekennzeichneten Bereich verläuft der Abwasserhauptsammler der Stadt Niedenstein im Abschnitt Wichdorf / Kirchberg in Richtung der Kläranlage Gudensberg-Maden.

Altlasten
Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1, Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel, unverzüglich zu informieren.

Artenschutz
Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten. Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sollte die Baufeldräumung i.S.d. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen.
Darüber hinaus sind alle Gehölze jederzeit vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

Bodendenkmäler
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach §21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Bodenschutz
Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten.
Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Bombenabwurfgebiet
Mit Stellungnahme vom 23.01.2020 teilte das Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, mit, dass eine Auswertung von Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.
Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG)
Die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen der EnEV sowie des EEWärmeG sind zu beachten.

Heilquellenschutzgebiet
Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone B-neu des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Thermalquelle Bad Emstal.
Die Verbots- und Gebotstatbestände der dazugehörigen Schutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten.

Pflanzabstände zu Landwirtschaftsflächen
Bei Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind die nach dem Hessischen Nachbarrecht einzuhaltenden Pflanzabstände (§ 38 ff.), i. B. zu Landwirtschaftsflächen, zu beachten.

Trinkwasserschutzgebiet
Ein Teilbereich des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des amtlich festgesetzten Trinkwassergebietes „TB I, II und IV Großenritte".
Die Verbots- und Gebotstatbestände der dazugehörigen Schutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten.

Versorgungsleitungen
Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht.
Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Wasser- und Bodenschutz
Für Heizöllageranlagen sind gem. § 41 HWG in Verbindung mit § 40 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) dem FD Wasser- und Bodenschutz beim Schwalm-Eder-Kreis anzuzeigen. Die Installation einer Erdwärmesonde ist gem. § 8 WHG erlaubnispflichtig.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz - WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. I S. 314).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 03. Mai 2018 (GVBl. S. 82)

Hessische Bauordnung (**HBO**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Niedenstein in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Katasterbescheinigung

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 7.10.20 übereinstimmen.

Kassel, den 03.11.20

Dipl.-Ing. Carsten Mai
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)

Aufstellungsbeschluss
durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niedenstein gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 19.12.2019.

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Chattengau Kurier Nr. 7 der Stadt Niedenstein am 12.02.2020.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.03.2020 beteiligt bis einschl. 04.05.2020.

Benachrichtigung der nach § 4 (2) BauGB Beteiligten
gemäß § 3 (2) Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 20.03.2020.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
durch den Magistrat der Stadt Niedenstein am 16.03.2020.

Öffentliche Auslegung
des Bebauungsplanentwurfs mit Text und Begründung
gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 02.04.2020 bis einschl. 04.05.2020
sowie zeitgleich auf der Internetseite der Stadt.

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 4 im Chattengau Kurier Nr. 13 der Stadt Niedenstein am 25.03.2020
sowie zeitgleich auf der Internetseite der Stadt.

Erneute öffentliche Auslegung
des Bebauungsplanentwurfs mit Text und Begründung, inkl. Kompensationskonzept
gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 16.07.2020 bis einschl. 17.08.2020.

Satzungsbeschluss
durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niedenstein gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 17.09.2020

Niedenstein, den 05.11.2020

Der Magistrat
der Stadt Niedenstein
Frank Grunewald
(Bürgermeister)

AUSFERTIGUNG
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Niedenstein, den 05.11.2020

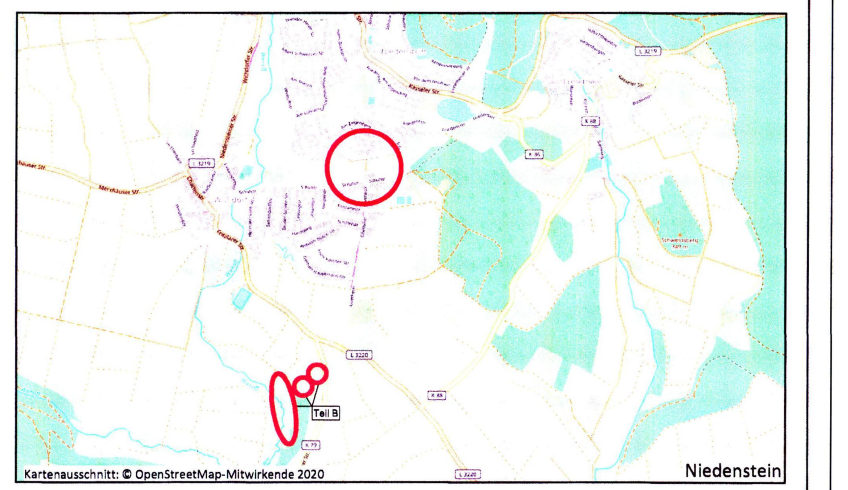
Der Magistrat
der Stadt Niedenstein
Frank Grunewald
(Bürgermeister)

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB Chattengau Kurier der Stadt Niedenstein am 23.09.2020

Der durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niedenstein am 17.09.20 als Satzung beschlossene Bebauungsplan in der Fassung vom 27.08.20 ist gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung in Kraft getreten am 23.09.2020

Niedenstein, den 05.11.2020

Der Magistrat
der Stadt Niedenstein
Frank Grunewald
(Bürgermeister)



Kartenausschnitt: © OpenStreetMap-Mitwirkende 2020

Stadt Niedenstein

BEBAUUNGSPLAN Nr. 18 N
"Zentrum", 3. Änderung

Stand: 27. August 2020 | Maßstab: 1 : 1.000

PLANUNGSBÜRO pwf
Fahrmeier · Rühling Partnerschaft mbB
Landschaftsarchitektur · Städtebauarchitektur
Herkulesstraße 39 · 34119 Kassel
Fon: 0561-332 32 · Fax: 0561-7396666
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de