

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- MI — Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- GE — Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Baugrenzen

- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlicher Aufteilung des Verkehrsraumes in Fahrbahn und Gehweg

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB
- Baum Neuanpflanzung

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze, vorhanden
- F1 — Nummer der Grünfläche, z.B. 1

Zahl der Vollgeschosse	Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Gebäudehöhe

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Satzungsgebiet umfasst 2 Baugebietsarten, die wie folgt festgesetzt werden:

Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO
Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 BauNVO

Mischgebiet (MI)
Innerhalb des Mischgebietes werden die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6 – 8 BauNVO sowie die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zugelassen.

Gewerbegebiet (GE)
Einzelhandel und Großhandel, der sich wie großflächiger Einzelhandel auswirkt, ist im Gewerbegebiet nicht zulässig. Ausnahmsweise dürfen die in dem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem untergeordneten Teil der Betriebsfläche von max. 10 % der in Nutzung befindlichen, überbauten Betriebsgeschossfläche und insgesamt nicht mehr als 200 m² pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt oder weiterverarbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklich oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.

Zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Wassenschutzgebieten, vorhandener Nutzungen und unerwünschten städtebaulichen Verhältnissen, werden folgende Nutzungen nicht zugelassen:

- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Vergnügungsstätten mit dem Schwerpunkt Glücksspiel, Wetten und Erotik
- Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, Laufhäuser, Modellwohnungen, Sex-Shop's, Peep-Show's, Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

MI	**0,40**
GE	**0,60**

soweit zeichnerisch keine kleineren überbaubaren Flächen festgesetzt sind.

Zulässige Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt:

MI	**0,80**
GE	**0,80**

Zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter gem. § 16 (2) 4 BauNVO

Zulässige First- bzw. Oberkantenhöhe:

Flachdach (<= 5°):	**7,50 m**
Sonstige Dachformen (> 15°):	**12,50 m**

Photovoltaikanlagen (Solarstrom) und Solarthermie-Anlagen (Warmwasserversorgung) dürfen die festgesetzte Höhe für bauliche Anlagen um max. 1,0 m überschreiten.

Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen:
Die Firsthöhe bzw. Oberkantenhöhe baulicher Anlagen wird von der an der in der Mitte des Gebäudes gelegenen, natürlichen Geländehöhe gemessen. Der untere Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlage wird vom Anschnitt des gewachsenen Bodens am Standort des Gebäudes gemessen.

3. Bauweise/ Baugrenzen / überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauweise gemäß § 22
MI offene Bauweise
GE abweichende Bauweise
Es können Gebäude ohne Längenbeschränkung errichtet werden.

Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche werden Stellplätze, Garagen und Carports (Offene Garagen), die räumlich und funktional der Hauptnutzung (Gebäude) und dem Nutzungszweck des Baugebietes zuzuordnen sind, zugelassen.

4. Nutzung solarer Strahlungsenergie gem § 9 (1) 23b BauGB

Ausstattung von Dachflächen mit Photovoltaik
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie wie folgt auszustatten (Solarmindestfläche):

- im Gewerbegebiet mindestens 50 %
- im Mischgebiet mindestens 30%

Anrechnung von Solarwärme-Kollektoren
Werden auf einem Dach Solarwärme-Kollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

5. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

a) 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 sind. Die nicht überbaubaren Flächen sind als strukturreiche Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 50% der vorgenannten Flächen sind mit Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und zu unterhalten. Innerhalb der Mischgebietsfläche sind je angefangene 100 m² und innerhalb des Gewerbegebietes je angefangene 200 m² der Grundstücksfreifläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Mindestens 80% der verwendeten Gehölze müssen standortgerecht sein (*Hinweise: „Ziffer 8.5 Berücksichtigung von Gehölzen“*). Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

b) Beschränkung von Steinbeeten und Steingärten
Die Anlage befestigter Flächen in Form von Steinbeeten und Steingärten darf auf dem jeweiligen Grundstück eine Größe von 10 m² nicht überschreiten.

c) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25a BauGB
Die **Fläche F1** ist von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten und mit heimischen, standortgerechten Laubholzarten mehrreihig (Pflanzverband 1,5 m) zu bepflanzen, zu unterhalten sowie extensiv zu pflegen. Pro 25 m² Pflanzfläche sind 10 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt / Heister > 2,0 m) zu pflanzen. Zur Ausbildung eines arten- und blütenreichen Saumes sind vorrangig heimische Blühpflanzen, bestehend aus früh-, mittel- und spätblühende strauchartigen Gehölzen, anpflanzen. Die festgesetzten Pflanzbindungen für hochstämmige Laubbäume sind zu realisieren. Die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzbindungen für Laubbäume sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen (2. Ordnung) zu überstellen. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14/16 cm betragen. Der jeweilige Standort kann gegenüber der Plandarstellung um ± 1,5 Meter versetzt werden.

d) Bindungen zur Anpflanzung von Bäumen gemäß § 9 (1) 25a BauGB
Die festgesetzten Pflanzbindungen für hochstämmige Laubbäume sind zu realisieren. Die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzbindungen für Laubbäume sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen (2. Ordnung) zu überstellen. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14/16 cm betragen. Der jeweilige Standort kann gegenüber der Plandarstellung um ± 1,5 Meter versetzt werden.

e) Durchführung
Die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der auf die abschließende Fertigstellung des Bauvorhabens ((gemäß § 84 (1) HBO)) folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Abgängige Pflanzen sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung

6. Dächer

Dächer von **Hauptgebäuden und Garagen**
sind nur zulässig mit einer Neigung von: **0° bis 45°**

Für untergeordnete Nebengebäude gelten die Dachneigungen nicht.

Dachflächen mit einer **Neigung unter 15 Grad** werden als Gründächer zugelassen. Diese sind unter Beachtung brandschutztechnischer Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss im Mittel 10 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20 % der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

7. Fassadenbegrünungen innerhalb des Gewerbegebietes

Außenwandflächen von Neubauten, die auf einer Länge von 4 m keine Türen, Tore und Fenster aufweisen, sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 1 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze gemäß Pflanzliste zu verwenden.

Bei der Begrünung mit Gerüstkletterpflanzen sind fachlich geeignete Ranksysteme (Kletterhilfen) an der Fassade zu installieren, auf eine ausreichende Fassadenstatik ist zu achten. Die Bepflanzung ist bodengebunden auszuführen, die Pflanzscheibe pro Pflanze ist offen und mindestens 0,5 m² groß, der durchwurzelbare Raum mindestens 0,5 m tief auszubilden. Auf eine ausreichende Bewässerung und Düngung der Pflanzen ist zu achten. Die Pflanzungen sind gemäß den anerkannten Regeln der Technik auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

8. Grundstücksfreiflächen / Oberflächenbefestigung

Soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist, sind Flächenbefestigungen für Wege und sonstige Grundstücksfreiflächen in wasserdurchlässiger Weise so herzustellen, dass Regenwasser direkt oder über seitlich angrenzende Grünflächen versickern kann. Verwendungsbeispiele: Schotterrasen, Kies, Rasengittersteine, weitfugiges Pflaster oder versickerungsfähiges Pflaster. Bei der Gestaltung der zulässig befestigten Flächen sind vorrangig Oberflächenmaterialien zu verwenden, die sich bei Sonneneinstrahlung weniger aufheizen.

Für Betriebsflächen, Fahrgassen, Flächen zu den Stellplätzen, Laderampenzufahrten sowie Container-Rollgassen werden Asphaltflächen zugelassen.

9. Stellplätze

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Stellplatzsatzung der Stadt Niedenstein“ in der jeweils gültigen Fassung.

Abweichend von den Regelungen der Stellplatzsatzung wird folgendes festgesetzt:
Für 4 angefangene Pkw-Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zur Überschattung anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14/ 16 cm betragen.
Ist eine Baumanpflanzung zur Überschattung der Stellplätze nicht möglich, ist die erforderliche Anzahl der Bäume an anderer Stelle auf dem jeweiligen Flurstück anzupflanzen.

10. Ableitung von Niederschlagswasser

Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen sowie von sonstigen künstlich befestigten, privaten Grundstücksflächen, das einer Bodenversickerung nicht zugeführt werden kann, ist auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück in einer entsprechenden Regenrückhalteanlage (z.B. Stauwasserkanal/ Retentionszisterne/ naturnah gestaltete Regenrückhalteanlagen/ Rigolen) zu sammeln und über einen Drosselabfluss verzögert in das öffentliche Trennsystem einzuleiten.

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**
- **begrünte Dachflächen** (Abflussbeiwert von 0,3): **6 l pro m²**

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 Regenwasserkanal zuzuleiten.

11. Außenbeleuchtung

Für den Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sind für die Außenbeleuchtung LEDs oder vollabgeschirmte Leuchten, die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzen und die Beleuchtung angrenzender Lebensräume verhindern, zu verwenden. Darüber hinaus sind für eine fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung vorzugsweise Lichtquellen mit einer Farbtemperatur (CCT) < 2700 K einzusetzen, bei denen das Lichtspektrum von Wellenlängen> 550 nm dominiert werden.

Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

12. Sicherung von Bodendenkmälern

Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalschutzgesetz - DSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Bodendenkmäler und Kleindenkmäler (historische Grenzsteine o. ä.) entdeckt oder findet, hat dies gem. § 21 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.

13. Trinkwasser-/ Heilquellenschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in

a) der quantitativen Zone B des mit Datum vom 14.12.1987 (StAnz. 01.88, S. 33), zuletzt geänderte in der heute gültigen Fassung mit Datum vom 26.01.2006 (StAnz. 08/06, S. 463), zu Gunsten der Thermalwasser Emstal GmbH & Co. Betriebs KG amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „Thermalwasserbohrung in Emstal; Ortsteil Sand“,
b) der Zone III B des mit Datum vom 24.03.1976 (StAnz. 22/76, S. 956) zu Gunsten der Stadt Baunatal amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen „Tiefbrunnen I bis IV Großenritte, Quellen I und II Geroder Wiese und Quellen I und II Hertingshausen“.

Die für die betreffende Zone relevanten Verbots- und Gebotstatbestände der dazugehörigen Verordnung – in der jeweils geltenden Fassung – sind zu beachten und einzuhalten.

14. Schottergärten zur Gestaltung von privaten Gärten

Gem. § 35 Abs. 9 HeNatG ist darauf hinzuwirken, dass Grundstücksfreiflächen im bebauten Innenbereich insektenfreundlich gestaltet und vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine zulässige Verwendung nach § 8 Abs. 1 Satz 1 der hessischen Bauordnung (HBO). Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 HBO sind nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

15. Bodenschutz

Zur Erfüllung der Ziele nach §§ 1 BBodSchG u. HAltBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG) und bei Einwirkungen auf den Boden Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen (§ 7 BBodSchG). Bei der Bauausführung sind die folgenden Merkblätter und DIN-Normen zu beachten.

Merkblätter des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU 2024).
https://landwirtschaft.hessen.de/umwelt/bodenschutz - Rubrik Bodenschutz beim Bauen + Weitere Informationen

DIN-Normen:
- DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben
- DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial
- DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten

Verwertung von Erdaushub
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen, vorzugsweise auf den Grundstücken, zu verwenden.

Der im Plangebiet durch Baumaßnahmen beanspruchte Oberboden ist so weit wie möglich zu sichern, bis zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten.

Überschüssiger Oberboden muss fachgerecht verwertet werden. Unter Berücksichtigung der hohen Ertragsfähigkeit der anstehenden Böden sollte die fachgerechte Verwertung primär durch Aufbringung zur Bodenverbesserung auf weniger ertragreichen landwirtschaftlichen Flächen erfolgen. Die hierbei zu beachtenden fachlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen sind in der Arbeitshilfe "Aufbringung von Bodenmaterial zur landwirtschaftlichen und erwerbsgärtnerischen Bodenverbesserung" (HMUKLV 2020) beschrieben.

16. Gehölzbeseitigungen

Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen sind notwendige Gehölzbeseitigungen nach Möglichkeit im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar vorzunehmen. Falls eine Fällung in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September erforderlich wird, sind vorab die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen (z. B. Vogelbrut).

17. Berücksichtigung von Gehölzen/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen

Im Rahmen der privaten Freiraumgestaltung sind nachfolgender Gehölze zu berücksichtigen. 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.

Einzelbäume, großkronig (Pflanzgüte: Hochstamm STU 14/16 cm)
- Acer platanoides (Spitzahorn) - Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche) - Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Fraxinus excelsior (Esche) - Quercus robur (Stieleiche)
- Quercus petraea (Traubeneiche) - Tilia cordata (Winterlinde)

Einzelbäume, mittel- und kleinkronig
- Acer campestre (Feldahorn) - Corylus columa (Baumhasel)
- Crataegus coccinea (Scharlachdorn) - Crataegus crus galli (Pflaumenbl. Weißdorn)
- Crataegus monogyna (Weißdorn) - Malus sylvestris (Holzapfel)
- Prunus avium (Vogelkirsche) - Prunus communis (Holzbirne)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)

Obstbäume, in alten robusten Sorten als Hoch- oder Halbstämme
- Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetsche, Walnuß

Heckengehölze 1 Stck./qm
- Acer campestre (Feldahorn) - Buddleja davidi (Schmetterlingsflieder)
- Corylus avellana (Hasel) - Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus sanguinea (Hartriegel) - Crataegus monogyna oxyacantha (Weißdorn)
- Euonymus europeaus (Pfaffenhütchen) - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Ligustrum vulgare (Liguster) - Malus sylvestris (Holzapfel)
- Prunus spinosa (Schlehe) - Pyrus communis (Wildbirne)
- Rhamnus frangula (Faulbaum) - Ribus idaeus (Himbeere)
- Rosa canina (Hundsrose) - Rosa rubiginosa (Weinrose)
- Salix caprea (Salweide) - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sorbus aucuparia (Eberesche) - Sorbus torminalis (Elsbeere)
- Taxus baccata (Eibe) - Viburnum opulus (Wolliger Schneeball)

Schling- und Rankpflanzen
- Aristolochia durior (Pfeifenwinde) - Campsis radicans (Trompetenblume)
- Clematis vitalba u.a. in Sorten (Waldrebe) - Hedera helix (Efeu)
- Hydrangea petolaris (Kletterhortensie) - Lonicera periclymenum (Geißblatt)
- Lonicera caprifolium (Jelängerjelieber) - Polygonum aubertii (Knöterich)
- Parthenocissus tricusp. „Veitchii“ Wilder Wein) - Wisteria sinensis (Blauregen)

Rechtsgrundlagen in der gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hess. Gesetz über das öffentl. Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG)
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niedenstein die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 N „Auf dem Frießelsbach“, Kernstadt, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Niedenstein, den _____

Der Magistrat der Stadt Niedenstein
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niedenstein hat in ihrer Sitzung am 25.09.2025 den Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 N „Auf dem Frießelsbach“, Kernstadt, gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 00.00.2026 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung
Nach § 13 Abs. 2 in der gültigen Fassung wurden die betroffene Öffentlichkeit sowie berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 00.00.2026 bis 00.00.2026 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch Auslegung der Plandarstellung mit Begründung unterrichtet. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 00.00.2026 öffentlich bekannt gegeben.

Satzungsbeschluss
Nach Prüfung der fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 N „Auf dem Frießelsbach“, Kernstadt, mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in ihrer Sitzung am 00.00.2026 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Niedenstein, den _____

Der Magistrat der Stadt Niedenstein
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und das die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Niedenstein, den _____

Der Magistrat der Stadt Niedenstein
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.

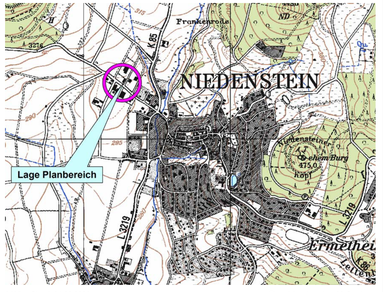
Hinweis zur Bekanntmachung
Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über 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 _____

Der Magistrat der Stadt Niedenstein
Bürgermeister

Stadt Niedenstein , Kernstadt

2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 17 N „Auf dem Frießelsbach“



0486 – Stand: 04.08.2026 Übersichtsplan ohne Maßstab

Büro für Stadtbauwesen
Dipl. Ing. Helmut Meißner Städtebauarchitekt - Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 - 34295 Edermünde
Tel 05665/ 969 0110 - Fax 05665/ 969 0113 - mail: info@meissner-sbw.de