



Planzeichenerklärung

Baugrenzen

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung:



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



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 23b BauGB



Pflanzgebot / Pflanzbindung Hecke mit der Nummer der Grünfläche, z.B. 1



Baum Neuanpflanzung

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Flurstücksgrenze, vorhanden

F1 Nummer der Grünfläche, z.B. 1

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) 4 und 22 BauGB

Rechtsgrundlagen in der gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastenabklärung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAiBodSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hess. Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVG/G)
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB

- Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“:
- Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Es werden folgende maximal zulässige Zahlen festgesetzt:
 - Zulässige Grundfläche (GRZ)** gem. § 19 BauNVO
Die max. zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)** wird festgesetzt auf: **0,25**
Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO **0,40**
 - Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)** gem. § 20 BauNVO: **0,3**
 - Zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter** gem. § 16 (2) 4 BauNVO **Firsthöhe: 6,50 m**
Traufhöhe, bergseitig: 4,50 m
Photovoltaikanlagen (Solarstrom) und Solarthermie-Anlagen (Warmwasserversorgung) dürfen die festgesetzte First- bzw. Oberkantenhöhe für bauliche Anlagen um max. 1,0 m überschreiten.
- Bauweise** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO:
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze (St) sind Garagen und Carports unzulässig.
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB
Die **Flächen F1 und F2** sind extensiv zu nutzen. Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten. Abgänge sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Innerhalb der Fläche F1 wird im Bereich der geplanten Gebäudeerweiterung eine Zugewingsfläche zum Gebäude zugelassen.
Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist die Fläche F1 mit heimischen, standortgerechten Laubholzarten mehrreihig (Pflanzverband 1,5 m) zu bepflanzen, zu unterhalten sowie extensiv zu pflegen (Fläche Pfg – 01). Pro 30 m² Pflanzfläche sind 10 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt / Heister > 2,0 m) zu pflanzen. Zur Ausbildung einer arten- und blütenreichen Fläche sind vorrangig heimische Blütenpflanzen, bestehend aus früh-, mittel- und spätblühenden strauchartigen Gehölzen, anzupflanzen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist zu unterlassen.
Die geplanten Stellplätze sind im Bereich der Fläche F1 durch eine mindestens 0,9 m und maximal 1,3 m hohe Laubhecke einzufrieden (Fläche Pfg – 02). Einfriedungsschienen sind nur mit folgenden Gehölzen zulässig: Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare), Eibe (Taxus baccata).
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.
- Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB**
Zur Kompensation von Eingriffen wird das in der Gemarkung Niedenstein in der Flur 4 liegende 17.13 m² große Flurstück 51/1 in die Planung aufgenommen. Die Fläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt.
Zur Verbesserung der Biotopstrukturen sowie zur Förderung einer unterschiedlichen Entwicklung verschiedener Pflanzengesellschaften am selben Ort wird die intensiv genutzte Grünlandfläche extensiviert und zu einer Streuobstwiese entwickelt. Vorhandene Baum- und Gehölzbestände sind zu erhalten.
Im Bereich des Flurstücks 51/1 sind 10 gebietsheimische hochstämmige Obstgehölze in einem Pflanzabstand von ca. 8 - 10 Meter zu pflanzen (Sortenauswahl siehe *Hinweise: „Berücksichtigung von Gehölzen“*). Es sind Bäume auf Säumlingsunterlage zu verwenden.
Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist zu unterlassen. Die Fläche der Grünlandfläche wird auf maximal 1 – 2 festgesetzt, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Das Mahdgut ist von der Fläche zu beseitigen. Alternativ wird eine extensive Beweidung zugelassen.

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

- Dächer**
Zulässige Neigung für Dächer von Hauptgebäuden und Garagen: **0 – 30°**
Für untergeordnete Nebengebäude gilt die v.g. Dachneigungen nicht.
Dachflächen mit einer Neigung unter 10 Grad 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.
Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensatz) zu verwenden. Dabei müssen 20 % der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfboden bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.
- Oberflächenbefestigung**
Zur Minderung des Eingriffs ist eine Befestigung von Stellplatz- und Wegeflächen mit Beton und Asphalt unzulässig. Flächenbefestigungen sind wasserdurchlässig zu realisieren. Die Restabflüsse der Flächen sind soweit möglich über eine geeignete Oberflächenneigung in angrenzende Grünflächen oder der Baumscheiben zu entwässern.
- Außenbeleuchtung**
Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen ist durch effiziente Lichtanlagen energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind bei der Außenbeleuchtung des Plangebietes nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.300 Kelvin und vollständig abgeschlossene Leuchtergehäuse, die gegen das Eindringen von Insekten geschützt sind, zu verwenden.

8. Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

- Stellplätze**
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die *Stellplatzsatzung der Stadt Niedenstein* in der jeweils gültigen Fassung.
- 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.
- Heilquellen- und Wasserschutzgebiete**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in:
 - der quantitativen Zone B des mit Datum vom 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 Emstal GmbH & Co. Betriebs KG amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „Thermalwasserbohrung in Emstal; Ortsteil Sand“,
 - 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 Gebotsbestände der dazugehörigen Verordnung – in der jeweils geltenden Fassung – sind zu beachten und einzuhalten.
- Schottergärten zur Gestaltung von 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.
- Bodenschutz**
Zur Erfüllung der Ziele nach § 1 BBodSchG u. HAiBodSchG 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 Erdaustrub**
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 Meten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der gebietsbezogenen Freilanlagengestaltung 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.
- 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).
- Berücksichtigung von Gehölzen (Pflanzliste) / Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen**
Bei der Freiraumgestaltung wird die Verwendung nachfolgender Gehölze 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.
Einzelbäume, großkronig (Pflanzliste: Hochstamm STU 14/16 cm)
 - Acer platanoides (Spitzahorn)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Fraxinus excelsior (Esche)
 - Quercus petraea (Taubeneiche)
 - Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 - Fagus sylvatica (Rotbuche)
 - Quercus robur (Stieleiche)
 - Tilia cordata (Winterlinde)**Einzelbäume, mittel- und kleinkronig**
 - Acer campestre (Feldahorn)
 - Corylus avellana (Hasel)
 - Cornus sanguinea (Hartiegel)
 - Eonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 - Ligustrum vulgare (Liguster)
 - Prunus spinosa (Schiehe)
 - Rhamnus frangula (Faulbaum)
 - Rosa canina (Hundsrose)
 - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)
 - Taxus baccata (Eibe)
 - Viburnum opulus (Wasserschneeball)
 - Buddleja davidii (Schmetterlingsflieder)
 - Caprinus betulus (Hainbuche)
 - Crataegus monogyna oxycantha (Weißdorn)
 - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
 - Malus sylvestris (Holzapple)
 - Pyrus communis (Wildbirne)
 - Rubus idaeus (Himbeere)
 - Rosa rubiginosa (Weinrose)
 - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 - Sorbus torminalis (Esbene)
 - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
 - Viburnum opulus (Wasserschneeball)**Obstbäume, in alten robusten Sorten als Hoch- oder Halbstämme**
 - Apfel, Birne, Südkirsche, Zwetsche, Walnuss**Heckengehölze / Stockgum**
 - Acer campestre (Feldahorn)
 - Corylus avellana (Hasel)
 - Cornus sanguinea (Hartiegel)
 - Eonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 - Ligustrum vulgare (Liguster)
 - Prunus spinosa (Schiehe)
 - Rhamnus frangula (Faulbaum)
 - Rosa canina (Hundsrose)
 - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)
 - Taxus baccata (Eibe)
 - Viburnum opulus (Wasserschneeball)
 - Buddleja davidii (Schmetterlingsflieder)
 - Caprinus betulus (Hainbuche)
 - Crataegus monogyna oxycantha (Weißdorn)
 - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
 - Malus sylvestris (Holzapple)
 - Pyrus communis (Wildbirne)
 - Rubus idaeus (Himbeere)
 - Rosa rubiginosa (Weinrose)
 - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 - Sorbus torminalis (Esbene)
 - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
 - Viburnum opulus (Wasserschneeball)**Schling- und Rankpflanzen**
 - Aristoclia durior (Pfeifenwinde)
 - Clematis vitalba s. s. (Waldreben)
 - Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
 - Lonicera caprifolium (Jelängerjehäber)
 - Parthenocissus tricusps „Velchii“ (Wilder Wein)
 - Campsis radicans (Trompetenblume)
 - Hedera helix (Efeu)
 - Lonicera periclymenum (Geißblatt)
 - Polygonum aueritii (Kriecherle)
 - Wisteria sinensis (Blauregen)
- Inkrafttreten**
Mit Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 N treten die durch die Neuplanung betroffenen Festsetzungen des seit dem 22.04.1997 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 19 N „An der Schule“ außer Kraft.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niedenstein die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 N „An der Schule“, Kernstadt, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 04.07.2024 den Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 N „An der Schule“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am **00.02.2026** bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Nach § 13 Abs. 2 Ziffer 2 in der gültigen Fassung wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom **00.02.2026 bis 00.02.2026** über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch Auslegung der Plandarstellung mit Begründung unterrichtet. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **00.02.2026** öffentlich bekannt gegeben.

Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 N „An der Schule“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in ihrer Sitzung am **00.02.2026** 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

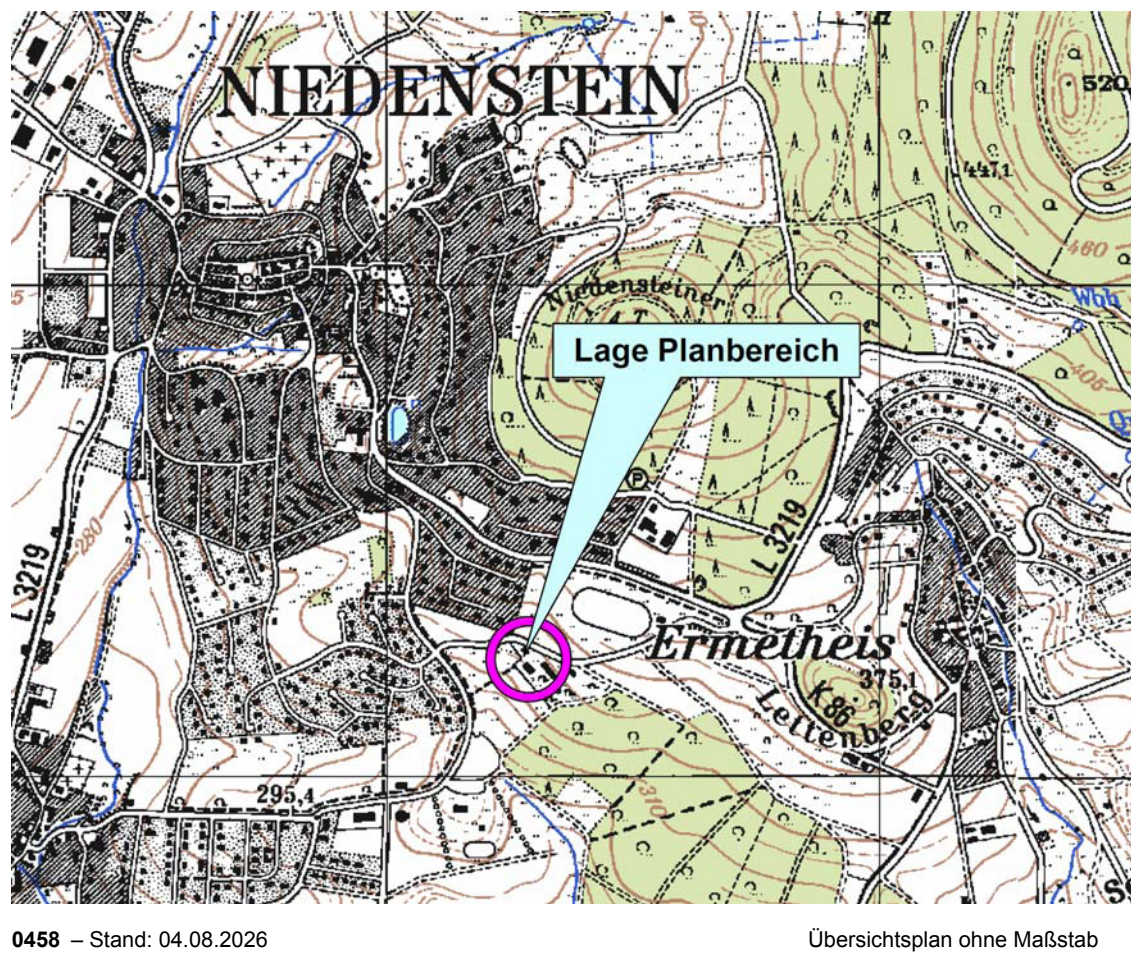
Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich sind, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründenden 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. 16 N „An der Schule“



0458 – Stand: 04.08.2026

Übersichtsplan ohne Maßstab



Büro für Stadtbauwesen

Dipl. Ing. Helmut Meißner Stadtbauarchitekt - Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 - 34295 Edernünde
Tel 05665/ 969 0110 - Fax 05665/ 969 0111 - mail: info@meissner-sbw.de