

M. 1/ 500



Planzeichenerklärung

- Grünflächen**
- Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB
 - mit der Zweckbestimmung: Parkanlage (Freizeit und Erholung)

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25b BauGB
 - Baum Erhalt

Sonstige Planzeichen

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Hinweis:

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 N „Zentrum“ wird die öffentliche Grünfläche mit der neuen Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ versehen.

1. Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Die öffentliche Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung „Parkanlage (Freizeit und Erholung)“ versehen.

Zulässig sind zweckgebundene Anlagen (z. B. befestigte Wege- und Spielflächen, Spiel- und Freizeitgeräte, Möblierungen, mobile Bühnen). Vorhandene Baum- und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und die konkrete Vorhabenplanung zu integrieren. Abgänge sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

2. Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
Die vorhandenen Baum- und Gehölzbestände in der Grünfläche F1 sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Hessische Bauordnung)

3. Oberflächenbefestigung

Erschließungsflächen und sonstige Grundstücksflächen sind in wasser-durchlässiger Weise so herzustellen, dass Regenwasser direkt oder über seitlich angrenzende Grünflächen versickern kann. Verwendungsbeispiele: wasser-gebundene Wegeflächen, Schotterterrassen, Kies, Rasengittersteine, weitflüch-tiges Pflaster oder versickerungsfähiges Pflaster.

4. Außenbeleuchtung
Zur Minimierung der Lichtverschmutzung sind bei der Anlagenplanung Leucht-körper einzusetzen, deren Leuchtstärke auf das Notwendige reduziert wird und die zur Minimierung der Lichtemission beitragen. Für die Außenbeleuchtung sind bernsteinfarbene bis warm-weiße Leuchtmittel mit einem Strahlungsanteil von max. 3000 Kelvin zu verwenden.

Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

5. Sicherung von Bodendenkmälern
Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalschutzgesetz - DSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erarbeiten Boden-denkmäler und Kleindenkmäler (historische Grenzsteine o. ä.) entdeckt oder findet, hat dies gem. § 21 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Lan-desamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denk-malschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zu-stand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

6. 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 folgende Merkblätter und DIN-Normen zu beachten: Merkblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2018):

- „Bodenschutz für Bauausführende“
- „Bodenschutz für Hauslebauer“

- 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. 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 HAIBodSchG in Verbindung mit § 12 BBodSchV seitens des Maßnahmeträgers oder dessen Beauftragten vorab ein Anzeigeverfahren bei der unteren Bodenschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises durchzuführen.

7. Heilquellen-/Trinkwasserschutzgebiete

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 Großepritte, 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.

8. Berücksichtigung von Gehölzen (Pflanzenliste/ 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** (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)
 - Crataegus coccinea (Scharfahorn)
 - Crataegus monogyna (Weißdorn)
 - Prunus avium (Vogelkirsche)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)
 - Corylus colurna (Baumhasel)
 - Crataegus crus galli (Pflaumenblättriger Weißdorn)
 - Malus sylvestris (Holzapfel)
 - Pyrus communis (Holzbirne)

Obstbäume, in alten robusten Sorten als Hoch- oder Halbstämme

- Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetsche, Walnuß

Heckengehölze 1 Stck./qm

- Acer campestre (Feldahorn)
- Corylus avellana (Hasel)
- Cornus sanguinea (Hartfregel)
- Eonymus europaeus (Pfeifenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Salix caprea (Salweide)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Taxus baccata (Eibe)
- Viburnum opulus (Wasserschneeball)
- Buddleja davidii (Schmetterlingsflieder)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Crataegus monogyna oxycantha (Weißdorn)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Pyrus communis (Wildbirne)
- Rubus idaeus (Himbeere)
- Rosa rubiginosa (Wärrrose)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sorbus torminalis (Eisbeere)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Schling- und Rankpflanzen

- Aristolochia durior (Pfeifenwinde)
- Clematis vitalba u. a. in Sorten (Waldreben)
- Hedera helix (Efeu)
- Lonicera periclymenum (Geißblatt)
- Polygonum auberti (Knöterich)
- Wisteria sinensis (Blauregen)
- Campsis radicans (Trompetenblume)
- Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
- Lonicera caprifolium (Jelängeleuber)
- Parthenocissus tricuspidata („Veitchii“ Wilder Wein)

9. Inkrafttreten

Mit Rechtskraft der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 N treten die durch die Neuplanung betroffenen Festsetzungen des seit dem 18.03.1999 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18 N „Zentrum“ außer Kraft.

Rechtsgrundlagen in der gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hess. Gesetz über das öffentl. Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG)
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niedenstein die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 N „Zentrum“, 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 hat in ihrer Sitzung am 13.07.2023 den Beschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 N „Zentrum“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 02.08.2023 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Nach § 13 Abs. 2 Ziffer 2 in der gültigen Fassung wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 00.00.2024 bis 00.00.2024 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch Auslegung der Plandarstellung mit Begründung unterrichtet. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 00.00.2024 öffentlich bekannt gegeben.

Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 N „Zentrum“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in ihrer Sitzung am 00.00.2024 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 dass 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.

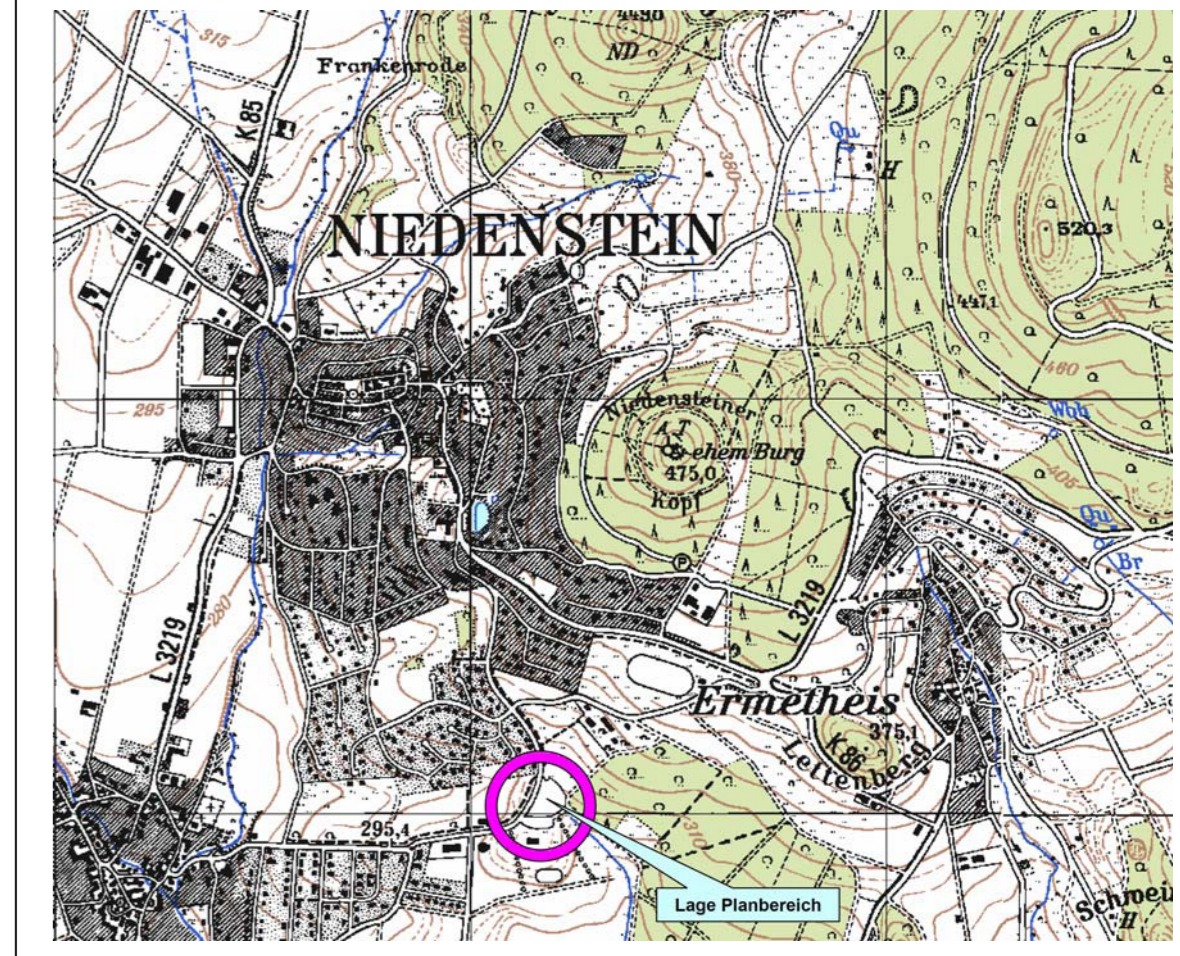
Hinweis zur Bekanntmachung

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 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

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 N



0448 – Stand: 05.02.2024
Übersichtsplan ohne Maßstab

Büro für Stadtbauwesen
Dipl. Ing. Helmut Meißner Stadtbaearchitekt - Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 - 34295 Edermünde
Tel 05665/ 969 010 - Fax 05665/ 969 0113 - mail: info@meissner-stbw.de