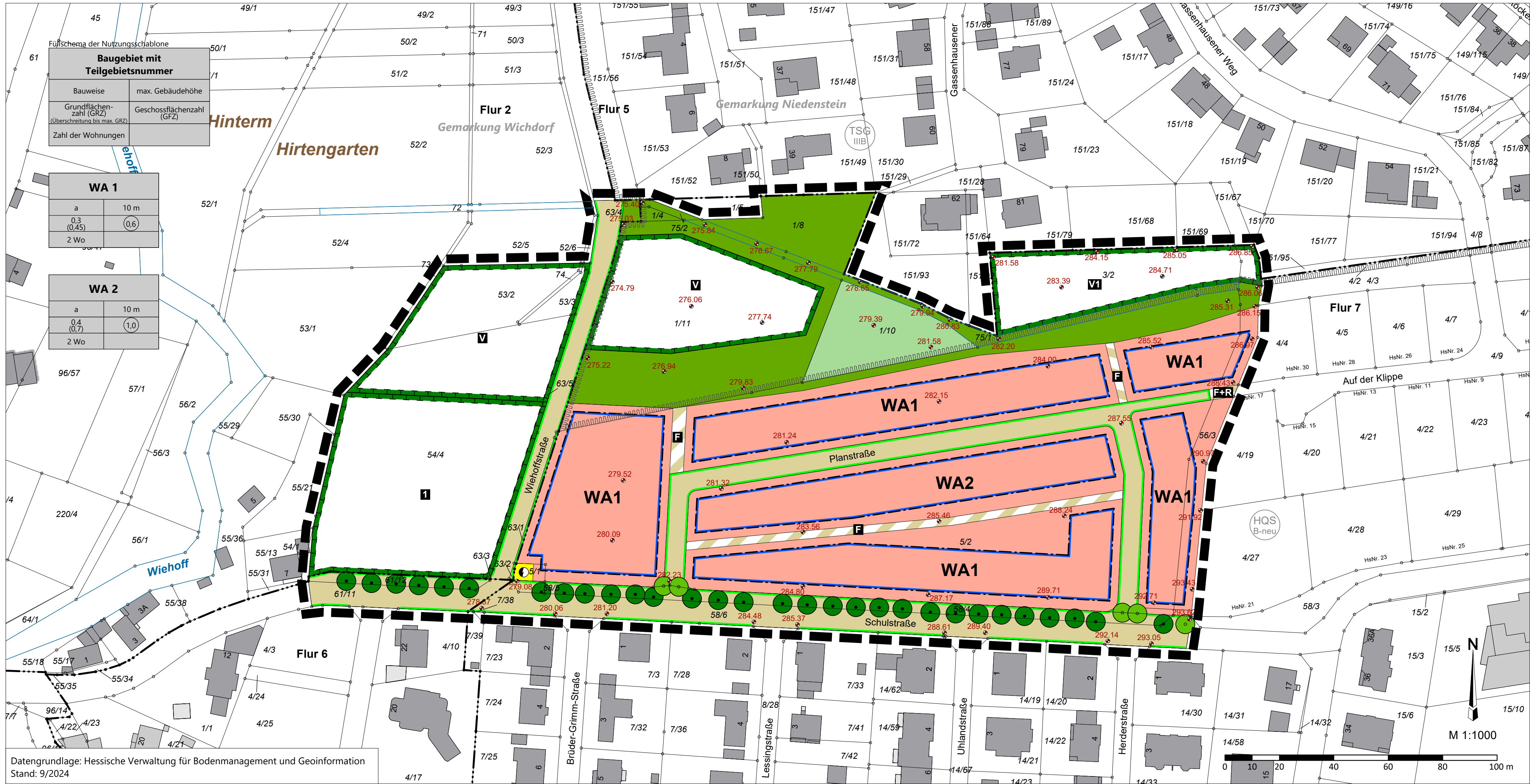




1. PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

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 2) werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen der Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen.
WA 2 Wo	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

GRZ z.B. 0,4	Maximale Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO) Die maximale Grundflächenzahl wird festgesetzt auf 0,3 im WA 1 0,4 im WA 2
	Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf im WA 2 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 WA 1 gilt analog die allgemein zulässige Überschreitung nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO; demnach bis zu einer GRZ von 0,45.

Anlagen zur Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

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

GH

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist für die Errichtung von haustechnischen Aufbauten und Anlagen für regenerative Energienutzung bis max. 2,0 m zulässig.

Bezugspunkte
Der obere Bezugspunkt zur Bemessung der zulässigen Gebäudehöhe ist durch die Höhenlage der Oberkante der Dachhaut bzw. der Attika definiert.
Für den unteren Bezugspunkt ist die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) im Erdgeschossbereich anzusetzen. Bei versetzten Höhenlagen des Erdgeschossbereiches ist die mittlere Höhe rechnerisch anzusetzen.
Der untere Bezugspunkt darf maximal 30 cm über den höchsten an das Gebäude angrenzenden, natürlichen Geländepunkt liegen.

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

a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Im **WA 1** wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.
Abweichend hiervon dürfen im **WA 1** die Längen von Gebäuden 20 m nicht überschreiten.

Im **WA 2** wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Errichtung von Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand i.S.d. geschlossenen Bauweise ist zulässig. Werden Gebäude mit seitlichen Grenzabstand errichtet, sind die einzuhaltenden Abstandsflächen und Bauvorschriften gem. § 6 HBO zu berücksichtigen. Im **WA 2** dürfen die Längen von Gebäuden 35 m nicht überschreiten.

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Gebäude und Gebäudeteile (auch unterirdisch) errichtet werden. Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Nebenanlagen zulässig. Dazu gehören: - Flächen für festgestellte Lager 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. - Stellplatzanlagen und Garagen - Anlagen zur Einhausung von Müll- und Wertstoffbehälter - Terrassenflächen und Einfriedungen - ober- und unterirdische Bauwerke zur Regenwassersammlung und -rückhaltung Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, welche der Ver- und Entsorgung dienen

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

Öffentliche Verkehrsfläche	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie	Fußweg
	Fuß- und Radweg

1.5 Flächen für Versorgungsanlagen - Elektrizität

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

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

Öffentliche Grünfläche Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Befestigungen in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.	Private Grünfläche
---	---------------------------

1.7 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Erhalt von Straßenbäumen
Die im Plan als zu erhalten dargestellten Straßenbäume sind einschließl 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 18-20 (gemessen in 1 m Höhe), 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. 10 m² großen Baumscheibe (gem. Pflanzliste) 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.

1.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Das vorhandene Gelände ist in eine extensiv genutzte Mahwiese durch Änderung des Nutzungsregimes umzuwandeln.
Auf der Fläche besteht ein Entwicklungspotential in Richtung einer artenreicheren Glatthaferwiese frischer Standorte.
Für die extensiv genutzte Grünlandfläche gelten folgende Vorgaben/Pflegehinweise
- Esdarbeiten sind 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 Düng- und Pflanzenschutzmittel sowie Entwässerungsmaßnahmen oder Bodenauflösungen sind unzulässig.

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Innerhalb der Fläche **V** ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser durch dezentrale Versickerungsanlagen, in welchen Niederschlagswasser kurzzeitig gespeichert und über eine bewachsene Bodenzone versickert wird, zu versickern. Die Fläche ist naturnah zu modellieren und durch Ansaaten naturnah zu gestalten.
Die Flächen, die als Mulden für die Sammlung des zu versickernden Niederschlagswassers ausgebildet werden, sind mit einer herkunftsgesicherten

(mind. 50% Kräuter/Blumen) Saatmischung für feuchte, periodisch überschwemmte Standorte anzusäen. Die Wiesenfläche ist 2x jährlich zu mähen (erste Junihälfte und erste Septemberhälfte), das Mahdgut ist abzutransportieren.

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Innerhalb der Fläche **V1** ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser durch dezentrale Versickerungsanlagen, in welchen Niederschlagswasser kurzzeitig gespeichert und über eine bewachsene Bodenzone versickert wird, zu versickern.
Die Fläche ist naturnah zu modellieren und durch Ansaaten und Gehölzpflanzungen naturnah zu gestalten.
Die Flächen, die als Mulden für die Sammlung des zu versickernden Niederschlagswassers ausgebildet werden, sind mit einer herkunftsgesicherten (mind. 50% Kräuter/Blumen) Saatmischung für feuchte, periodisch überschwemmte Standorte anzusäen. Die Wiesenfläche ist 2x jährlich zu mähen (erste Junihälfte und erste Septemberhälfte), das Mahdgut ist abzutransportieren.
Auf der Fläche sind 100 Sträucher gemäß der Pflanzliste in Gruppen von 2-5 Stück zu pflanzen.
Die Pflanzungen sollen sich in den Randbereichen konzentrieren; innerhalb der Fläche sind nur einzelne Gruppen an geeigneten Standorten zusetzen.

1.9 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	Flurgrenze
Gemarkungsgrenze	Flurstücksgrenze
Vermauerung in Metern	Trinkwasserschutzgebiet (siehe Hinweis)
Heliquellschutzgebiet (siehe Hinweis)	Höhenbezugsunkte (Bestand) in Meter über NNH

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

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

2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1.1 Dachflächenmaterialien
Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

2.1.2 Dachbegrünung

Dächer von Hauptgebäuden sind dauerhaft extensiv zu begrünen und zu pflegen. Die Aufbaustärke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 10 cm, bei Verwendung von vorkultivierten Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mindestens 6 cm betragen. Von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen sind:
- Flächen für technische Anlagen
- Flächen, welche als Terrasse oder Wegefläche genutzt werden
- Flächen, welche im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen (z. B. für Belichtungszwecke)
- Vordächer sowie Eingangsüberdachungen
Dachflächen von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
sofern diese insgesamt 25 % der jeweiligen Dachfläche eines Hauptgebäudes nicht überschreiten. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können im Einzelfall Ausnahmen zu Art und Umfang der Dachbegrünung zugelassen werden, wenn sich besondere Nutzungsansprüche für die Dachflächen ergeben und diese unter Würdigung der öffentlichen Belange vertretbar sind.

2.1.3 Oberflächenbefestigungen

Notwendige Erschließungsflächen, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende private Grundstücksfreiflächen (mit Ausnahme von Flächen für die Feuerwehr) sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterflächen) herzustellen, sofern keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.

2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB darf die vorhandene Geländeoberfläche außerhalb einzuhaltender Grenzabstände i.S.v. § 6 der HBO durch Aufschüttungen oder Abgrabungen höhenmäßig verändert werden. Bestehende Geländeverhältnisse zur Straße oder zu den Nachbargrundstücken dürfen nicht beeinträchtigt werden.
Im Geltungsbereich sind höhenmäßige Geländeänderungen zulässig. Die maximal zulässige Anschüttungs- oder Abgrabungshöhe beträgt im Allgemeinen 1,20 m über/unter dem vorhandenen Gelände. Weitergehende Anschüttungen und Abgrabungen zur Errichtung von Grundstückszufahrten sind bis auf die Anschlusshöhe der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
Die sich ergebenden Böschungen sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Im Bauantrag bzw. im Antrag auf Genehmigungsfreistellung sind die geplanten Abgrabungen oder Aufschüttungen darzustellen.
Um gemäß § 7 BBodSchG schädliche Veränderungen der Bodenbeschaffenheit auszuschließen, dürfen die auf Aufschüttung verwendeten Materialien nicht mit Schadstoffen belastet sein. Bei Abgrabungen des Geländes anfallendes, nicht verwertbares Abtragungsmaterial ist in den hierfür zugelassenen Entsorgungsanlagen zuzuführen.
Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können Ausnahmen zu Art und Umfang von Aufschüttungen und Abgrabungen zugelassen werden, wenn diese städtebaulich vertretbar sowie unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

2.3 Anpflanzungen von Straßenbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Straßenbäumen mind. 6 Laubbäume als Hochstamm in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, STU 14-16 (gemessen in 1 m Höhe), in einer unbefestigten mind. 10 m² großen Baumscheibe (gem. Pflanzliste) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumstandorte sind nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Die Anpflanzungen sind spätestens in der Planperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen.

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 1** sowie **WA 2** ist maximal ein Staffelgeschoss je Gebäude zulässig. Dieses ist mit einem allseitigen Rücksprung von mindestens 2 m auszuführen.

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

3.2 Gestaltung der Stellflächen für Abfallbehältnisse, Einfriedungen (§91 Abs. 1 Pkt. 3 HBO)

3.2.1 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.

3.2.2 Alle nicht lebenden Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

3.2.3 Alle nicht lebenden Grundstückseinfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand von 10 cm aufweisen.

3.3 Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (§91 Abs. 1 Pkt. 4 HBO)

3.3.1 Die Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze richtet sich nach der „Stellplatz- und Ablosatzung“ (Stellplatzsatzung) der Stadt Niedenstein vom 27. Juni 2019. Die Anzahl nachzuweisender Fahrradstellplätze erfolgt ebenso entsprechend den Vorgaben der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Niedenstein. Die Anwendung von § 52 Abs. 4 HBO wird ausgeschlossen.

3.3.2 Die Größe und Gestaltung der zu errichtenden Kfz-Stellplätze hat nach den Bestimmungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GvV) in der jeweils gültigen Fassung zu erfolgen.

3.3.3 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.

3.4 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)

3.4.1 Im **WA 1** sind mind. 55 % im **WA 2** mind. 30% der privaten Grundstücksflächen als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Als Vegetationsflächen werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenschluss angerechnet.

3.4.2 Im **WA** sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbau 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 gleichartig 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“).

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

Alltasten
Ergaben 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 Verbots 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. Es ist verboten, Bäume, welche außerhalb gärtnerisch genutzter Grundflächen stehen, sowie Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
Darüber hinaus sind alle Gehölze jederzeit vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abzuwehren zu können.

Bodenmerkmal

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodenmerkmal wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der unteren Denkmalbehörde 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 Verwitterung oder Vergeudung zu schützen.

Bombenabwurfgebiet

Das Plangebiet befindet sich am Rande eines Bombenabwurfgebietes. Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche 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 kampfmittelverdächtige Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Entwässerung

Gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser „ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, wenn weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen“. Die Möglichkeit der Nutzung zu Brauchwasserzwecken bzw. der Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers ist zu prüfen und einer Einleitung in eine Mischwasserkanalisation aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht vorzuziehen. In Versickerungsanlagen sowie in Gewässern darf nur Niederschlagswasser eingeleitet werden, welches gemäß Bewertung nach DWA-Arbeitsblatt A 102-2 sowie A 138 nicht behandlungsbedürftig bzw. vorbehandelt worden ist. Die entsprechenden Nachweise sind der Genehmigungsplanung beizulegen. Die Versickerung und Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in ein Gewässer bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch den Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Schwalm-Eder. Planung und Antragsunterlagen sind im Vorfeld mit dem Fachdienst abzustimmen.

Heliquellschutzgebiet

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

Höhenbezugspunkt (Geländehöhe)

Die Geländeoberfläche im Geltungsbereich liegt zwischen ca. 293 m ü.NHN und ca. 274,5 m über Normalhöhennull (ü.NHN).

Pflanzlisten

Es wird empfohlen die Gehölze in den privaten Gärten aus folgenden Arten zu wählen:

Klima bzw. Hitze- und trockenresistente Laubbäume: Ahornblättrige Platane Amerikanischer Amberbaum Dreidorniger Lederhulsenbaum Einblüttrige Esche Feld-Ahorn Gemeine Robinie Hainbuche Kaiser-Linde Kegel-Linde Silber-Linde Sommer-Linde Spitz-Ahorn	Obstbäume Als Obstbaumhochstämme sind lokale Sorten wie z.B. Hauszwergäpfel, Birne und Kirsche anzupflanzen.
---	--

Laubsträucher Faulbaum Gemeiner Schneeball Hassel Hundsrose Pfaffenhütchen Rote Heckenkirsche Roter Hartriegel Sal-Weide Weißdorn	Heister Eberesche Feldahorn Felsenbirne Hainbuche
---	--

Laubsträucher Faulbaum Gemeiner Schneeball Hassel Hundsrose Pfaffenhütchen Rote Heckenkirsche Roter Hartriegel Sal-Weide Weißdorn	Heister Eberesche Feldahorn Felsenbirne Hainbuche
---	--

Pflanzliste „Straßenbäume“ Holländische Linde Ungarische Silberlinde Merikanische Stadtlinde	Obstbäume Als Obstbaumhochstämme sind lokale Sorten wie z.B. Hauszwergäpfel, Birne und Kirsche anzupflanzen.
--	--

Pflanzliste „Versickerungsfläche“ Salweide Hainbuche Hundsrose Weinrose Liguster Kornelkirsche Faulbaum	Rote Heckenkirsche Holunder Traubenholunder Pfaffenhütchen Gemeiner Schneeball Vogelbeere Berberitze Kupferfelsenbirne
---	--

Trinkwasserschutzgebiet
Ein Teilbereich des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb der Schutzzone II/B des amtlich festgesetzten Trinkwassergebietes „TB 1, 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 Versorgungsleitungen sowie die Neuerlegung von Ver- und Versorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Wasser- und Bodenschutz

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

Katasterbescheinigung
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom übereinstimmen.
Kaufungen, den
Vermessungsbüro Mai Dipl.-Ing. Carsten Mai, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 394).
Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176).
Planzonenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz - WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 409).
Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (**HeNatG**) vom 25. Mai 2023 (GVBl. I S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (GVBl. 2024 Nr. 57).
Hessisches Wasserrecht (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. I S. 473/475).
Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. I S. 602).
Hessische Bauordnung (**HBO**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
Stellplatz- und Ablosatzung der Stadt Niedenstein in ihrer jeweils gültigen Fassung.

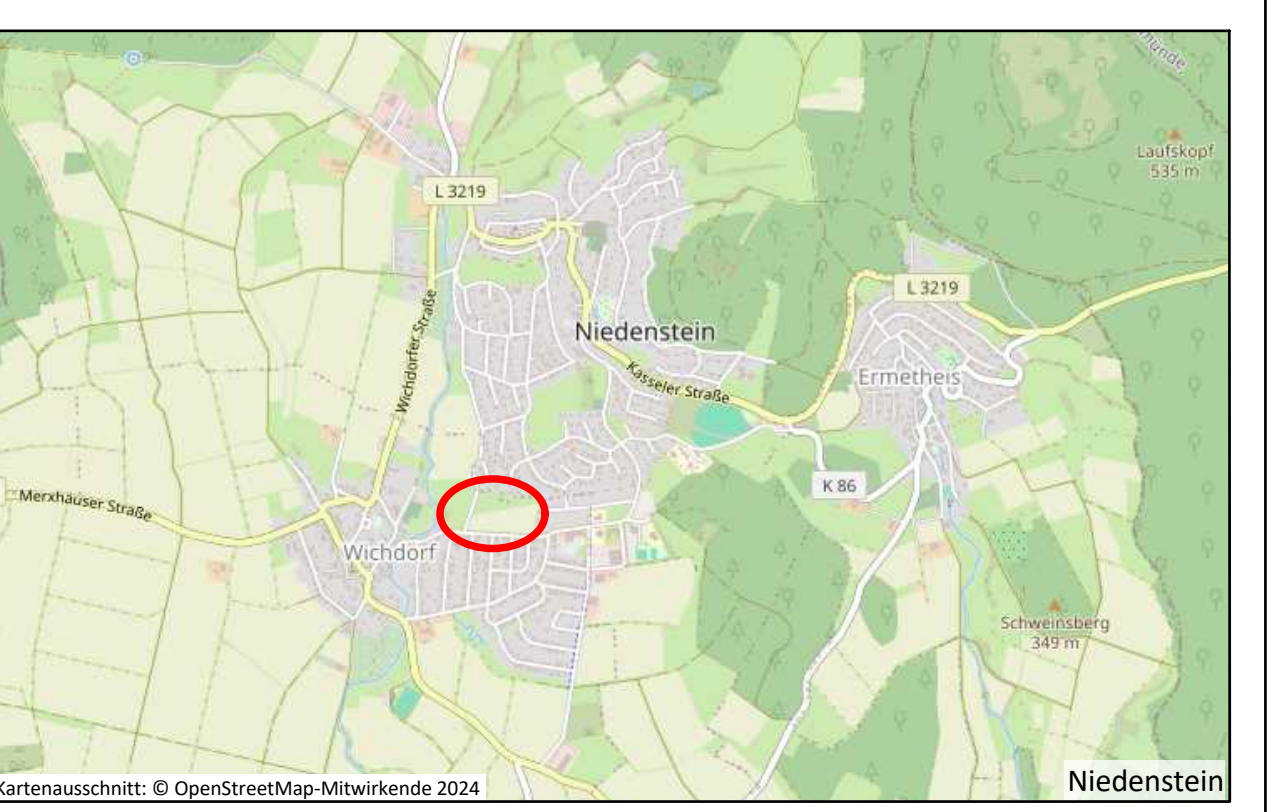
VERFAHRENSVERMERKE
Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niedenstein am Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Chattergauer Kurier Nr. der Stadt Niedenstein am
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Mail vom beteiligt bis einschl. Benachrichtigung der nach § 4 (2) BauGB Beteiligten gem. § 3 (2) Satz 3 BauGB mit Mail vom
Entwurf- und Veröffentlichungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niedenstein am
Veröffentlichung im Internet des Bebauungsplanentwurfs mit Text und Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Stadt in der Zeit vom bis einschl. Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Stadt am sowie zeitgleich im Chattergauer Kurier Nr. der Stadt Niedenstein am
Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niedenstein gem. § 10 Abs. 1 BauGB am

Niedenstein, den	Der Magistrat der Stadt Niedenstein
Niedenstein am	Frank Grunewald (Bürgermeister)

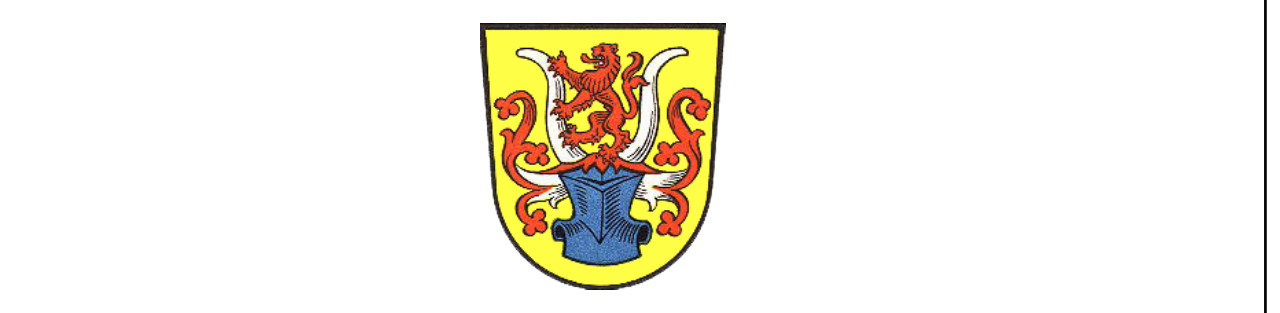
AUSFERTIGUNG Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.	
Niedenstein, den	Der Magistrat der Stadt Niedenstein
Niedenstein am	Frank Grunewald (Bürgermeister)

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Chattergauer Kurier der Stadt Niedenstein am	Der Magistrat der Stadt Niedenstein
Der durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niedenstein am als Sitzung beschlossene Bebauungsplan in der Fassung vom ist gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung in Kraft getreten am	Frank Grunewald (Bürgermeister)

Niedenstein, den	Der Magistrat der Stadt Niedenstein
Niedenstein am	Frank Grunewald (Bürgermeister)



Stadt Niedenstein



BEBAUUNGSPLAN Nr. 8W

"Auf der Hardt"

- VORENTWURF -

Stand: 26.03.2025
Maßstab: 1:1.000



pwf AG
Herkesstraße 39
34119 Kassel
0561 - 3 32 32