



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

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**SO<sub>E</sub>**

**Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)**  
Das Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelversorgers einschließlich ergänzender, untergeordneter Einzelhandelsangebote für die Ortsteilverversorgung.

(1) Allgemein zulässig sind die nachfolgend aufgeführten nahversorgungsrelevanten Sortimente:

- o Nahrung- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk
- o Getränke
- o Drogeriewaren (Gesundheits- und Körperpflegeartikel, inkl. Apothekerwaren, Wasch- und Putzmittel)
- o Reformwaren, Naturkost
- o Schnittblumen
- o Tabakwaren
- o Zeitungen, Zeitschriften.

(2) Bezüglich der Vertriebstypen und Verkaufsflächen wird das Sondergebiet wie folgt gegliedert:  
Zulässig ist ein Lebensmittel-Vollsortiment-Supermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 1.772 m<sup>2</sup> sowie ein Drogerie-Markt mit einer maximalen VK von 250 m<sup>2</sup>.  
Die Verkaufsfläche wird gesamt auf max. 2.022 m<sup>2</sup> begrenzt, hierbei darf der Anteil von Randsortimenten insgesamt 10 % nicht übersteigen.  
Die Verkaufsfläche ist die dem Kunden zugängliche Fläche der Einzelhandelsbetriebe einschließlich des Ein- und Ausgangsbereiches, der Kassenzonen sowie dem Kunden nicht zugängliche, aber von diesem einsehbare Verkaufstheken.

(3) Des Weiteren sind Einzelhandelsbetriebe ohne oben genannte nahversorgungsrelevanten Sortimente sowie Schank- und Speisewirtschaften, Cafés, Betriebe des Beherbergungswesens, Praxen, Büros und Wohnungen zulässig.

(4) Nicht zulässig sind alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.

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

**GRZ 0,4** **Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)**  
Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird für das SO<sub>E</sub> auf 0,4 festgesetzt.  
Die zulässige GRZ von 0,4 darf für die Herstellung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 überschritten werden.

**GFZ 0,4** **Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)**

**GH** **Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**  
Bezugspunkt ist die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) im Erdgeschoss; angesetzt wird die mittlere Höhe bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut.  
Die max. Gebäudehöhe darf zur Errichtung von haustechnischen Aufbauten um bis zu 2,00 m überschritten werden.

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

**a**

**Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**  
Im SO<sub>E</sub> wird die abweichende Bauweise festgesetzt; sie entspricht der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass hier auch Gebäudelängen über 50 m zugelassen sind.

**Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

**1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)**

- öffentliche Verkehrsfläche**
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**  
Zweckbestimmung: Privatstraße
- Straßenbegrenzungslinie**

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

**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

**Laubholzhecke**  
Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine einreihige Laubholzhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Gehölze sind gebietseigene Sträucher, entsprechend der nachfolgenden aufgeführten Arten zu verwenden.  
Hainbuche *Carpinus betulus*  
Hartriegel (roter) *Cornus sanguinea*  
Haselnuss *Corylus avellana*  
Hundsrose *Rosa canina*  
Liguster *Ligustrum vulgare*

**1.5 Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

**1.6 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

- Flurgrenze**
- Flurstücksgrenze**
- Flurstücksnummer**  
Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind, mit Ausnahme der Nutzungsschablone, nur nachrichtlich.
- Heilquellenschutzgebiet (siehe Hinweise)**
- Vermaßung in Metern**
- Gebäude (Bestand)**
- vorgesehener Rückbau**

**1.7 Zeichnerische Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)**

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

**2.1 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)**  
Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

**2.3 Niederschlags- / Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**  
Das Niederschlags- / Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken ist - sofern die Beschaffenheit des Bodens dies zulässt und wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen - zu versickern oder als Brauchwasser zu verwenden.  
Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist zulässig.

**3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)**

**3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 91 Abs. 1 Pkt. 1 HBO)**

**3.1.1** Im SO<sub>E</sub> sind nur Dächer mit einer Dachneigung von maximal 20° zulässig.

**3.1.2** Die Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung ≤ 5° sind extensiv zu begrünen (Mindestaufbau von 6 cm durchwurzelungsfähigem Substrat) und dauerhaft zu pflegen. Ausgenommen hiervon sind notwendige Flächen für technische Anlagen oder für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen, sofern dies technisch erforderlich ist.

**3.1.3** Die Verwendung von glänzenden oder reflektierenden Materialien ist unzulässig.

**3.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)**

**3.2.1** Im SO<sub>E</sub> sind mind. 10% der Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

**3.2.2** Im SO<sub>E</sub> sind die Flächen von Stellplätzen zu pflastern. Eine Versiegelung der Zu- und Umfahrten ist zulässig.

**3.2.3** Je angefangene 6 Stellplätze ist ein Laubbaumhochstamm mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm in einer mind. 3 m<sup>2</sup> großen unbefestigten Baumscheibe anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Laubbäume innerhalb des SO<sub>E</sub> sind anrechenbar.

**3.3 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Pkt. 7 HBO)**

**3.3.1** Im SO<sub>E</sub> sind maximal sechs freistehende Werbeanlagen (Pylon, Fahne etc.) bis zu einer maximalen Höhe von 9,00m (gemessen ab OK Fahrbahn der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche) zulässig.

**3.3.2** Zusätzlich zu den unter 3.2.1 genannten Werbeanlagen sind beleuchtete oder durch Strahler abgeleuchtete Werbetafeln sowie an der Gebäudefassade selbstleuchtende Werbeflächen zulässig.

**3.3.3** Leuchtreklamen in Neonfarben und mit besonderen Leuchteffekten wie Blink- und Blitzschaltungen oder wechselnden Lichtstärken ganz oder auch nur teilweise sowie Werbung mit wechselndem, bewegtem und laufendem Licht (Schriftflächen) sind unzulässig. Diese Festsetzung bezieht alle Gebäudeteile und Grundstücksflächen innerhalb der Baugebiete ein.

**4. HINWEISE**

**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 Baufräumdung 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**  
Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gemäß § 19 und § 20 DSchG das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzterbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.

**Bombenabwurfgebiet**  
Das Regierungspräsidium Darmstadt teilte mit Stellungnahme vom 01.03.2019 mit, dass dem Kampfmittelräumdienst über das Plangebiet aussagefähige Luftbilder vorliegen. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, 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, wird gebeten, den 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 einzuhalten.

**Heilquellenschutzgebiet**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

**Schutz des Mutterbodens (gem. § 202 BauGB)**  
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.  
Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten.

**Versorgungsleitungen**  
Zusätzlich zu den 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 eine Niederschlagswasserversickerung bzw. -einleitung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beim Fachdienst (FD) Wasser- u. Bodenschutz des Schwalm-Eder-Kreises zu beantragen.  
Zudem sind Heizöllageranlagen 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.

**VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)**

Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niedenstein gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 13.09.2018.

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Chattengau Kurier der Stadt Niedenstein am 19.12.2018.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.12.2018 beteiligt bis einschl. 08.02.2019.

Benachrichtigung der nach § 4 (2) BauGB Beteiligten gemäß § 3 (2) Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 19.12.2018.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niedenstein am 13.12.2018.

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Text und Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2019 bis einschl. 08.02.2019 sowie zeitgleich auf der Internetseite der Stadt.

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 4 im Chattengau Kurier der Stadt Niedenstein am 19.12.2018 sowie zeitgleich auf der Internetseite der Stadt.

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

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

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

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

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

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

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

**Stadt Niedenstein**

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 18 N  
"Zentrum", 2. Änderung**

Stand: 08. April 2019      Maßstab: 1 : 1.000

**PLANUNGSBURO**  
**pwf**

Fahrmeier • Rühling  
Partnerschaft mbB  
Landschaftsarchitektur • Städtebauarchitektur

Herkulessstraße 39 • 34119 Kassel  
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-739666  
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).  
Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).  
Planzeicherverordnung 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 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).  
Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).  
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz - WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).  
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370).  
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 184).  
Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198).  
Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. I S. 291).  
Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184).  
Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 03. Mai 2018 (GVBl. S. 82).  
Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - **GarV**) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).  
**Stellplatz- und Ablösesatzung** der Stadt Niedenstein in ihrer jeweils gültigen Fassung.

**ALLGEMEINES**  
Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 N "Zentrum" treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 N "Zentrum" vom 16.09.2011 außer Kraft.

**Katasterbescheinigung**

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

Helsa, den .....

reusse Vermessung  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur