



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 Wohngebiet werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen der Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen.

WA 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 BauGB)

GRZ 0,3 Maximale Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
Die maximale Grundflächenzahl wird im WA auf GRZ 0,3 festgesetzt. Es gilt 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 0,6 Maximale Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)
Die maximale Geschossflächenzahl wird im WA festgesetzt auf GFZ 0,6.

GH Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die maximale Gebäudehöhe wird auf 10,0 m festgesetzt.

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.

Sockelhöhen
Die Sockelhöhe von Gebäuden darf maximal 120 cm über geplanten Gelände betragen.

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

a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Im WA wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise. Abweichend hiervon dürfen im WA die Längen von Gebäuden 20 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 den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Nebenanlagen zulässig. Dazu gehören:

- Flächen für notwendige Zuwegungen einschl. Rampen und Treppen
- 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**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
Zweckbestimmung:
- Fußweg**
- Fuß- und Radweg**

1.5 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen - Elektrizität**
Eine vollständige Versiegelung sowie Unterbauung der Fläche ist zulässig.
- Flächen für Versorgungsanlagen - Regenrückhaltebecken**
Eine vollständige Versiegelung sowie Unterbauung der Fläche ist zulässig. Innerhalb der festgesetzten Fläche ist anfallendes Niederschlagswasser zu sammeln, durch geeignete technische Maßnahme zur Rückhaltung zu bringen und gedrosselt in die nahegelegene Wiehohf einzuleiten. Innerhalb der festgesetzten Fläche sind mind. 15 standortgerechte Laubsträucher (Pflanzgröße mind. 100 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, sofern keine technischen Belange entgegenstehen. Bei Ausfall der Sträucher sind diese gleichzeitig zu ersetzen.

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

Öffentliche Grünfläche
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Befestigungen in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Die öffentliche Grünfläche ist als überjähriger Saum zu entwickeln. Die Saumstreifen sind nur 1x pro Jahr ab Mitte März zu mähen. Bei besonders starker Trockenheit kann die jährliche Mahd auch ausgesetzt werden.

Private Grünfläche

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

Neuanpflanzung von Laubbäumen
Entlang der Wiehohfstraße sind als östlichen sowie am westlichen Rand Baumreihen zu pflanzen. Der Abstand der Bäume zueinander soll, abhängig von den gewählten Arten 8,0 bis 10,0 m betragen. Pflanzqualität der zu pflanzenden Hochstämme: mindestens 16 cm Stammumfang, die Artenauswahl soll unter Berücksichtigung der Klimaverträglichkeit (Siehe Liste GALK) erfolgen. Von den in der Planzeichnung dargestellten Standort kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen Gründen erforderlich ist, die festgesetzte Gesamtzahl eingehalten wird und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen vereinbar ist.

Erhalt von Straßenbäumen
Die im Plan als zu erhalten dargestellten Straßenbäume sind einschließlich ihres Wurzelbereiches vor schädigenden Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgängige Bäume sind gleichzeitig in der Mindestqualität 3xv, mit Ballen, STU 18-20 (gemessen in 1 m Höhe), zu ersetzen.

Neuanpflanzung von Gehölzstreifen
Am nördlichen Rand der Fläche 1 sowie am nördlichen und südlichen Rand der Fläche 3 sind lockere Gehölzpflanzungen in einer Breite von 5 bis 10 m anzulegen. Auf dem Pflanzstreifen sind die Gehölze in Gruppen von jeweils 5-10 Stück (1 Gehölz/1,5 m²) zu pflanzen. Es sind regelmäßige Lücken auszusparen. Die Lücken und ein 2 m breiter Puffer zum Grünland hin sind als Altpflanzstreifen zu pflegen. Das heißt, diese Bereiche sind in zwei Abschnitte zu teilen, die jährlich im Wechsel (1. Jahr Abschnitt 1, 2. Jahr Abschnitt 2, 3. Jahr Abschnitt 1 usw.) ab September zu mähen, das Schnittgut ist zu entfernen, Schnitthöhe nicht über 10 cm. Von den in der Planzeichnung dargestellten Standorten kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen Gründen erforderlich ist, die festgesetzte Gesamtzahl eingehalten wird und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen vereinbar ist.

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

1 **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Extensives Grünland
Für das Grünland wird eine 2-schürige Bewirtschaftung mit Heunutzung festgesetzt. Die erste Mahd sollte nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Sollte nach der zweiten Mahd noch sehr starker Bewuchs aufkommen, kann zusätzlich ab Ende August eine Nachmahd oder Nachbeweidung erfolgen.

2 **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Anlage eines Feldgehölzes
Die Fläche ist mit Sträuchern und Heistern flächig zu bepflanzen. Pflanzung in Reihen mit einem Abstand von 1,5 m der Sträucher zueinander, etwas mehr Abstand zu Heistern. Abstand der Reihen: 1,0 m. je 100 m² ist ein Heister zu pflanzen. Qualität der Sträucher: mindestens 1xv 60-100, Qualität der Heister: mindestens 2xv 100-150. Die Sträucher sind in Gruppen von jeweils 3-5 Stück einer Art zu pflanzen. Die Sträucher und Heister sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3 **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Extensives Grünland
Für das Grünland wird eine 2-schürige Bewirtschaftung mit Heunutzung festgesetzt. Die erste Mahd sollte nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Sollte nach der zweiten Mahd noch sehr starker Bewuchs aufkommen, kann zusätzlich ab Ende August eine Nachmahd oder Nachbeweidung erfolgen.

1.9 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

4 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

1.10 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Gemarkungsgrenze**
- Flurstücksgrenze**
- Vermaßung in Metern**
- Heilquellenschutzgebiet (siehe Hinweis)**
- Flurgrenze**
- Flurstücksnummer**
- Trinkwasserschutzgebiet (siehe Hinweis)**
- Höhenbezugspunkte (Bestand) in Meter über NNH**

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind, mit Ausnahme der Nutzungsabbildung, 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 im Falle einer beabsichtigten Versickerung, Vermischung oder einer Einleitung direkt (oder über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser) in ein Gewässer 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 vertikulierten Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mindestens 6 cm betragen. Von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen sind:
- Flächen für technische Anlagen
- Dachflächen, 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 Grundstücksflächen (mit Ausnahme von Flächen für die Feuerwehr) sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterflächen) herzustellen, sofern keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraße A, B und C sind jeweils mindestens 140 m² als Mulden zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auszubilden.

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 Geländehöhe 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 Aufschüttungs- oder Abgrabungshöhe beträgt im Allgemeinen 1,20 m über/unter dem vorhandenen Gelände. Weitergehende Aufschüttungen 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 steinsicherungen. Im Bauantrag bzw. im Antrag auf Genehmigungsfreistellung sind die geplanten Abgrabungen oder Aufschüttungen darzustellen. Um gemäß § 7 BImSchG schädliche Veränderungen der Bodenbeschaffenheit auszuschließen, dürfen die zur Aufschüttung verwendeten Materialien nicht mit Schadstoffen belastet sein. Bei Abgrabungen des Geländes anfallendes, nicht verwertbares Abtragungsmaterial ist 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.

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 ist maximal ein Stofflagerschloss je Gebäude zulässig. Dieses ist mit einem allseitigen Rücksprung von mindestens 2 m auszuführen.

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

3.2.1 Stellplätze für Abfallbehälter sind auf dem Grundstück anzurorden und durch standortgerechte Einhausungen, berankte Pergolen und/oder Laubholzecken 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 Ablösesatzung" (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 - GAV) 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 sind mind. 55 % 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 Laubbaum oder Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ können je zu pflanzendem Baum auch 5 Laub- oder Obststräucher (Pflanzgröße mind. 100 cm) gepflanzt werden. Bei Ausfall der Gehölze sind diese gleichzeitig 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 Pflanzbelägen mit breiten Fugen wie z. B. „Ökopflaster“).

3.4.5 In den allgemeinen Wohngebieten sind, mit Ausnahme von erforderlichen Hauszugängen, Stellplätzen und Zufahrten, die Vorgärtenbereiche als gärtnerisch gestaltete Grünflächen anzulegen. Eine Vollversiegelung oder Befestigung der Vorgärten sowie die Anlage von Schotter- oder Kiesbeeten 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 Leuchtklappen in Neonfarben und besonderen Leuchteffekte wie Blink- und Blitzschaltungen oder wechselnde Lichtstärken ganz oder auch nur teilweise.

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 Baufeldränder 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 besichtigen; zulässig sind entsprechende 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.

Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessen-Archäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde 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 kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Entwässerung

Gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser „ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem 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 sind 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.

Heilquellenschutzgebiet

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

Höhenbezugspunkt (Geländehöhe)

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

Pflanzlisten

- Pkt. 5 HBO**
Es wird empfohlen die Gehölze in den privaten Gärten aus folgenden Arten zu wählen:
Klima bzw. Hitze- und trockenresistente Laubbäume:
Ahornblättrige Platane (*Platanus acerifolia*)
Amerikanischer Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*)
Dreidorniger Lederhülsebaum (*Gleditsia triacanthos*)
Einblättrige Esche (*Acer campestre* i.S. „Esrjik“, „Green Top“)
Feld-Ahorn (*Amaranthier ovalis*)
Gemeine Robinie (*Robinia pseudacacia*)
Hainbuche (*Carpinus betulus* i.S. „Fästigiata“)
Kaiser-Linde (*Tilia europaea* i.S. „Pallida“)
Kegel-Linde (*Tilia flavescens* i.S. „Glenleven“)
Silber-Linde (*Tilia tomentosa* i.S. „Brabant“, „Szeleste“)
Sommer-Linde (*Acer platanoides* i.S. „Cleveland“, „Columnare Dila“, „Deborah“, „Eurostar“)

- Heister** Obstbäume
Eberesche (*Sorbus aucuparia*) Als Obstbaumhochstämme sind lokale Sorten wie z.B. Hauszetschge, Apfel, Feigenbäume (*Ameilanchier ovalis*) Birne und Kirsche anzupflanzen.
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

- Laubsträucher**
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Häsel (*Corylus avellana*)
Hundrose (*Rosa canina*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

- Pflanzliste „Straßenbäume“**
Holländische Linde (*Tilia x europaea, T. hollandica*)
Ungarische Silberlinde (*Tilia tomentosa „Szeleste“*)
Merikanische Stadtlinde (*Tilia cordata „Greenspire“*)

- Pflanzliste „Versickerungsfläche“**
Salweide (*Salix caprea*) Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*) Holunder (*Sambucus nigra*)
Hundrose (*Rosa canina*) Traubenhulender (*Sambucus Racemosa*)
Weinrose (*Rosa rubiginosa*) Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*) Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*) Vogeleibere (*Sorbus aucuparia*)
Faulbaum (*Rhamnus frangula*) Berberitzen (*Berberis vulgaris*)
Kupferfelsenbirne (*Ameilanchier Lamarkii*)

Trinkwasserschutzgebiet

Ein Teilbereich des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb der Schutzzone I/IB des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzes „TB I, II und IV Großbrunn“. Die Verbots- und Gebotstatbestände der dazugehörigen Schutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten.

Versorgungsleitungen

Ein Teilbereich des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb der Schutzzone I/IB des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzes „TB I, II und IV Großbrunn“. Die Verbots- und Gebotstatbestände der dazugehörigen Schutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten.

Wasser- und Bodenschutz

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

VERFAHRENSVERMERKE	
Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niedenstein gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 14.11.2024.	Der Magistrat der Stadt Niedenstein
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Chattengau Kurier Nr. 14 der Stadt Niedenstein am 02.04.2025.	Frank Grunewald (Bürgermeister)
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.04.2025 bis einschl. 09.05.2025.	Der Magistrat der Stadt Niedenstein
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Chattengau Kurier Nr. 14 der Stadt Niedenstein am 02.04.2025.	Frank Grunewald (Bürgermeister)
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Mail vom 03.04.2025 bis einschl. 09.05.2025.	Der Magistrat der Stadt Niedenstein
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Mail vom beteiligt bis einschl.	Der Magistrat der Stadt Niedenstein
Benachrichtigung der nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Mail vom	Der Magistrat der Stadt Niedenstein
Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niedenstein am	Der Magistrat der Stadt Niedenstein
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.	Der Magistrat der Stadt Niedenstein
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Stadt am sowie zeitgleich im Chattengau Kurier Nr. der Stadt Niedenstein am	Der Magistrat der Stadt Niedenstein
Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niedenstein gem. § 10 Abs. 1 BauGB am	Der Magistrat der Stadt Niedenstein

AUSFERTIGUNG DER BEBAUUNGSPLAN	
Niedenstein, den	Der Magistrat der Stadt Niedenstein
.....	Frank Grunewald (Bürgermeister)
Der 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)
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Chattengau Kurier der Stadt Niedenstein am	
Niedenstein, den	Der Magistrat der Stadt Niedenstein
.....	Frank Grunewald (Bürgermeister)

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



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

RECHTSGRUNDLAG	
----------------	--