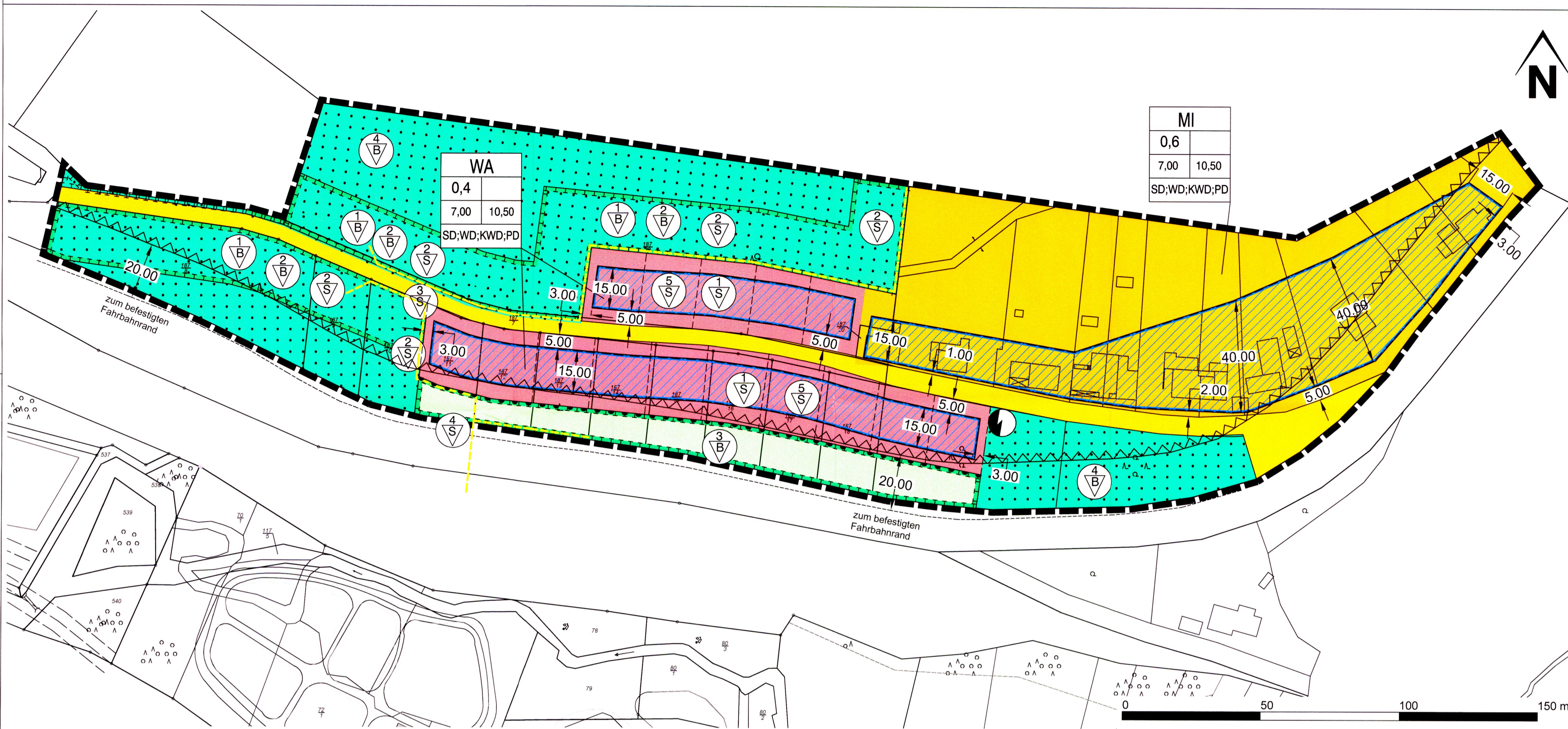


Teil A



Rechtsgrundlagen
 In der zur Zeit gültigen Fassung:
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Planzeichenverordnung (PlanzV)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
 - Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

Hinweise
Thema Denkmalschutz
 Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde (Scherben, Steingeräte, Skelettreste o. ä.) auftreten, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

Thema Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
 Bei der Errichtung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) vom 18.04.2017 zu beachten.

Wasserschutzgebiet
 Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen Nieste“ der Gemeinde Nieste. Die dazugehörige Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Thema Emissionen
 Von der Landesstraße L3237 (Witzenhäuser Straße) gehen schädliche Emissionen aus. Kosten oder anteilige Kosten für ggfs. im Geltungsbereich erforderliche Schutzvorkehrungen (z.B. für aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen) werden vom Straßenbausträger nicht übernommen.

Liste der für eine Bepflanzung zu empfehlenden Gehölzarten
 Auswahlkriterien:
 - grundsätzlich alle Arten der potentiellen natürlichen Vegetation,
 - außerdem weitere einheimische Arten.

Großkronige Bäume:
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 Acer pseudo-platanus (Berg-Ahorn)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Fagus sylvatica (Buche)
 Fraxinus excelsior (Esche)
 Quercus petraea (Trauben-Eiche)
 Quercus robur (Stiel-Eiche)
 Tilia cordata (Winter-Linde)
 Ulmus minor (Feld-Ulme)

Kleinkronige Bäume:
 Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Prunus avium (Vogelkirsche)
 Sorbus aucuparia (Eberesche)
 Standortgerechte Obstbäume in diversen Sorten

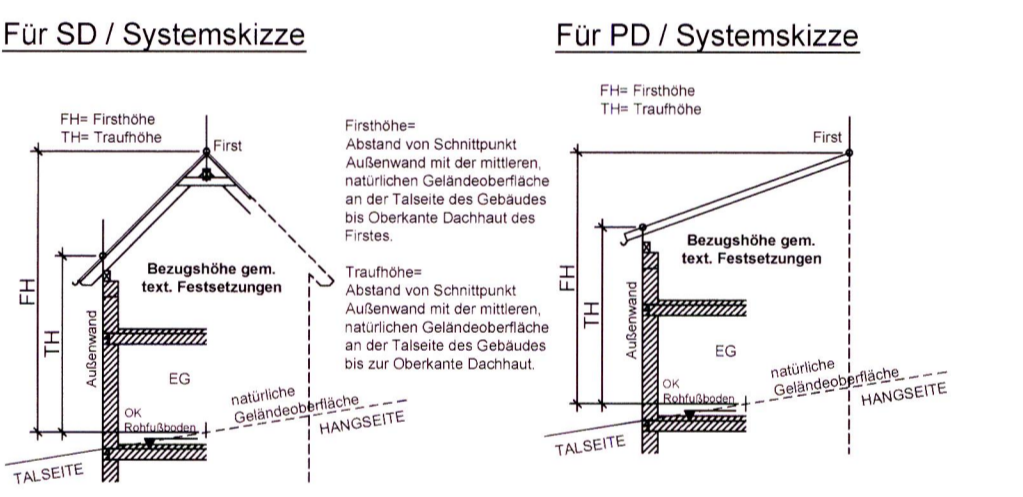
Liste der für eine gewässerbegleitende Bepflanzung zu empfehlenden Gehölzarten
 Auswahlkriterium:
 - grundsätzlich alle Arten des uferbegleitenden Gehölzsaumes

Straucher:
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Corylus avellana (Hasel)
 Crataegus monogyna (Eingriffiger Weißdorn)
 Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Rosa arvensis (Feld-Rose)
 Rubus idaeus (Himbeere)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
 Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

insbesondere:
 Alnus glutinosa (Roterle)
 Salix fragilis (Bruchweide)
 Salix caprea (Salweide)
 Salix alba (Silberweide)

Teil B

Planungsrechtliche Festsetzungen
 (§ 9 Absatz 1 BauGB)
 1. **Art und Maß der Bebauung** (§ 9 Absatz 1 Nr. 1)
 1.1 Das mit WA gekennzeichnete Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
 Die in der Karte dargestellte Grundflächenzahl von 0,4 bestimmt das Maß der Bebauung.
 Die Firsthöhe (FH) der Hauptgebäude darf max. 10,50 m betragen.
 Die Traufhöhe (TH) wird auf max. 7,00 m begrenzt.
 1.2 Das mit MI gekennzeichnete Gebiet wird als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.
 Die in der Karte dargestellte Grundflächenzahl von 0,6 bestimmt das Maß der Bebauung.
 Die Firsthöhe (FH) der Hauptgebäude darf max. 10,50 m betragen.
 Die Traufhöhe (TH) wird auf max. 7,00 m begrenzt.



- 2. Bauweise** (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)
 2.1 Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.
 2.2 Doppelhäuser sind hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung und Dachfarbe einheitlich zu gestalten.
- 3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 3.1 Die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegenden Grundstücksteile sind als Grünfläche anzulegen oder als naturnahe Gärten anzulegen und zu pflegen.
 3.2 Der Anteil an Koniferen darf 15 % der Gesamtzahl der gepflanzten Gehölze nicht überschreiten.
 3.3 Als Mindestausstattung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden folgende Maßnahmen festgesetzt: Auf jedem Grundstück sind mindestens drei kleinkronige, standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen.

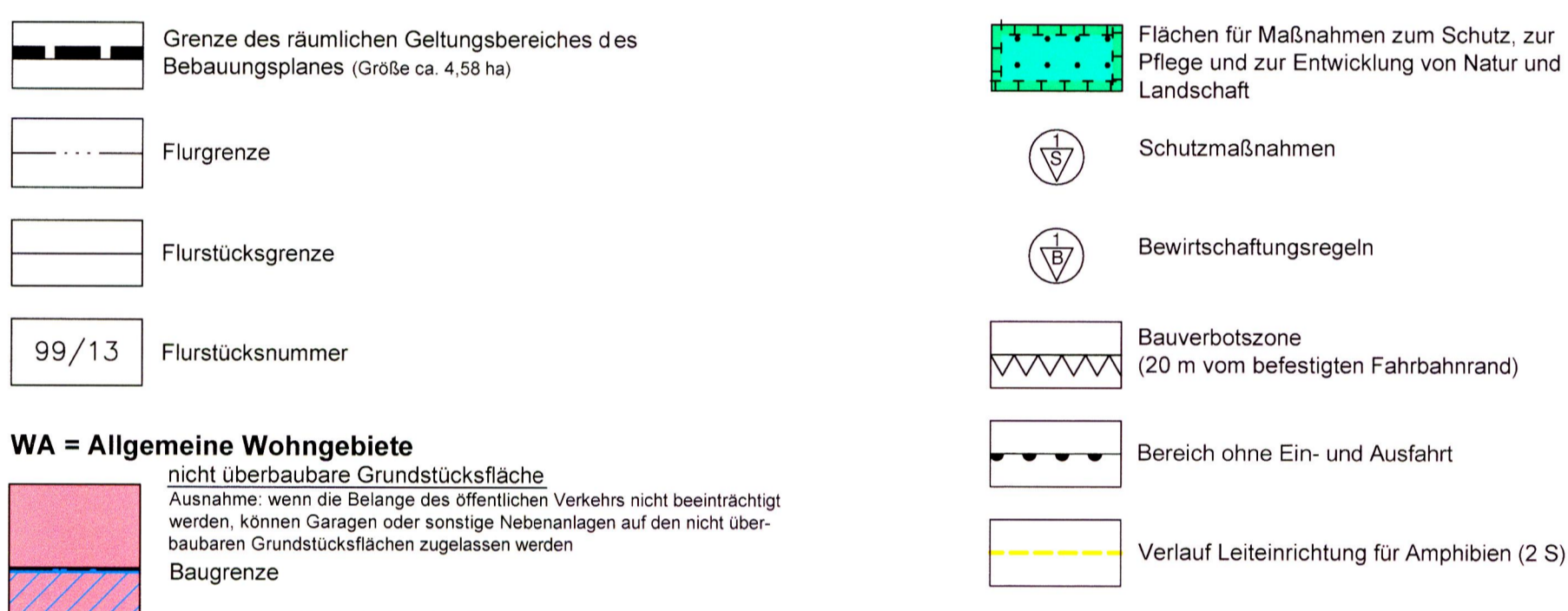
- S. Schutzmaßnahmen**
 1 S Durchführen der geplanten Rodungsarbeiten im Zeitraum vom 01.11. bis 15.03.
 2 S Errichtung von Amphibienleiteinrichtungen entlang der Grundstücksgrenzen: Herstellen eines dauerhaften Amphibienschutzaums mit vorgelagertem Rasenweg, ca. 2 m breit. Schutzzaun vor Beginn der Bauarbeiten herstellen und dauerhaft unterhalten. Ausnahmsweise kann bei den Straßenbauarbeiten auf den Amphibienschutzaun verzichtet werden, wenn die Arbeiten zwischen dem 1. Mai und dem 15. September liegen.
 3 S Einbau eines Amphibiendurchlasses in die Straße „Endschlagsiedlung“ vor Baubeginn, einschließlich dauerhafter Unterhaltung. Ausnahmsweise kann der Amphibiendurchlass im Zuge der Straßenbauarbeiten hergestellt werden, wenn diese zwischen dem 1. Mai und dem 15. September durchgeführt werden.
 4 S Aktivierung / Optimierung der vorhandenen Amphibiendurchlässe in der Landesstraße (Witzenhäuser Straße) vor Baubeginn, einschließlich dauerhafter Unterhaltung.
 5 S Im Vorfeld von Fallarbeiten ist eine Höhlenbaumkartierung durchzuführen. Die kartierten Höhlenbäume im Rodungsbereich sind vor der Fällung von einer fachkundigen Person auf Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Die Höhlungen sind zu verschließen, wenn ein Besatz ausgeschlossen werden kann. Für den Ersatz von je einem gefällten Höhlenbaum sind vor Beginn der Fallarbeiten zwei Stück Fledermauskästen in dem benachbarten Baumbestand anzubringen.

- B. Bewirtschaftungsregelungen**
 1 B Anordnen der gerodeten Stubben aus dem Bereich der künftigen Wohnbauflächen am künftigen Waldrand
 2 B Entwicklung eines stufig aufgebauten Waldrandes entlang der Grundstücksgrenzen, ca. 20 m breit: Anpflanzung einheimischer, standortgerechter Bäume 2. Ordnung und Straucher (z.B. Liguster, Holunder, Wildrose, Pfaffenhütchen u. a.) zwischen den abgelagerten Stubben. Einsatz eines vorgelagerten Kraut- und Grasstreifens. Parallel dazu ist ein Wiesenstreifen, ca. 2 m breit, anzulegen, an den die Amphibienleiteinrichtung (siehe Maßnahme 2 S) anschließt.
 3 B Entwicklung eines Gehölzstreifens mit Waldcharakter auf öffentlicher Grünfläche: Anpflanzung einheimischer, standortgerechter Bäume 2. Ordnung und Straucher. Einsatz eines artenreichen Krautstreifens, ca. 2 m breit, in den Randbereichen.
 4 B Wiederaufforstung der verbleibenden Waldflächen mit standortgerechtem Mischwald innerhalb von sechs Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

- Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
 (§9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)
 4. **Dachgestaltung**
 4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer zulässig.
 4.2 Die Dachneigung der Hauptgebäude wird auf 24° bis 45°, der Pultdächer auf 24°-30° festgesetzt und die Dachneigung der Nebengebäude, einschl. Garagen und Carports, bis 40° festgesetzt. Die höheren Seiten bei Pultdächern gilt als First. Ausnahmsweise kann die o.g. Mindestdachneigung der Hauptgebäude unterschritten werden, wenn auf den Gebäuden Gründächer angeordnet werden. Gründächer sind gem. „FLL-Richtlinien zur Dachbegrünung“ fachgerecht anzulegen und zu unterhalten.

- 4.3 Bei Anordnung von Garagen unmittelbar an das Hauptgebäude sind diese optisch an das Hauptgebäude anzupassen (z.B. Dachform, Dachfarbe, Dachneigung). Wenn Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden, sind sie einheitlich zu gestalten.
 5. **Stellplätze**
 Pkw-Stellplätze sind auf privaten Grundstücken auch als Carport möglich. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Nieste ist zu beachten.

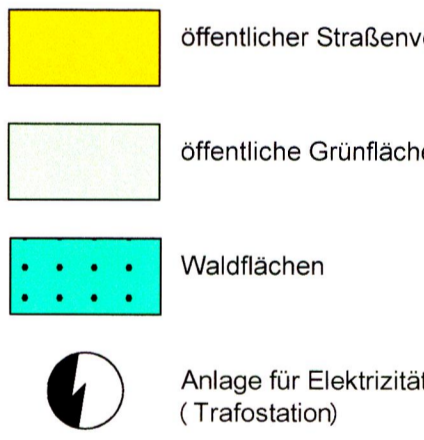
LEGENDE



WA = Allgemeine Wohngebiete
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
 Ausnahme: wenn die Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden, können Garagen oder sonstige Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden
 Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche

MI = Mischgebiet
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
 Ausnahme: wenn die Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden, können Garagen oder sonstige Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden
 Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche
 Die Grenzabstände richten sich nach der Hessischen Bauordnung (HBO)

Sonstige Planzeichen



Systemskizze zu 2 S ohne Maßstab



Flächenbilanz:

Allgemeine Wohngebiete (WA):	ca. 7.845,00 m²
überbaubare Flächen bei GRZ 0,4	ca. 3.138,00 m²
Mischgebiet (MI) (Bestand):	ca. 13.921,50 m²
überbaubare Flächen bei GRZ 0,6	ca. 8.352,90 m²
Verkehrsflächen:	ca. 3.290,00 m²
Öffentliche Grünfläche:	ca. 2.657,50 m²
Wald:	ca. 17.866,00 m²
Geltungsbereich:	ca. 45.580,00 m²

Verfahrensvermerke
Satzungsbeschluss
 Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 19.02.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Ausfertigungsvermerk
 Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes entspricht der von der Gemeindevertretung in der o.g. Gemeindevertretersitzung beschlossenen Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen.

Witze 20.04.2020 (Ort, Datum, Siegelabdruck) *Elger Paul* (Unterschrift) Der Bürgermeister

Witze 27.04.2020 (Ort, Datum, Siegelabdruck) *Elger Paul* (Unterschrift) Der Bürgermeister



Übersichtskarte (M: 1: 25.000 i.O.)

Gemeinde Nieste

Bebauungsplan "Endschlagsiedlung"

SATZUNGSEXEMPLAR

Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung
 Udenhäuser Straße 13
 34393 Grebenstein
 Tel.: 0 56 74 / 49 10
 E-Mail: Bffschmidt@t-online.de

Maßstab: 1 : 1.000
 Bearbeitet: A. Wicke
 Gezeichnet: Neubauer
 Geprüft: D. Schmidt
 Erstellt: 02/2018
 Stand: 19.02.2020