

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Teilgeltungsbereich 2

Teilgeltungsbereich 1

Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 BauGB

VERFAHRENSVERMERKE ZUR ERGÄNZUNGSSATZUNG GEM. § 34 (4) Nr. 3 BauGB "KAPELLENWEG 9", ORTSTEIL HOFASCHENBACH

Aufstellungsbeschluss Gemeinde Nüsttal gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 30.11.2023

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 (2) i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB von 29.01. bis 01.03.2024

Behördenbeteiligung gem. § 13 (3) BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 29.01.24, Frist bis 01.03.2024

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 18.03.2024

Bekanntmachung vom 29.03.2024

Inkrafttreten 29.03.2024

AUSFERTIGUNGSVERMERK:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Ausgefertigt am 10.04.2024, GEMEINDEVERTRETUNG NÜSTTAL



Bürgermeisterin

Unterschrift/ Siegel

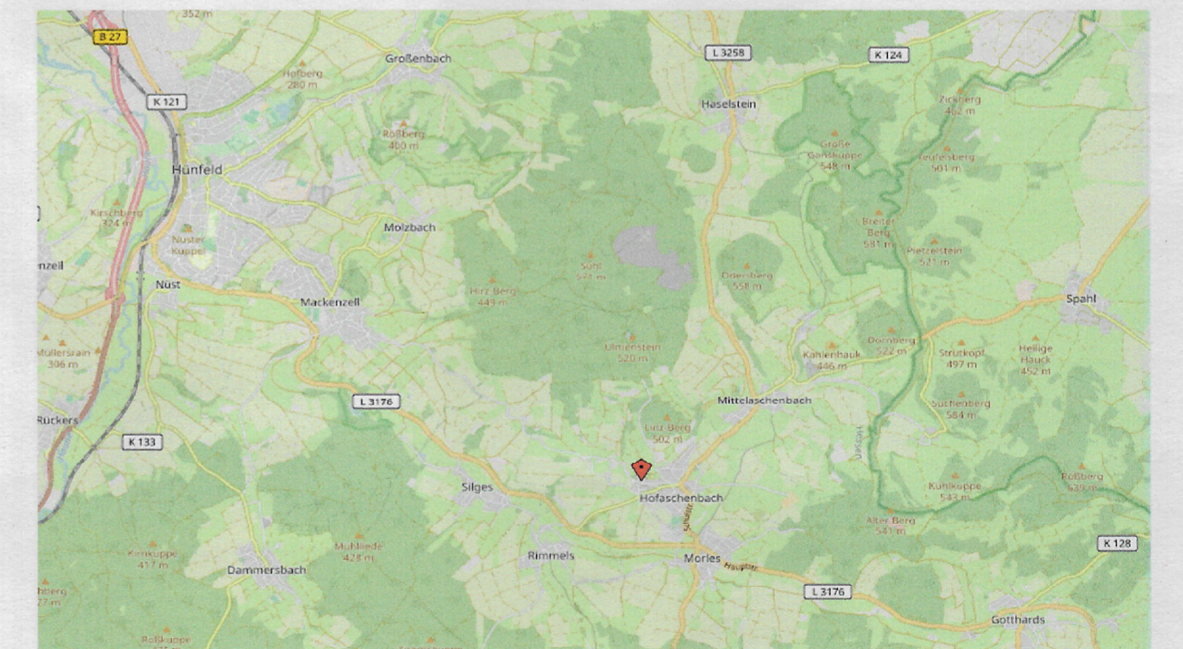
Marion Frohnappel, Bürgermeisterin

Der dazugehörige Textteil ist Bestandteil dieser Ergänzungssatzung.

RECHTSGRUNDLAGEN

(Sofern keine andere Angabe, gilt die jeweils zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültige Fassung):
 BauGB – Baugesetzbuch
 BauNVO – Baunutzungsverordnung
 PlanZV – Planzeichenverordnung

**ERGÄNZUNGSSATZUNG
 KAPELLENWEG 9
 ORTSTEIL HOFASCHENBACH**



**GEMEINDE NÜSTTAL
 LANDKREIS FULDA**

**Massstab M 1:500, Format DIN A2
 10.04.2024**

Bearbeitung: Planungsbüro Dagmar Sippel



PLANZEICHEN; ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG/ HÖHE BAULICHER ANLAGEN/ BAUWEISE
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, § 16 BauNVO und §§ 22 und 23 BauNVO)

Traufhöhen (TH) (§§ 16 u. 18 BauNVO)

Maximal zulässige (talseitige) TH = 7,50 m; Maximal zulässige (bergseitige) TH = 5,0 m; Die Höhe der Außenwand wird gemessen vom mittleren Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnittlinie der Unterkante der Sparren an der Traufe.

○ Offene Bauweise § 22 (1) und (2) BauNVO

— Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 14 BauNVO)

ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
 (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Dachform und Dachneigung
 Zulässig sind als Hauptdächer Satteldächer mit 40° bis 45° Dachneigung. Als Dacheindeckung sind Tonziegel oder Betonsteine in roter bis rotbrauner Farbgebung zu verwenden, glasierte Farben sind nicht zulässig.

Garagen, Carports und Nebenanlagen
 Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25-40° zulässig. Die Dacheindeckung von Nebenanlagen ist gemäß der Hauptgebäude anzuwenden.

SONSTIGE PLANZEICHEN

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB) (Teilgeltungsbereiche 1 + 2)

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahme: Entwicklung eines Magerrasens.)

Zu Begünstigen ist die Entwicklung eines Mager-
 rasens durch folgende Maßnahmen:

- Entfernung der Baumstümpfe und Entbuschung der Fläche.
- Erste Nutzung der Fläche nicht vor dem 01.07 eines jeden Jahres. Eine Zweitnutzung kann nach 6-8 Wochen erfolgen. Bei einer Mahd muss das Mahdgut direkt von der Fläche abgefahren werden. Die Beweidung durch Schafe und Ziegen ist zulässig;
- Ausschluss von jeglichen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN:

Gebäude Bestand

Gebäude geplant

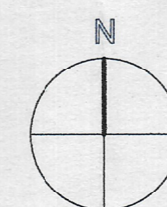
Flurstücksgrenze und FlurstücksNr.

Bestand Abwasserkanal mit Schacht

Bestand Wasserleitungen

Geländehöhe üb. NN

0 60 100



Textteil zur Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Kapellenweg 9", Gemeinde Nüsttal im Ortsteil Hofaschenbach

Der Ergänzungssatzung liegen zugrunde:

BauGB	i.d.F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 28. Juli 2023 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung der baulichen Anpassung von Tierhaltungsanlagen an die Anforderungen des Tierhaltungskennzeichnungsgesetzes (BGBl. I Nr. 221 vom 23.08.2023)
BauNVO	i.d.F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften (BGBl. I Nr. 176 vom 06.07.2023)
PlanZV	i.d.F.v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06. 2021 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021 S. 1802)
HBO	i.d.F.v. 28.05.2018 (GVBl. Hessen Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198), zuletzt geändert am 20. Juli 2023 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Bestimmung der Zuständigkeit für den Vollzug der Mittelfristenergieversorgungsmaßnahmenverordnung und zur Änderung weiterer Vorschriften (GVBl. Hessen Nr. 25 vom 01.08.2023, S. 582)

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Art der Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1. Eine Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt.

B. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgelegt.

2. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist festgesetzt durch maximale Traufhöhen (TH) Die Maße sind wie folgt festgelegt:

TH max. (bergseits) = 5,00 m

TH max. (talseits) = 7,50 m

Die Höhe der Außenwand wird jeweils gemessen vom mittleren Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnittfläche der Unterkante der Sparren an der Traufe.

4. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Teil-Geltungsbereich 1 der Ergänzungssatzung umfasst die Flurstücke der Gemarkung Hofaschenbach, Flur 11, Flst Nr. 6. Der räumliche Teil-Geltungsbereich 2 der Ergänzungssatzung umfasst einen Teil von Flurstück Nr. 6 der Gemarkung Hofaschenbach, Flur 11 (Ausgleichsfläche).

5. Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und 25 b) BauGB)

Im Plangebiet wird das Anpflanzen von heimischen und standortgerechten Sträuchern und Gehölzen festgesetzt, sofern ein Verlust von bestehenden Gehölzen erfolgt.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Teilgeltungsbereichs 2 ist die Entwicklung eines Magerrasens zu begünstigen. Festgesetzt werden folgende Maßnahmen:

1. Entfernung der Baumstümpfe und Entbuschung der Fläche.
2. Erste Nutzung der Fläche nicht vor dem 01.07 eines jeden Jahres. Eine Zweitnutzung kann nach 6-8 Wochen erfolgen. Bei einer Mahd muss das Mahdgut direkt von der Fläche abgefahren werden. Die Beweidung durch Schafe und Ziegen ist zulässig.
3. Ausschluss von jeglichen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO (Örtliche Bauvorschriften)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform/ Dacheindeckung/ Dachneigung und Dremmel

Es gelten die Bestimmungen der Baugestaltungssatzung der Gemeinde Nüsttal.

2. Grundstücksfreiflächen (§ 91, Abs. 1, Nr. 3, 4, 5 HBO), Bepflanzung

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch mit lebendem Grün anzulegen und zu unterhalten. Unzulässig ist die flächenhafte Anlage von Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schotterbereichen außerhalb der erforderlichen Verkehrsflächen bzw. der zulässigen Flächenbefestigungen. Befestigungen der Zufahrten, Stellplätze und Wege sind möglichst in offenfugigen bzw. durchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterdecke) herzustellen.

3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft, Außenbeleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauGB)

Die Außenbeleuchtung ist so einzurichten, dass Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen getroffen wird. Sie ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie artenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in nur voll abgeschirmter Ausführung und mit gelblichem Farbspektrum bis max. 2700 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten.

Freistrahkende Röhren und rundum strahlende mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologien ist die Beleuchtung auf eine Nutzungszeit zu begrenzen (z.B. Abschalten der Beleuchtung ab 22:30 Uhr).

III. HINWEISE/ NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

A. Denkmalschutz laut Denkmalfachbehörde

Denkmalschutz (§ 21 HDSchG) - Bodenfunde

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, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

B. Allgemein

Ordnungswidrig handelt, wer im Sinne des § 213, Abs. 1 BauGB

1. wider besseren Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern;

2. Pfähle, Pflöcke oder sonstige Markierungen, die Vorarbeiten dienen, wegnimmt, verändert, unkenntlich macht oder unrichtig setzt.

3. einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass er diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 1 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

Bearbeitet,
Großenlüder, 09.04.2024

Dagmar Sippel

Dagmar Sippel
Dipl. Ing. Stadtplanung (AKH)
Planungsbüro pds

Aufgestellt:
Gemeinde Nüsttal, den 10.04.2024



MS
Bürgermeisterin

Unterschrift/ Siegel
Marion Frohnappel, Bürgermeisterin