

Grundlagen sind: Baugesetzbuch in der Fassung vom 1. Juli 1987
Planzeichenverordnung vom 18. Dez. 1990
Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Jan. 1990

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluß

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Nüsttal am 26.03.1998 beschlossen.

2. Eingeschränkte Beteiligung der Eigentümer und der Träger öffentlicher Belange

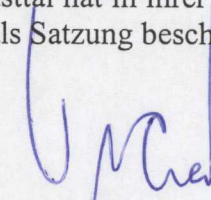
Mit Schreiben vom 30.03.1998 wurden die Träger öffentliche Belange von der Planung in Kenntnis gesetzt.

3. Satzungsbeschluß

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nüsttal hat in ihrer Sitzung am 28.05.1998 die vereinfachte Änderung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Nüsttal, 02. Juni 1998




(Trabert)
Bürgermeister

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 04. Aug. 1998 Az.: 32.1- NÜSTTAL-11

Regierungspräsidium Kassel

Im Auftrage:

Wendrich-Monken



Begründung

Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Lesberg" in der Fassung des 2. Änderungsplanes für den Ortsteil Haselstein der Gemeinde Nüsttal

1. Allgemeines

Mit der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Lesberg" für den Ortsteil Haselstein, die auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Nüsttal vom 27.2.1992 erfolgte, wurde für das Baugebiet im Gemarkungsteil "Am Lesberg" in Haselstein ein Bebauungsplan aufgestellt, der für dieses Gebiet ein Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung vorsieht, das unterteilt ist in ein Gebiet für

Sägewerk mit Zimmerei, Schreinerei und Lagerhallen,

ein weiteres Gebiet für

Holzlagerplatz mit max. 20 % versiegelter Fläche,

ausgewiesen wurde ferner ein

Mischgebiet

und ein

Allgemeines Wohngebiet

Der Änderungsplan wurde von der Gemeindevertretung am 5.11.1992 beschlossen. Das Regierungspräsidium hat am 6. 5. 1993 bestätigt, daß das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB durchgeführt wurde und zugleich bescheinigt, daß die Verletzung von Rechtsvorschriften bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht wurden. Durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Nüsttal, den "Nüsttal-Nachrichten" wurde der Änderungsplan am 21.5.1993 rechtskräftig.

Wegen eines Normenkontrollverfahrens wurde seitens der Gemeinde im Januar 1997 die in 1996 beschlossene vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 in der Fassung des 2. Änderungsplanes zunächst zurückgezogen. Dieses Verfahren soll nunmehr wieder aufgegriffen werden.

2. Vorhandene Bebauung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 in der Fassung des 2. Änderungsplanes ausgewiesene Gebiet ist überwiegend bebaut und wird entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes unterschiedlich genutzt.

3. Planänderung

Im Bereich des Mischgebietes (§ 6 BauNVO) hat sich auf dem Grundstück St. Mauritius-Str. 1 (Flurstück 4/55, Ecke Am Lesberg/St.-Mauritius-Straße) eine Schank- und Speisewirtschaft (Café) etabliert, die nach § 6 (2) 3 BauNVO im Mischgebiet zulässig ist.

Die beiden nördlich angrenzenden, im Bebauungsplan im Mischgebiet ausgewiesenen Baugrundstücke werden als Parkfläche für die Schankwirtschaft genutzt.

Die starke Frequentierung, vor allem an den Wochenenden, führt zu größerem Parkplatzbedarf, so daß zeitweise die auf den Grundstücken im Mischgebiet ausgewiesenen Parkplätze nicht ausreichen. Aus diesem Grund ist geplant, die Fläche östlich der bestehenden Parkplatzfläche zumindest zeitweise als Parkfläche mitnutzen zu können. Ziel der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist somit eine Mehrfachnutzung des angrenzenden Grundstückes sowohl als Lagerfläche als auch bei Bedarf als Parkfläche.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll sichergestellt werden, daß, vor allem an Wochenenden, auf dem benachbarten Grundstück, im Bebauungsplan als Holzlagerplatz ausgewiesen, mit Zustimmung des Eigentümers Fahrzeuge der Café-Besucher geparkt werden dürfen. Teilflächen des Holzlagerplatzes, mit dem Bebauungsplan als "Innerbetriebliche Lager- und Verkehrsflächen" festgesetzt, bieten sich für eine Doppelnutzung an:

1. *Teilflächen des ausgewiesenen Holzlagerplatzes sind bereits mit einer wassergebundenen Decke befestigt, so daß die Flächen ohne Rücksicht auf die Witterungsverhältnisse als Parkplätze benutzbar sind.*
2. *Der Holzlagerplatz grenzt unmittelbar an das gewerblich genutzte Grundstück der Schank- und Speisewirtschaft, so daß die Benutzung der Parkfläche durch die Café-Besucher gesichert erscheint.*
3. *Die Lager- und Verkehrsflächen im Bereich des Holzlagerplatzes werden vor allem an Wochenenden, wenn zusätzliche Parkplätze für den Café-Betrieb benötigt werden, kaum benutzt, weil der Betrieb des Sägewerkes mit Zimmerei überwiegend ruht.*
4. *Durch die Mitbenutzung der bereits befestigten Flächen werden zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Anlegung weiterer Parkplätze vermieden.*
5. *Der Verkehr auf der angrenzenden schmalen Gemeindestraße "Am Rosenbach" wird durch parkende Fahrzeuge weniger behindert und gefährdet.*

Um die Doppelnutzung sicherstellen zu können, wird die Festsetzung Nr. 1.72 des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Geltungsbereich der vereinfachten Änderung wie folgt erweitert:


„Innerbetriebliche Lager- und Verkehrsflächen sowie Parkplätze für Café-Besucher mit einem Anteil der versiegelten Fläche von max. 20 %.“

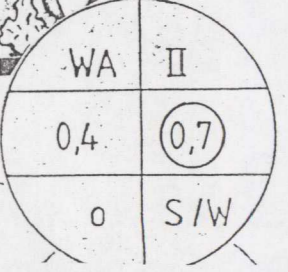
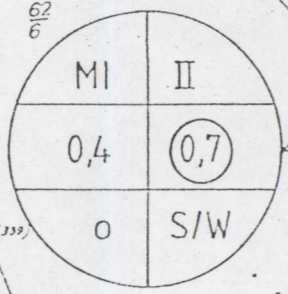
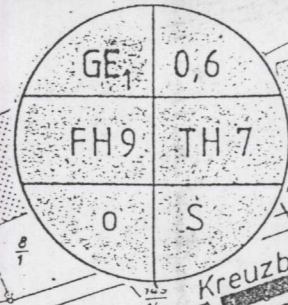
4. Zusammenfassende Bewertung

Die öffentlichen Belange erfordern eine multifunktionelle Nutzung der vorhandenen befestigten Flächen. Private Belange der Eigentümer von Nachbargrundstücken werden durch die vorgesehene Änderung nicht beeinträchtigt, weil überwiegend PKW's geparkt werden, und von diesem ruhenden Verkehr gehen erfahrungsgemäß nur geringe Immissionen aus.

Nüsttal, im März 1998



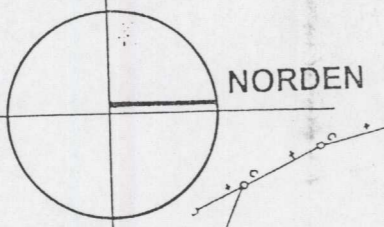

(Trabert)
Bürgermeister



Geltungsbereich der vereinfachten Änderung

LEITUNGSRECHT FÜR STROMVERSÖRGUNGSKABEL

Fl. 9



Vereinfachte Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 1
der Gemeinde Nüsttal für den OT Haselstein
in der Fassung des 2. Änderungsplanes

1 : 1000

Gemeinde Nüsttal

Kreis Fulda

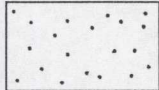
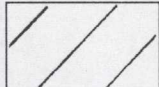
Vereinfachte Änderung Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Lesberg“ des Ortsteils Haselstein

Geltungsbereich

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

- | | | |
|-------|-----|--|
| 1.22 | MI | Mischgebiet
(§ 6 BauNVO) |
| 1.23 | GE | Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO) |
| 1.231 | GE1 | Sägewerk mit Zimmerei, Schreinerei und Lagerhallen |
| 1.232 | GE2 | Holzlagerplatz mit max. 20 % versiegelter Fläche |

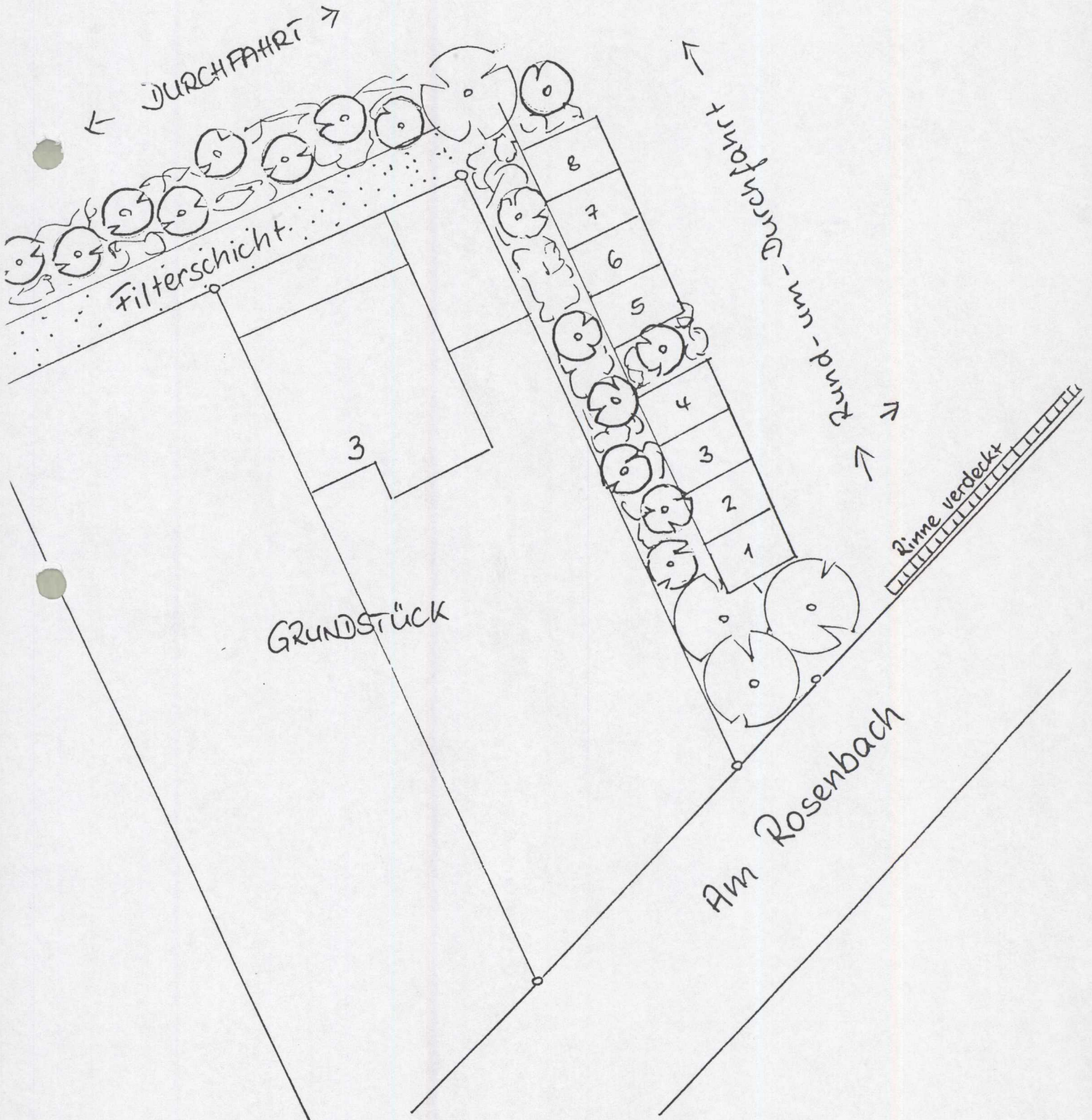
1.7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- | | | |
|------|---|---|
| 1.71 |  | Öffentliche Verkehrsflächen |
| 1.72 |  | innerbetriebliche Lager- und Verkehrsflächen mit einem Anteil der versiegelten Fläche von max. 20 % |

Die Festsetzung 1.72 „innerbetriebliche Lager- und Verkehrsflächen mit einem Anteil der versiegelten Fläche von max. 20 % erhält folgende Fassung:

*„Innerbetriebliche Lager- und Verkehrsflächen sowie Parkplätze für Cafe-Besucher mit einem Anteil der versiegelten Fläche von max. 20 %“
Entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück 4/20 ist ein 3,00 m breiter Streifen als zu bepflanzende Grünfläche anzulegen.“*

Detail-Zeichnung
Misch-Nutzung
Parkplätze/Lagerplatz
Gemarkung Haselstein
Flur 8



Detail-Zeichnung
Misch-Nutzung
Parkplätze, Lagerplatz
Gemarkung Haselstein
Flur 8



Nr. 1 Am Lesberg Vereinfachte Änderung