

0. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZVO	Planzeichenverordnung
HBO	Hessische Bauordnung
HGO	Hessische Gemeindeordnung
BAUGB-Massnahmeng.	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
GaVO	Hessische Garagenverordnung
HAGBNatSchG	Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
HStrG	Hessisches Straßengesetz
Hess. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan	
Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils aktuellen und gültigen Fassung	

1. PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	
GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	
0,7	Geschoßflächenzahl (§ 19 BauNVO)
0,5	Grundflächenzahl (§ 20 BauNVO)
BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	
o	offene Bauweise (§ 22 (1) BauNVO)
[Symbol]	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
[Symbol]	überbaubare Grundstücksfläche
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	
[Symbol]	Straßenverkehrsfläche
[Symbol]	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
[Symbol]	Landwirtschaftlich genutzter Wirtschaftsweg
FLÄCHEN FÜR ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN ZUR DEZENTRALEN UND ZENTRALEN VERTEILUNG VON STROM (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)	
[Symbol]	Trafostation
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)	
[Symbol]	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
[Symbol]	Freiwachsende Hecke
[Symbol]	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
[Symbol]	Freiwachsende Hecke
[Symbol]	Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
[Symbol]	Laubbäum / Obstbaum, ohne Standortbindung
SONSTIGE PLANZEICHEN	
[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE FESTSETZENDEN CHARAKTER	
[Symbol]	Leitungsrecht (Strom)
[Symbol]	Grundstücksgrenze
[Symbol]	Gebäude, vorh.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB, §§ 1 – 11 BAUNVO)	
2.1.1 Baugebiet	
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Nutzung als "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO festgesetzt.	
2.1.2 Einschränkungen der Nutzung	
Grundsätzlich sind Einzelhandel sowie Großhandel mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur im Geltungsbereich nicht zulässig. Ausnahmeweise dürfen die in dem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von 10% bis maximal 200 qm pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterverarbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.	
2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO)	
2.2.1 Geschoßflächenzahl	
Festgesetzt wird eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,7.	
2.2.2 Grundflächenzahl	
Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5.	
2.2.3 Höhe baulicher Anlagen	
Die Traufhöhe der Außenwand darf maximal 7,00 m betragen.	
Gemessen wird diese von der natürlichen, zur Zeit vorhandenen Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.	
Die maximale Firsthöhe wird auf 11,00 m festgesetzt.	
2.3 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB, §§ 22 U. 23 BAUNVO)	
2.3.1 Bauweise	
Festgesetzt wird eine offene Bauweise.	
2.3.2 Baugrenze	
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt und definiert.	
2.4 NEBENANLAGEN (§ 14 (1) UND (2) BAUNVO)	
Nebenanlagen sind zulässig. Nebenanlagen dürfen nur eingeschossig bis zu einer max. Höhe von 3,00 m, gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlagen, ausgeführt werden.	
2.5 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 11 BAUGB)	
2.5.1 Straßenverkehrsflächen	
Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Planungsgebietes ist über eine Verlängerung der vorhandenen Erschließungsstraße "Am Aschenbacher Steg" herzustellen.	
Im Zuge der Landesstraße L 3176 ist eine Linksabfuhr gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) einzurichten. Als Grundlage des Planentwurfs gilt das Verkehrsgutachten Ingenieurbüro Falkenhahn und Partner, 2020 in Abstimmung mit Hessen Mobil.	
2.6 HAUPTVERSORGUNGS- und HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 (1) NR.13 BAUGB)	
2.6.1 Telekommunikation und Strom	
Einrichtungen und Anlagen zur Strom- und Telekommunikationsversorgung sind in gesonderten fachtechnischen Plänen nachzuweisen. Durch den Vorhabenträger ist zeitgerecht eine Abstimmung mit den betroffenen Versorgungsträgern durchzuführen. Die Hinweise der Versorgungsträger sind zu beachten.	

2.6.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	
Einrichtungen und Anlagen zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sowie Entwässerung sind in gesonderten fachtechnischen Plänen nachzuweisen. Durch den Vorhabenträger ist zeitgerecht eine Abstimmung mit den betroffenen Ver- und Entsorgungsträgern durchzuführen. Die Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger sind zu beachten.	
Gemäß den Anforderungen nach § 55 (2) WHG ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu versickern oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.	
2.7 GRÜNDORDNUNG (§ 9 (1) NR.20, 25 UND § 9 (6) BAUGB)	
2.7.1 Erhalt vorhandener Gehölze	
Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Einzelbäume und freiwachsenden Hecken sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind in die Neuplanungen sachgerecht zu integrieren und während der durchzuführenden Baumaßnahmen nach DIN 189330 fachgerecht zu schützen. Die Anlage von Ein-, Aus- und Zufahrten auf Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches ist zulässig.	
2.7.2 Äußere Eingrünung	
Der Geltungsbereich des Planungsgebietes ist unter Beachtung potentieller Ein- und Ausfahrten umlaufend mit einer freiwachsenden Hecke in Breiten von 3,00 m bis 5,00 m einzufrieden. Die Heckenpflanzung ist mit Hochstämmen, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm und mindestens zweimal verpflanzten Sträuchern 60/100 auszuführen, wobei je 12,00 lfd. m Hecke 1 Hochstamm zu pflanzen ist. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 1,50 m in der Reihe bei einem Reihenabstand von 1,00 m jeweils in Gruppen von mindestens 10 Pflanzen pro Art anzuordnen.	
Zur Pflanzung zu verwenden sind u. a. folgende Arten:	
Hochstämme: Traubeneiche, Hainbuche, Esche, Bergahorn, Feldahorn, Vogelkirsche, Stieleiche,	
Sträucher: Schlehe, Hartriegel, Weißdorn, Hundrose, Hasel, Brombeere, schwarzer Holunder, Kreuzdorn, gew. Schneeball, rote Heckenkirsche.	
2.7.3 Kompensation	
Für die nicht zu vermeidenden und zu minimierenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch Überbauung und Versiegelung von Flächen sind folgende Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen:	
Waldbestände im "Berguppenbereich des Odersberges", hier in Teilflächen der Gemarkung Mittelaschenbach, Flur 2, Flurstück 9 und der Gemarkung Oberaschenbach Flur 2, Flurstück 17 und Flur 9, Flurstück 6 sind mit einem Flächenanteil von 4,7 ha aus der forstwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen. Die beir. Waldflächen sind zukünftig der Sukzession zu überlassen.	

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN

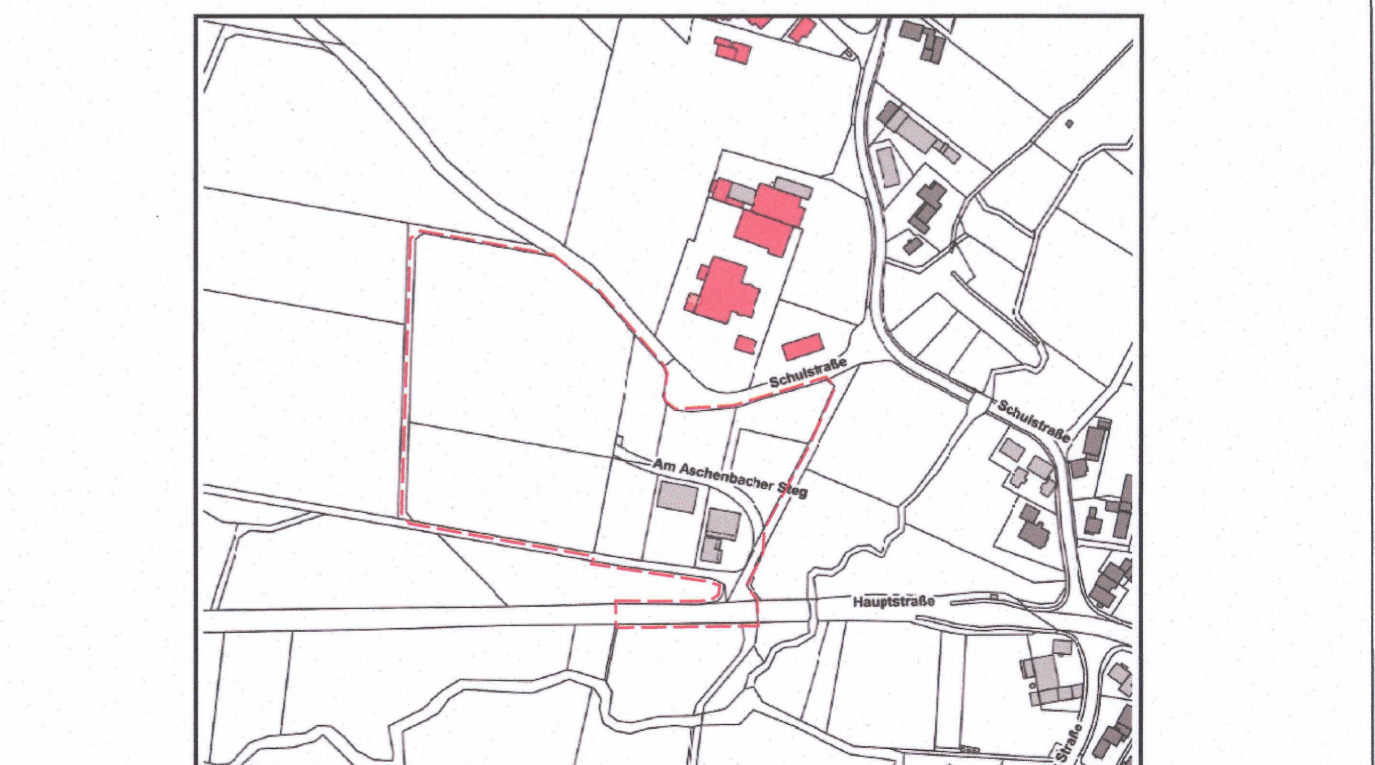
3.1 STELLPLÄTZE	
Für die Gestaltung der Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Nüsttal.	
3.2 EINFRIEDIGUNGEN	
Einfriedungen sind als geschlossene Mauer unzulässig. Zäune bis zu einer Höhe von 1,80 m sind zulässig.	
3.3 WERBUNG	
Werbungsträger sind nur auf Fassadenflächen in einem untergeordneten Teil der Fassadenflächen < 10 % zulässig.	
Werbung ist nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) zulässig. Isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger (auch Fahrzeuge, Anhänger, Hausballen etc.) sind innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig. Die Werbung am Ort der Leistung ist so zu gestalten, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nicht erforderlich ist, wobei insbesondere zu beachten ist, dass Werbeanlagen u. -einrichtungen nicht überdimensioniert, blendfrei, nicht beweglich und in Sekundenbruchteilen erfassbar oder nur zur unterschwelligsten Wahrnehmung geeignet sind. Eine Beeinträchtigung amtlicher Beschilderungen ist auszuschließen. Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.	
3.4 FREILÄCHENGESTALTUNG	
Alle nicht überbauten Grundstücksflächen sind bis auf die betrieblich zwingend erforderlichen befestigten Flächen als Grünfläche auszubilden.	
Ein Grünflächenanteil von 20 % der gesamten Grundstücksfläche wird festgesetzt. Diese Fläche darf nicht versiegelt werden.	
3.5 DACHFORM UND DACHGESTALTUNG	
Zulässig sind Satteldächer, versetzte Pultdächer und Sheddächer. Satteldächer müssen eine Dachneigung von mindestens 10° aufweisen. Flachdächer sind nur zulässig, wenn sie begründet werden. Die zulässige Dachneigung wird auf maximal 45° festgesetzt. Die Dacheindeckung muss in roten Farbönen erfolgen.	

4. HINWEISE

4.1 DENKMALSCHUTZ – BODENFUNDE	
Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen weist darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste ... entdeckt werden können. 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 (3) HDSchG).	
4.2 ALTLASTEN	
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist das Regierungspräsidium Kassel, Abt. Staatliches Umweltamt Bad Hersfeld oder die zuständige Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.	
4.3 BRANDSCHUTZ UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG	
Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11 m. Ein Hubrettungsfahrzeug kann den geplanten Bereich innerhalb der Hilfsfrist der Stufe 1 nach Anlage zur FWOV nicht erreichen. Für Geschosse mit Aufenthaltsräumen und einer Höhe von mehr als 7 m OKRF können Rettungsgeräte der Feuerwehr als zweiter Rettungsweg nicht berücksichtigt werden.	
Aufgrund der Einstufung als Gewerbegebiet und der maximalen Geschosflächenzahl von 0,7 ist eine Löschwasser- versorgung von mindestens 96 m³/h für zwei Stunden gemäß DVGW- Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen. Bei Wasserentnahme aus dem Trinkwasserleit ist der Betriebsdruck von 2,5 bar nicht zu unterschreiten.	
Die Standorte von Hydranten oder anderen Wasserentnahmestellen werden nach technischen Erfordernissen unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Kreisbrandinspektors festgelegt.	
4.4 KOMPENSATIONSMASSNAHMEN	
Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Eingriffsbeginn durchzuführen. Einzelheiten der Durchführung sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda abzustimmen.	

4.5 LEITUNGSBESTÄNDE	
Die Hinweise und Vorgaben des Versorgungsträgers bzgl. Verlegung, Betrieb und Zugänglichkeit von Leitungen sind zu berücksichtigen. Bei Gehölzpflanzungen ist eine möglichst störungs- und unterbrechungsfreie Strom- und Telekommunikationsversorgung sowie ein ungehinderter Zugang zum Leitungsbestand zu gewährleisten.	
Innerhalb des Geltungsbereiches sind grundbuchlich gesicherte Leitungsrechte zugunsten der Stromversorgung zu berücksichtigen.	
4.6 VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER	
Für die Versickerung und / oder Einleitung des Niederschlagswassers in Grundwasser und / oder ein oberirdisches Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich. Der erforderliche Antrag ist beim Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Kreisausschusses des Landkreises Fulda zu stellen.	
5. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE	
5.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BAUGB)	
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nüsttal hat am 22.05.2019 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Im Steinbusch" im Ortsteil Morles beschlossen.	
Der Beschluss wurde am 28.02.2020 ortsüblich bekanntgemacht.	
Nüsttal, den 28.02.2020	
5.2 BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BAUGB)	
Die Beteiligung der Bürger an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 28.02.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass die Bürger vom 10.03.2020 bis 15.04.2020 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorwurfs dieses Bebauungsplanes haben.	
5.3 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN U. SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 (1) BAUGB)	
Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 09.03.2020.	
5.4 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) und § 4 (2) BAUGB)	
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nüsttal hat in ihrer Sitzung am 03.06.2020 beschlossen, den Planentwurf, die Begründung und den Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Im Steinbusch" im Ortsteil Morles gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Gleichzeitig wurde beschlossen, gem. § 4 Abs. 2 BauGB, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf, zur Begründung und zum Umweltbericht einzuholen.	
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Im Steinbusch" im Ortsteil Morles hat über die Dauer eines Monats vom 10.07.2020 bis 12.08.2020 öffentlich ausgelegen.	
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 03.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden.	
Mit Schreiben vom 08.07.2020 wurden gleichzeitig die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4 (2) BauGB an o. a. Bauleitplanverfahren der Gemeinde Rasdorf beteiligt.	
Nüsttal, den 12.08.2020	
5.5 SATZUNGSBESCHLUSS (§ 3 (1) BAUGB)	
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nüsttal hat am 27.08.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Im Steinbusch" im Ortsteil Morles als Sitzung beschlossen.	
Nüsttal, den 27.08.2020	
5.6 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES (§ 10 (3) BAUGB)	
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Im Steinbusch" im Ortsteil Morles wurde am 16.10.2020 öffentlich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt Angaben über Ort und Ziel der Einsichtnahme in den o.g. Bebauungsplan.	
Mit dieser Bekanntmachung ist der o.a. Bebauungsplan rechtsverbindlich.	
Nüsttal, den 16.10.2020	

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Gewerbegebiet "Im Steinbusch", Ortsteil Morles, Gemeinde Nüsttal



Planungsträger:	Gemeindevorstand der Gemeinde Nüsttal Schulstrasse 19 36167 Nüsttal
Verfasser:	KETTER - EICHTER + HINZ Architekten u. Landschaftsarchitekten Großenbacher Tor 7 36088 Hünfeld
Datum:	12.08.2020