

A.) GESETZLICHE GRUNDLAGEN Nüsttal-Gewerbegebiet

- Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 27.08.1997 sowie Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (BauROG 1998).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990.
- Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993.
- Hessische Garagenverordnung (GaVO) vom 16.11.1995.
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1981.
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) vom 19.09.1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 und Gesetz zur Änderung des hess. Naturschutzrechtes vom 19.12.1994.
- Wasserhaushaltsgesetz WHG in der Fassung vom 30.04.1998
- Hessisches Wassergesetz HWG in der Fassung vom 15.07.1998

B.) PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE	Gewerbegebiet	(§ 8 BauNVO)
0,5	Grundflächenzahl GRZ	(§ 16 BauNVO)
0,7	Geschoßflächenzahl GFZ	(§ 20 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
	nicht überbaubare Grundstücksfläche

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zweckbestimmung: Standort für Container

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenbegrenzungslinie mit Fahrbahn und Grünstreifen
	Landwirtschaftlicher Weg

FLÄCHEN FÜR DIE VERSORGENSANLAGEN BZW. FÜHRUNG VON VERSORGENSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 BauGB)

	Geplante Trafostation
	Leitungsrecht für Stromversorgungskabel

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Anpflanzen von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Eingrünung des Grünlandbestandes und Entwicklung einer Sukzessionsfläche
- Anlage eines einseitigen Gehölzstreifens aus Erlen entlang eines Grabens

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE FESTSETZENDEN CHARAKTER

- Grundstücksgrenzen, vorhandene Grenzsteine und Flurstücksnummern
- Höhenlinien (im 1m-Abstand)
- Maßzahlen

C.) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) SOWIE DIE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.1	Baugebiet	Bauweise	GRZ	GFZ
	GE	O	0,5	0,7

1.2. Einschränkungen der Nutzung:

Grundsätzlich ist der Einzelhandel im Planungsgebiet ausgeschlossen. Ausnahmeweise zulässig sind Verkaufsfreien innerhalb von Betrieben, die zur Vermarktung eigener bzw. weiterverarbeiteter Erzeugnisse erforderlich sind. Die Verkaufsfäche darf nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen (max. 200 m² Verkaufsfäche).

1.3. Gebäudehöhen

Die Außenwandtraufhöhe beträgt max. 7,00 m.
Die Außenwandtraufhöhe wird gemessen über vorhandener Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

1.5. Firsthöhen

Die Firsthöhe der Gebäude darf 11,00 m nicht überschreiten.

2. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Querschnitt der geplanten Erschließungsstraße beträgt 7,00 m, davon entfallen auf das Asphaltband 5,50 und auf einen Grünstreifen 1,50 m. Ein separater Gehweg ist nicht geplant.

3. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

3.1. Wasserversorgung, Entwässerung, Telefon und Strom

Wasserversorgung und Entwässerung werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen. Bei Anpflanzungen im Bereich der Ver- und Entsorgungstrassen sind die Trassen durch geeignete Maßnahmen zu schützen. In den Verkehrswegen werden beim Ausbau der Trassen für die spätere Verlegung Kabel vorgesehen. Die betroffenen Versorgungsträger werden mind. 6 Monate vor Baubeginn schriftlich unterrichtet.

4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

4.1. Äußere Eingrünung der Gewerbebläche

Südrand: Anlage einer mind. 5 m breiten freiwachsenden Hecke
- mehrere Reihen mit standortgerechten Gehölzen aus Bäumen und Sträuchern
- mittlere Reihe: Bäume (STU 7/9, 8/10, 10/12) in einem Abstand von max. 10 m
- äußere Reihen: Sträucher in einem Abstand von ca. 1 x 1,5 m
- Bäume: Hainbuche, Feldahorn, Stieleiche, Obstbäume
- Sträucher: (2 x v. f. 60/100): Hasel, Hartriegel, Schlehe, Schwarzer Holunder, Weißdorn, gem. Schneeball
- Abstand zu Gebäuden: mind. 2 m

West-/ Nordrand: Anlage von mind. 3 m breiten freiwachsenden Hecken aus Sträuchern
- Pflanzabstand: 1,0 x 1,5 m
- Sträucher: (2 x v. f. 60/100): Hasel, Hartriegel, Schlehe, Schwarzer Holunder, Weißdorn, gem. Rote Heckenkirsche, Hundsrose, gem. Schneeball
- Abstand zu Gebäuden: mind. 2 m

Anlage einer Baumreihe aus hochstämmigen Laubbäumen.
- Pflanzabstand: 10 m
- Pflanzmaterial: Hochstamm, STU 12-14 bzw. 14-16
- Bäume: Hainbuche (Säulenform), Stieleiche (Säulenform)
- Abstand vom Fahrbahnrand: mind. 1 m
- Abstand von Gebäuden: mind. 5 m
- Abstand zu Stellflächen: mind 3 m

4.2. Innere Eingrünung der Gewerbebläche

Erschließungsstraße:

- Anlage eines einseitigen Grünstreifens mit einer Baumreihe aus hochstämmigen Laubbäumen (3 x v. f., 12-14 bzw. 14-16)
- Breite des Grünstreifens: 1,50 m (im Bereich der Bäume evtl. Aufweitung auf 2 m)
- Bäume: Feldahorn "Elsrijk", Eberesche, Hainbuche (Säulenform), Stieleiche (Säulenform)
- Pflanzabstand: 10 m
- Die Bodendeckung kann durch Stauden, Gehölze oder durch eine Einsaat von Gräsern und Kräutern (z.B. Magerraseneinsaat) erfolgen.

Private Grundstücksflächen:

- Die Flächen, die nicht überbaut oder aufgrund betrieblicher Erfordernisse befestigt werden, sind als Grün- und Vegetationsflächen zu gestalten. Der Grünflächenanteil wird auf 20% der Grundstücksfläche festgesetzt.
- Pro angefangener 400 m² Versiegelungsfläche ist ungeachtet der Maßnahmen zur äußeren Eingrünung die Pflanzung eines hochstämmigen, standortgerechten Laubbaumes (3 x v. f. STU 14-16) oder je 2 Obstbaumhochstämme vorzunehmen. Die Gehölzwahl ist dem Eigentümer freigestellt.

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1. Eingrünung des Grünlandbestandes und Entwicklung der Fläche durch Sukzession

Der Grünlandbestand in der Gemarkung Silges, Flur 2, Flurstück 51/33 und 52/33 soll durch eine 3 m breite Hecke aus Bäumen und Sträuchern eingegrünt werden. Dabei sind bestehende Gehölzstrukturen zu integrieren. Zu pflanzen sind:

Bäume II. Ordnung:
Pflanzmaterial: (STU 7/9, 8/10), Hainbuche, Feldahorn, Stieleiche
Pflanzabstand max. 10,00 m

Sträucher:
Pflanzmaterial: (2 x v. f. 60/100), Schlehe, Weißdorn, Hasel, Schwarzer Holunder, Hundsrose
Pflanzabstand: 1,0 x 1,5 m.

5.2. Anlage eines einseitigen Gehölzstreifens aus Erlen entlang eines Grabens

In der Gemarkung Silges, Flur 2, Flurstück 48 wird ein Graben bepflanzt. Zu pflanzen sind:

Schwarzerlen; Pflanzgut Jungpflanzen (80 - 80 cm); Pflanzabstand 1,00 m; Standort: direkt am Grabenrand

6. Grünordnerische Empfehlungen

6.1. Dachbegrünung

Für Flachdächer wird generell eine extensive Dachbegrünung vorgeschlagen.

6.2. Fassadenbegrünung

Bei größeren ungeordneten Wand- und Fassadenflächen wird die Begrünung mit Rank- und Kletterpflanzen empfohlen.

D.) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der "Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan" vom 28.01.1977 (GVBl. IS. 102) und 118 Abs. 4 HBO vom 20.07.1990)

AUSSENWÄNDE

Die Außenwände der gewerblich genutzten Gebäude sind in zurückhaltenden, der Landschaft angepaßten Farbtonen anzulegen. Empfohlen wird eine Holzverschalung.

BÖSCHUNGEN

Die Anlage von Böschungen auf den Privatgrundstücken ist erlaubt.

DACHFORM UND -GESTALTUNG

Erlaubt sind Satteldächer, versetzte Pultdächer und Sheddächer, wobei bei reinen Satteldächern die Dachneigung mind. 10° betragen sollte. (Beachtung der max. Trauf- und Firsthöhe). Glasaufbauten im Dachbereich wie z.B. Kuppeln sind möglich. Flachdächer sind ebenfalls genehmigungsfähig, wenn sie begrünt ausgebildet werden. Wohnhäuser für Betriebsangehörige dürfen eine Dachneigung bis 45° haben. Die Dachdeckung hat in roten Farbtonen zu erfolgen.

EINFRIEDIGUNGEN

Einfriedigungen sind als geschlossene Mauern unzulässig. Zäune bis zu einer Höhe von 1,70 m sind zulässig, jedoch ohne Sockel auszuführen.

DACHFLÄCHENWASSER

Das Dachflächenwasser kann in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser, z. B. zur Toilettenspülung genutzt werden.

WERBUNG

Werbungsträger auf Dachflächen sind unzulässig. Werbungsträger auf Fassadenflächen dürfen nur einen untergeordneten Teil der Fassadenflächen einnehmen (< 10 %).

E.) HINWEISE

Denkmalschutz - Bodenfunde

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde entdeckt, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG). Die Anzeigepflicht gem. § 20 DSchG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen.

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Brandschutzes und einer ausreichenden Löschwasserversorgung im Baugebiet werden ortsübliche Hydranten im Abstand von ca. 80-120 m eingebaut, die die gesetzlich geforderten Bedingungen erfüllen.

Oberbodensicherung

Der anstehende Oberboden ist gemäß DIN 18915 (3) zu sichern und zu behandeln.

Vollzugsfristen - Nachweise

Die Grundstückseigentümer haben die verbindlichen Anpflanzungen innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit auszuführen und gegenüber der Gemeinde Nüsttal nachzuweisen.

Die Neuanpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind auf Kosten des Eigentümers nachzupflanzen.

F.) BESCHNEIGUNG DES KATASTERAMTES

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. (siehe Planausschnitt des Bebauungsplanes)

G.) AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschuß gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 22.04.1999 beschlossen. Der Beschluß wurde am 30.04.1999 öffentlich bekanntgemacht.

Nüsttal, den 07.04.1999 Traber, Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 11.08.1999 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 21.08.1999 bis 21.07.1999.

Nüsttal, den 08.06.1999 Traber, Bürgermeister

3. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit dem Schreiben vom 07.09.1999.

4. Auslegungsbeschuß gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 21.10.1999 beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 02.11.1999 bis 02.12.1999 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 22.10.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Nüsttal, den 22.10.1999 Traber, Bürgermeister

5. Satzungsbeschuß gem. § 10 Abs. 1 BauGB

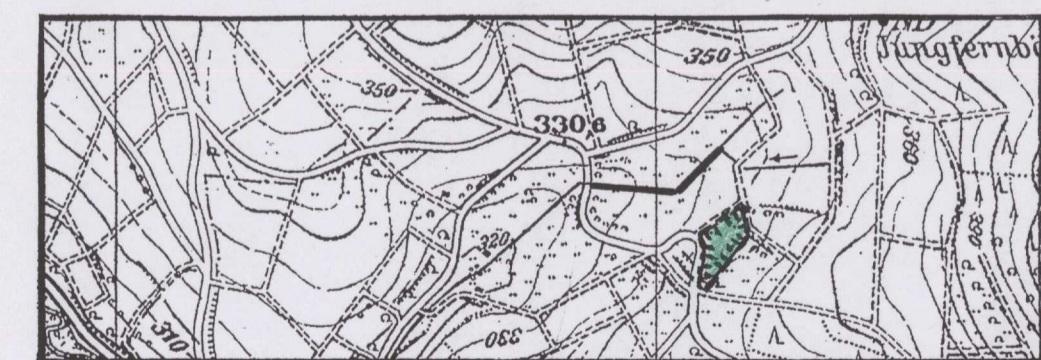
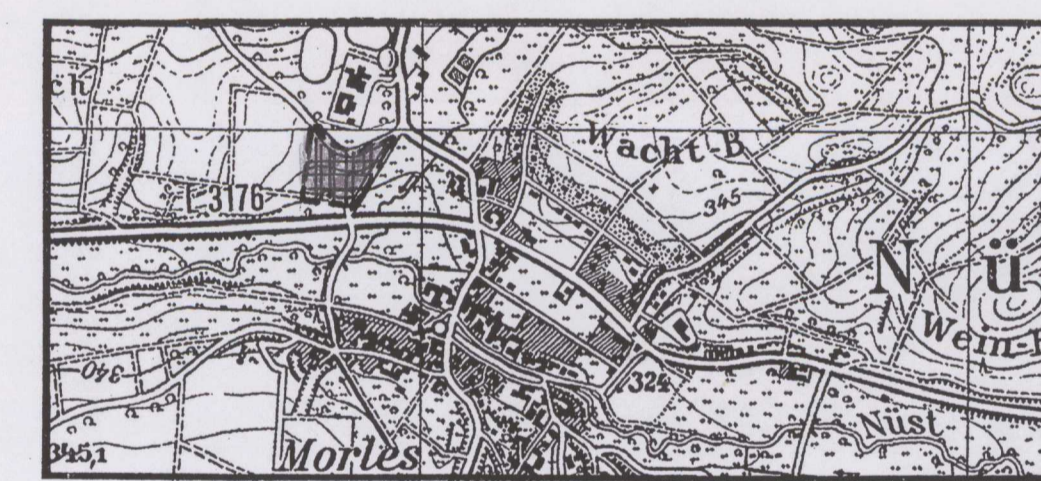
Der Bebauungsplan mit Begründung ist als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am 14.12.1999 beschlossen worden.

Nüsttal, den 20.12.1999 Traber, Bürgermeister

6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am 20.12.1999 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 20.12.1999 rechtskräftig geworden. Er liegt zur Einsicht für jedermann mit Begründung während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung offen.

Nüsttal, den 03.01.2000 Traber, Bürgermeister



Übersichtsplan mit Lage des Planungsgebietes bzw. der Ausgleichsflächen

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan Nr. 1 Gewerbegebiet "Im Steinbusch" (1. Bauabschnitt)

OT Morles, Gem. Nüsttal, Kreis Fulda

M = 1 : 1 000

(Dezember 1999)

