

Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Silges, Gemeinde Nüsttal

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. IS.142) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.05.2013 (GVBl. IS.218) und des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS.3634) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Nüsttal in der Sitzung am 27.08.2020 nachstehende Satzung beschlossen:

§ 01 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Ergänzungs- bzw. Einbeziehungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Silges der Gemeinde Nüsttal ist für das Flurstück alt 29/1, neu 31/3 der Flur 7, Gemarkung Silges gültig. Die Lage des Geltungsbereiches ist aus dem Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist, ersichtlich.

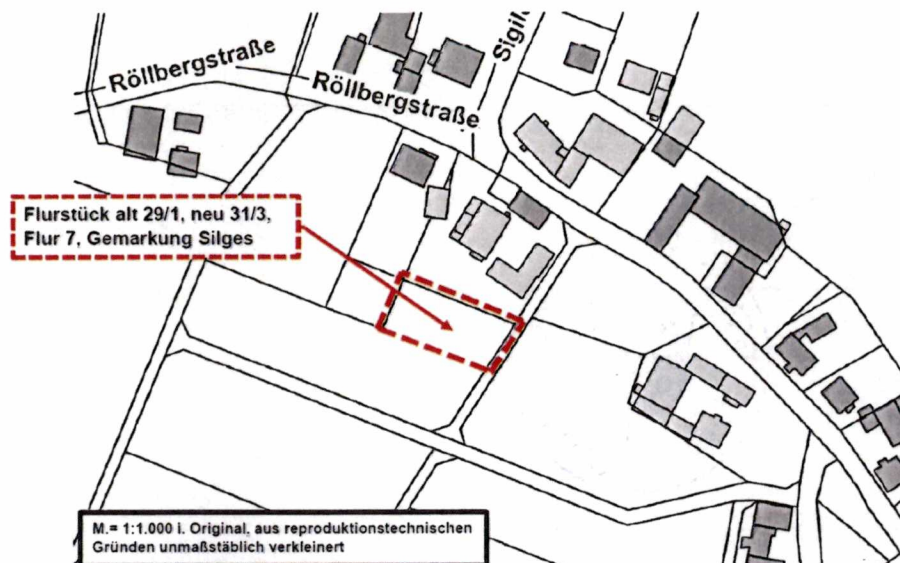


Abb.: Lageplan

§ 02 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

02.01

Der Geltungsbereich der Ergänzungs- bzw. Einbeziehungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB wird Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Silges (Innenbereich gem. § 34 (1) BauGB).

02.02

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu wahren. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

02.03

Für die nicht zu vermeidenden und zu minimierenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch Überbauung und Versiegelung von Flächen ist außerhalb des Geltungsbereiches nachfolgend beschriebene Kompensationsmaßnahme durchzuführen:

Eine 10,00 m breite und 100 m lange Teilfläche des bisher intensiv als Wirtschaftswiese genutzten Flurstücks alt 29/1, neu 29/2 der Flur 7, Gemarkung Silges ist mit einem Flächenanteil von 1.000 m² zu extensivieren und in eine extensiv genutzte Mähwiese umzuwandeln. Zusätzlich sind 8 Obstbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm nach Wahl des Grundstückseigentümers zu pflanzen. Auf der betr. Fläche ist auf eine Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu verzichten. Die betr. Fläche ist einmal jährlich zu mähen, wobei die Mahd nicht vor Mitte Juli erfolgen darf. Das anfallende Mähgut ist zu räumen. Eine Nachbeweidung ist ca. 6 – 8 Wochen später möglich.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Eingriffsbeginn durchzuführen. Einzelheiten der Durchführung sind mit dem betr. Grundstückseigentümer vertraglich zu regeln.

§ 03 INKRAFTTRETEN

Die o.a. Ergänzungs- bzw. Einbeziehungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Silges, Gemeinde Nüsttal tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Nüsttal in Kraft.

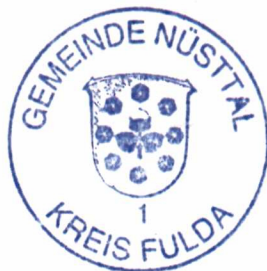
Nüsttal, den 27.08.2020


Bürgermeisterin



veröffentlicht am 26.11.2021





Frohnappel
Bürgermeisterin

**Innenbereichssatzung
gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB
für den Ortsteil Silges, Gemeinde Nüsttal**

**Öffentliche Auslegung
(§ 3 (2) BauGB)**

**Stellungnahme der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (2) BauGB)**

| | |
|-----------------|--|
| Planungsträger: | Gemeindevorstand der Gemeinde Nüsttal Schulstraße 19 <u>36167 Nüsttal</u> |
| Planverfasser: | Ketter-Eichert + Hinz <small>Architekten und Landschaftsarchitekten</small> Großenbacher Tor 7 <u>36088 Hünfeld</u> |
| Datum: | 01.07.2020 |

Begründung zum Satzungsentwurf

1. Veranlassung und Ziel

Die Gemeinde Nüsttal beabsichtigt, den Ortsteil Silges am südlichen Ortsrand der Ortslage städtebaulich abzurunden und zu arrondieren. Mit der Aufstellung einer Innenbereichssatzung als Ergänzungs- bzw. Einbeziehungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB soll der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (Innenbereich) Silges neu definiert und die o. a. Arrondierung der Ortslage baurechtlich ermöglicht werden.

Die Aufstellung der o.a. Ergänzungs- bzw. Einbeziehungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Ortslage Silges vereinbar. Sie begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

2. Verfahrensstand

Der Beschluss zur Aufstellung einer Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Silges wurde am 03.06.2020 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Nüsttal gefasst.

Gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 (2) BauGB wird der Entwurf der o.a. Ergänzungs- bzw. Einbeziehungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Silges öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig werden gem. § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 (2) BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Satzungsentwurf eingeholt.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde gem. § 13 (3) BauGB abgesehen.

3. Geltungsbereich

Der betroffene Geltungsbereich der Ergänzungs- bzw. Einbeziehungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 für den Ortsteil Silges betrifft Teilflächen des ehemaligen Flurstücks 29/1, nach Zerlegungsvermessung neu 31/3 der Flur 7, Gemarkung Silges.

Das hier betr. Planungsgebiet in einer Flächenausdehnung von 850 m² befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Ortslage Silges, innerhalb der Gemeinde Nüsttal.

Die gepl. Aufstellung der Satzung betrifft eine in Teilbereichen als Wiese landwirtschaftlich genutzte Grundstücksfläche mit einzelnen Obstbäumen sowie eine als Nutz- und Ziergarten genutzte kleinere Teilfläche im Anschluss an eine bereits vorhandene Bebauung.

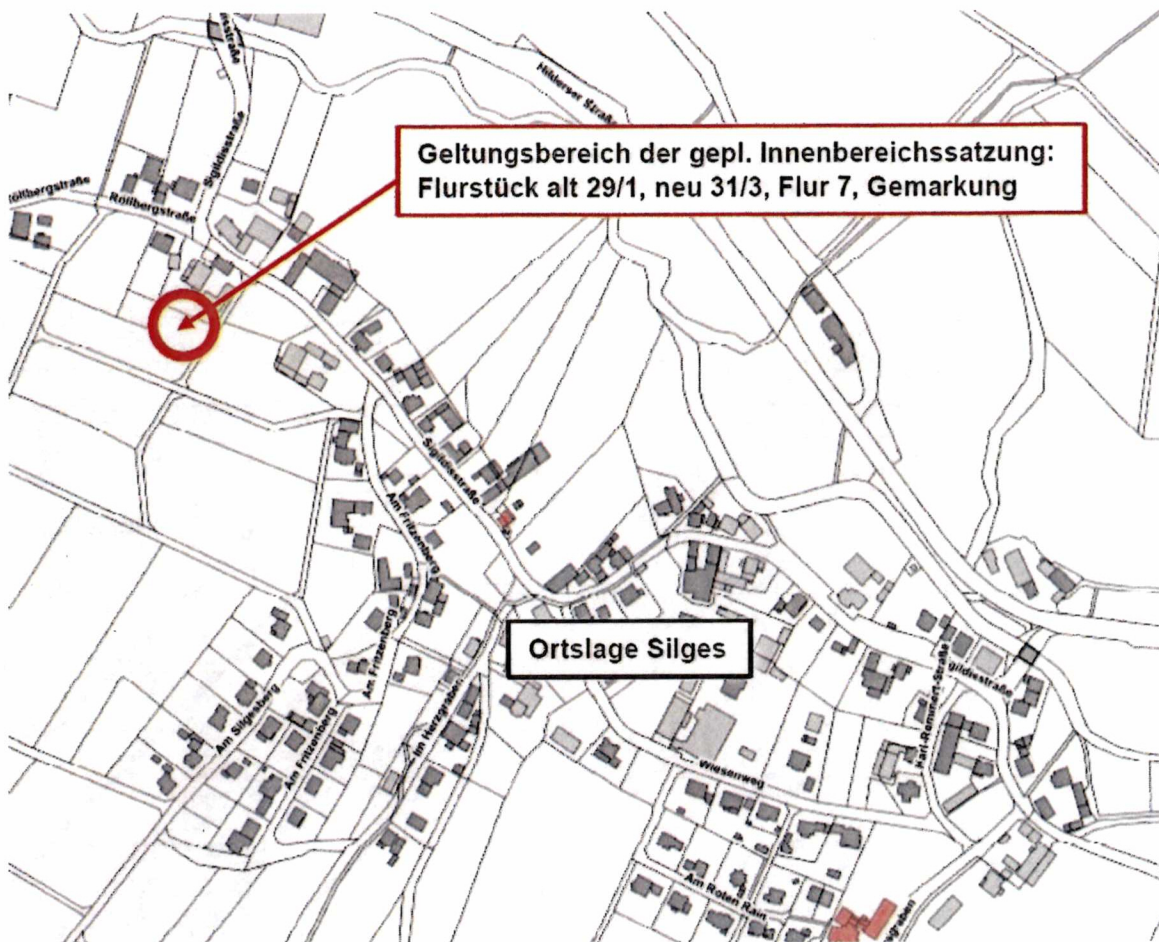


Abb.: Lage des Geltungsbereiches im Ortsteil Silges

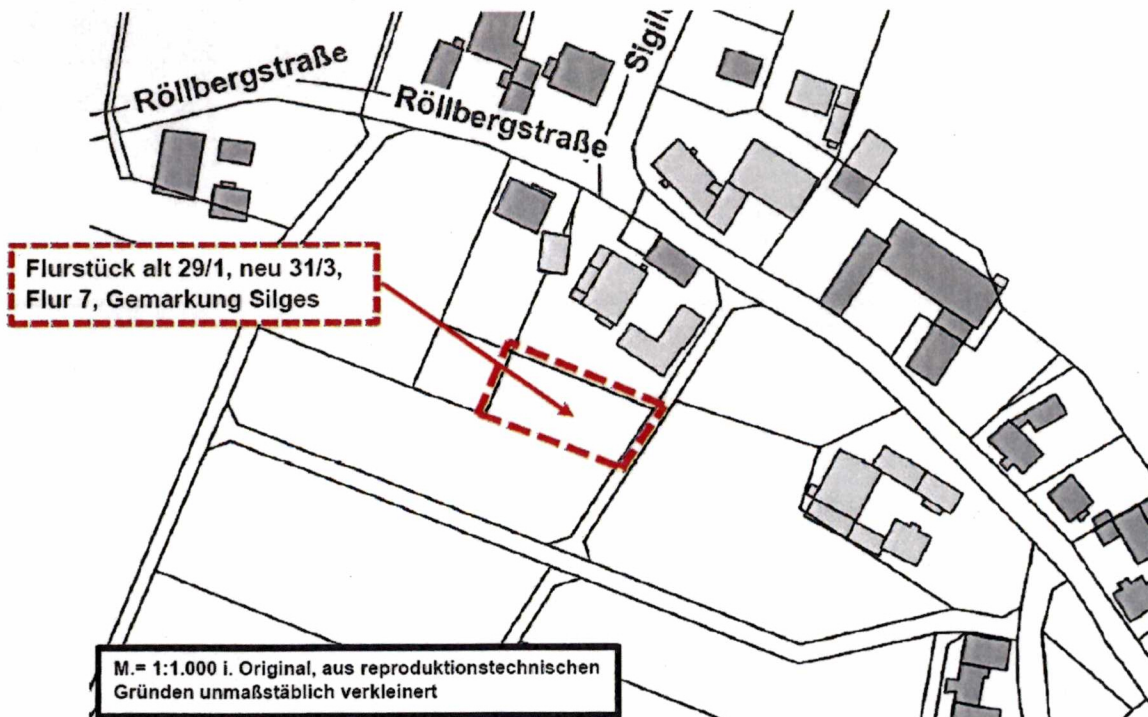


Abb.: Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

4. Vorgaben und Rahmenbedingungen

Im Regionalplan Nordhessen ist der Geltungsbereich der gepl. Satzung als **“Vorranggebiet Siedlung Bestand”** dargestellt. Die unmittelbar südlich anschließenden Teilflächen sind als **“Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft”** und als **“Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen”** ausgewiesen.

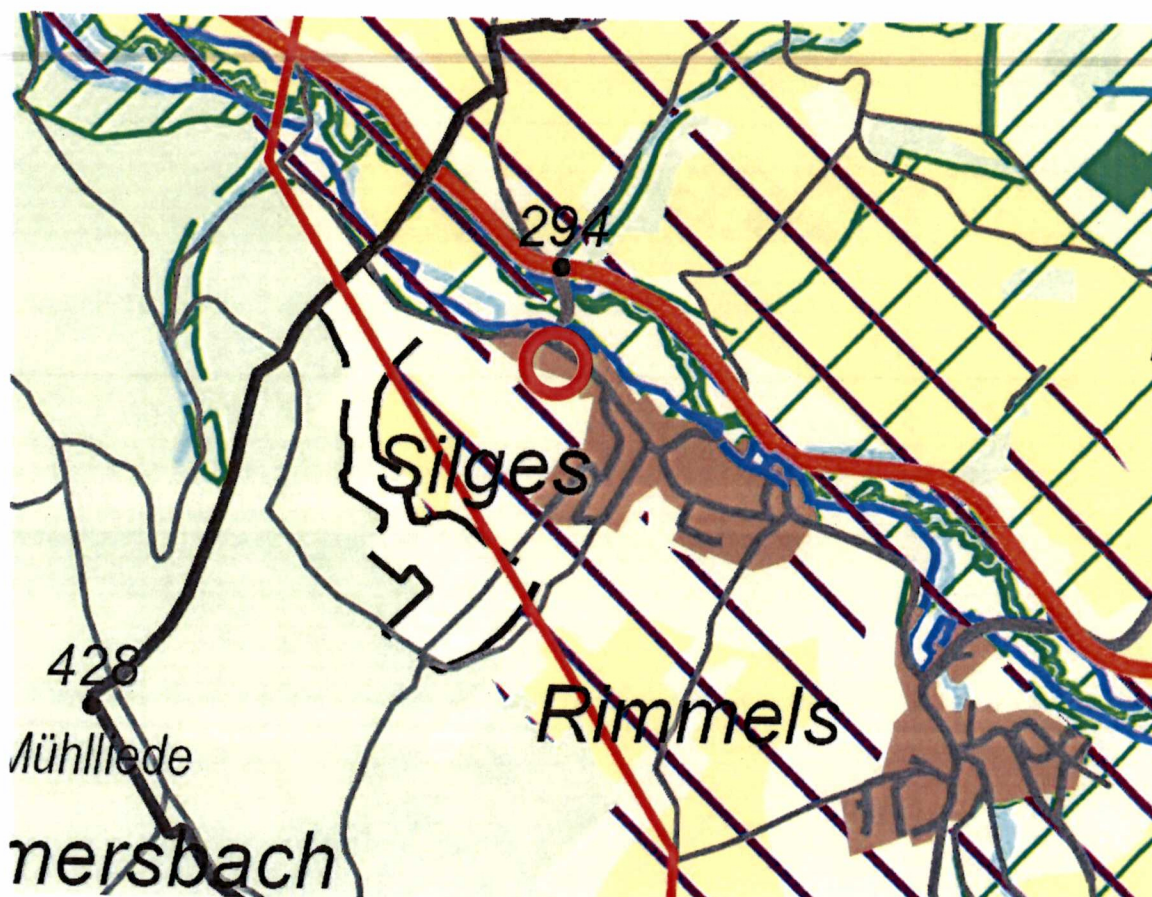


Abb.: Ausschnitt Regionalplan Nordhessen 2009

Das betr. Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Nüsttal bisher ohne Darstellung.



Abb. Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Nüsttal

Der unmittelbar betroffene Geltungsbereich befindet sich wie die gesamte Gemarkung Silges innerhalb des Naturparks Hess. Rhön sowie des Biosphärenreservates Rhön.

5. Planung

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der hier betr. Geltungsbereich wird zum Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Silges (Innenbereich gem. § 34 (1) BauGB). Die bauliche Nutzung erfolgt entsprechend als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO).

Vorhaben sind hier zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

5.2 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des von der Planaufstellung betroffenen Grundstücks erfolgt über das nördlich anschließende Flurstück 31/4 (neu) mit Anschluss an die "Silgildisstraße".

Wasserversorgung

Anlagen zur Wasserversorgung sind vorhanden und werden durch die Gemeinde Nüsttal über das gemeindliche Versorgungsnetz gewährleistet.

Abwasser, Oberflächenwasser

Anlagen zur Abwasserentsorgung sind vorhanden und werden durch die Gemeinde Nüsttal über das gemeindliche Versorgungsnetz gewährleistet.

Strom und Telekommunikation

Anlagen zur Strom- und Telekommunikationsversorgung sind vorhanden und werden durch die entsprechenden Versorgungsträger über das gemeindliche Versorgungsnetz gewährleistet.

Abfall

Die Entsorgung anfallender Abfälle wird im Rahmen der gemeindlichen Abfallentsorgung sichergestellt.

6. Eingriffs- / Ausgleichsbewertung

6.1 Ausgangssituation

Die Aufstellung der gepl. Satzung betrifft eine bisher vorwiegend landwirtschaftlich als Mähwiese bzw. z.T. auch als Rasen intensiv genutzte Grundstücksfläche (ca. 700 m²) mit einzelnen Obstbäumen (Stammdurchmesser von ca. 20 bis 40 cm). Ein kleinerer Teilbereich (ca. 150 m²) des Geltungsbereiches wird als Hausgarten, hier sowohl mit Nutz- als auch Ziergartenanteilen, genutzt.

Das Umfeld des Geltungsbereiches wird im Norden durch bereits vorh. Bebauung mit landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnnutzung, ansonsten von landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen (intensiv genutzte Weideflächen und intensiv bewirtschaftete Mähwiesen) bestimmt.



Abb.: Bestands- und Ausgangssituation

6.2 Potentielle Eingriffe

Durch die gepl. Aufstellung der Satzung werden Belastungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes vor allem in Form von Flächeninanspruchnahme durch die zusätzlich mögliche Bebauung vorbereitet, wobei sich Eingriffe sowohl durch das Vorhaben der gepl. Bebauung als auch durch den erforderlichen Baubetrieb sowie nicht zuletzt durch die spätere Nutzung ergeben können.

Im einzelnen können folgende Eingriffe erwartet werden:

Durch die zusätzlich mögliche Bebauung wird eine bisher intensiv als Wiese, Rasen und Garten genutzte Grundstücksfläche in einer Größenordnung von 850 m² beseitigt.

Durch die gepl. Nutzung des Grundstücks werden voraussichtlich 8 Obstbäume beseitigt.

Durch die zukünftig überbaubaren und sonstig versiegelbaren Flächen können ca. 510 m² bisher unversiegelte, wasserdurchlässige und offene Flächen vollständig versiegelt und damit wasserundurchlässig befestigt und somit dem Naturhaushalt weitgehend entzogen werden.

Durch die neu anzulegenden Nebenflächen, Zufahrten und Gärten unterschiedlicher Struktur als nicht überbaubare Flächen können insgesamt weitere 340 m² bisher unversiegelte, wasserdurchlässige und offene Flächen zwar nicht versiegelt, aber in ihrer Struktur und ihrem Bodenaufbau vollständig verändert werden.

Das bestehende Landschaftsbild wird durch das Überschreiten des bisherigen Siedlungsrandes verändert.

Durch die erforderlichen Geländemodellierungen und Erdarbeiten (Erdaushub, Böschungsgestaltungen ...) zur Grundstücksgestaltung können gewachsene Strukturen verändert, die Vegetationsdecke vorübergehend vollständig beseitigt und der Boden ggfs. erheblich verdichtet werden.

Durch den für die gepl. Bebauung erforderlichen Baubetrieb (u.a. verbunden mit Baulärm, Lagerung von Baumaterial, Einsatz von Baumaschinen und Baugeräten, Erdaushub, Bodenverdichtungen ...) können temporäre Beeinträchtigungen und Belastungen des gesamten Umfeldes erwartet werden.

6.3 Mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter

Tiere und Pflanzen, Lebensräume, biologische Vielfalt

Eine besondere Bedeutung des o. a. Schutzgutes ist nicht zu beschreiben. Betroffen wird eine intensiv genutzte Grünlandfläche – Mähwiese u./o. Rasenflächen – mit einzelnen Obstbäumen, in Teilbereichen auch ein Nutz- u./o. Ziergarten mit nur untergeordneter Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und geringer biologischer Vielfalt. Schutzgebiete und / oder gesetzlich geschützte Biotope werden nicht betroffen. Informationen über das Auftreten von Rote - Liste - Arten und / oder geschützten Arten und deren Lebensräume liegen nicht vor. Erfassungen bzw. Hinweise der Hess. Biotopkartierung sind für das Planungsgebiet nicht bekannt.

Neben dem direkten Verlust der o.a. Biotop- und Nutzungstypen sind weitere Auswirkungen auf das o.a. Schutzgut vor allen aufgrund von eventuellen Funktionsverlusten durch die gepl. Flächeninanspruchnahme sowie Flächennutzung und der damit verbundenen Flächenveränderung zu erwarten.

Landschaft, Landschaftsbild, Erholungswert und Erholungseignung

Die landschaftsbildwirksame Biotopausstattung des hier betr. Geltungsbereiches ist aufgrund der verschiedenen Nutzungsformen (Wiese, Garten, Obstbäume) mit unterschiedlichen Vegetationsbildern im Jahresverlauf als abwechslungsreich und vielfältig zu beschreiben. Besondere, nicht wiederherstellbare Biotopstrukturen und Landschaftselemente werden allerdings nicht betroffen. Erschließungs- und Infrastruktureinrichtungen der Freizeit- und Erholungslandschaft sind nicht vorhanden. Eine gewisse Einsehbarkeit mit Fernwirkung ist aufgrund der hier in Teilbereichen bestehenden Hanglage gegeben.

Veränderungen des derzeitigen Landschaftsbildes am Ortsrand des Ortsteiles Silges sind aufgrund der gepl. Bebauung und Nutzung zu erwarten, wirken sich aber aufgrund der insgesamt geringen Dimension und Flächenausdehnung nur geringfügig auf das bisher vorherrschende Landschaftsbild aus. Der bestehende Ortsrandcharakter wird zwar verschoben, aber dauerhaft nur unwesentlich verändert.

Klima

Funktionen der Kaltluftbildung, des Kaltluftabflusses sowie als Frischluftleitbahn sind für das hier betr. Planungsgebiet nicht zu beschreiben. Das Bioklima innerhalb des Planungsraumes ist ohne besondere Bedeutung. Klein- bzw. mikroklimatisch ist für den Geltungsbereich ein typisches Freiflächenklima am Ortsrand zu beschreiben.

In den direkt bebauten und versiegelten Bereichen können ggfs. klein- bzw. mikroklimatisch wirksame Temperaturerhöhungen und Veränderungen der Windströmungen auftreten.

Großräumigere Veränderungen des Klein- und Mikroklimas mit dauerhaften Auswirkungen auf das Umfeld sind nicht zu erwarten.

Grundwasser

Rechtsverbindlich ausgewiesene Wasserschutzgebiete sind innerhalb sowie im Umfeld des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Sonstige, für die Wasserwirtschaft relevante Flächen werden durch das gepl. Vorhaben nicht betroffen. Die bisher unversiegelten Flächen mit einer nahezu ungestörten Versickerung von Niederschlagswasser tragen insgesamt zur Grundwasserneubildung bei.

Das gepl. Vorhaben kann aufgrund möglicher Flächeninanspruchnahmen, z. T. verbunden mit Flächenversiegelungen die Möglichkeiten der Grundwasserneubildung punktuell einschränken, behindern und reduzieren. Nachhaltige und dauerhafte Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt sind aufgrund der nur geringen Dimension des gepl. Vorhabens jedoch nicht zu erwarten.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind innerhalb des betr. Geltungsbereiches nicht zu beschreiben, Auswirkungen auf das o.a. Schutzgut nicht zu erwarten.

Boden

Für den Boden innerhalb der betr. Teilbereiche werden hinsichtlich seiner Funktionen keine besonderen Hinweise formuliert. Es treten allgemein typische und weit verbreitete Böden auf, so dass besonders wertvolle und schützenswerte Böden nicht zu beschreiben sind. Sonderstandorte (trocken, feucht) und gegenüber Eingriffen besonders sensible Standorte werden nicht betroffen. Flächen mit Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des hier betr. Planungsgebietes nicht bekannt.

Die Funktionen des Bodens werden insbesondere in den direkt überbauten und versiegelten Teilbereichen des Planungsgebietes beeinträchtigt, wobei die verlorenen Bodenfunktionen im direkten Umfeld des Geltungsbereiches weitgehend kompensiert werden können.

6.4 Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass Eingriffe in den Naturhaushalt und Landschaftsbild mit entspr. Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter durch die hier vorliegende Satzung nur in sehr geringem Umfang stattfinden bzw. vorbereitet werden und / oder weitgehend vermieden und gemindert werden können.

Für die nicht zu vermeidenden und zu minimierenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, hier insbesondere durch eine zukünftig mögliche zusätzliche Überbauung und Versiegelung von Flächen, werden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des unmittelbar betr. Geltungsbereiches durchgeführt:

Eine 5,00 m breite und 100 m lange Teilfläche des bisher intensiv als Mähwiese genutzten Flurstücks alt 29/1, neu 29/2 der Flur 7, Gemarkung Silges im Umfeld des direkt betr. Geltungsbereiches wird mit einem Flächenanteil von 500 m² extensiviert und in eine extensiv genutzte Mähwiese umgewandelt. Zusätzlich werden 8 Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm nach Wahl des Grundstückseigentümers gepflanzt. Die betr. Fläche

wird zukünftig entsprechend den Unterhaltungs- und Pflegehinweisen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda bewirtschaftet. Auf der betr. Fläche wird auf eine Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln verzichtet. Die betr. Fläche wird einmal jährlich gemäht, wobei die Mahd nicht vor Mitte Juli erfolgt. Das anfallende Mähgut wird geräumt. Eine Nachbeweidung kann ca. 6 – 8 Wochen später durchgeführt werden.



Abb.: Lage der Kompensationsmaßnahme

Die erforderliche Kompensationsmaßnahme wird innerhalb eines Jahres nach Eingriffsbeginn durchgeführt. Einzelheiten der Durchführung werden mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda abgestimmt und durch eine vertragliche Vereinbarung mit dem betr. Grundstückseigentümer gesichert.

7. Umweltprüfung

Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird gem. § 13 (3) BauGB abgesehen.

Als Ergebnis einer Vorprüfung der Umweltbelange kann festgestellt werden, dass durch die vorgesehene Satzung gem. § 34 (4) Nr.3 BauGB keine Beeinträchtigungen der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzziele, Schutzgüter und sonstigen Umweltbelange zu erwarten sind.

8. Anhang

8.1 Kompensationsberechnung

Die durch die Bauleitplanung bedingten, nicht zu vermeidenden und minimierenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden grundsätzlich funktional ausgeglichen und kompensiert. Die anliegende Kompensationsberechnung gem. Anlage 3 der Hess. Kompensationsverordnung vom 26.10.2018 kann im Rahmen der Bauleitplanung nicht verbindlich angewendet werden. Sie dient hier lediglich zur nachvollziehbaren Quantifizierung, Veranschaulichung und Herleitung der erforderlichen Kompensation bzw. des erforderlichen Kompensationsbedarfs.

a) Kompensationsbedarf

| <u>Flächenbilanz:</u> | | | | | |
|---|--|--|--|---|---|
| Typ-Nr. Betr. Biotop- u./o. Nutzungstyp | Wertpunkte je m² | Flächenanteil vor Durchfüh- rung des Ein- griffs in m² | Biotopwert vor Durchführung des Eingriffs | Flächenanteil nach Durch- führung des Eingriffs in m² | Biotopwert nach Durchführung des Eingriffs |
| 11.222 Arten- und struktureicher Hausgarten, auch im Außenbereich | 25 | 150,00 | 3.750,00 | 0 | 0 |
| 06.330 Intensiv genutzte Wirtschaftswiese | 21 | 700,00 | 14.700,00 | 0 | 0 |
| 04.110 / 04.220 Einzelbaum / Baugruppe, Obstbaum | 34 | 8 x 20 m ² = 160,00 m ² | 5.440,00 | 0 | 0 |
| 10.710 Überbaute Fläche, Dachfläche nicht begrünt, max über- baubar gem. § 17 (1) BauNVO | 3 | 0 | 0 | 510,00 | 1.530,00 |
| 11.221 Arten- und strukturarmer Hausgarten | 14 | 0 | 0 | 340,00 | 4.760,00 |

| | | | | | |
|---|---|--|-----------|--------|----------|
| Gesamt | | 850,00 + Trauffläche vorh. Obstbäume | 23.890,00 | 850,00 | 6.290,00 |
| | | | | | |
| Biotopwertdefizit / Kompensations- bedarf | 23.890,00 Biotopwertpunkte vorher ./ 6.290,00 Biotopwertpunkte nachher | | | | |
| | 17.600,00 Biotopwertpunkte Defizit | | | | |

b) Gepl. Kompensation

| <u>Flächenbilanz:</u> | | | | | |
|--|---------------------------------|---|---|--|--|
| Typ-Nr. Betr. Biotop- u./o. Nutzungstyp | Wertpunkte je m ² | Flächenanteil vor Durchfüh- rung des Ein- griffs in m ² | Biotopwert vor Durchführung des Eingriffs | Flächenanteil nach Durch- führung des Eingriffs in m ² | Biotopwert nach Durchführung des Eingriffs |
| 06.350 Intensiv genutzte Wirtschaftswiese | 21 | 500,00 | 10.500,00 | 0 | 0 |
| 06.330 Sonstige extensiv genutzte Mähwiese | 55 | 0 | 0 | 500,00 | 27.500,00 |
| 04.110 / 04.220 Einzelbaum / Baumgruppe, Obstbaum | 34 | 0 | 0 | 8 x 3 m ² = 24,00 m ² | 816,00 |
| Gesamt | | 500,00 | 10.500,00 | 500,00 + Trauffläche gepl. Obstbäume | 28.316,00 |
| | | | | | |

| | |
|--|--|
| Biotopwertdefizit / Kompensations- bedarf | 10.080,00 Biotopwertpunkte vorher 28.316,00 Biotopwertpunkte nachher <hr/> 18.236,00 Biotopwertgewinn |
|--|--|

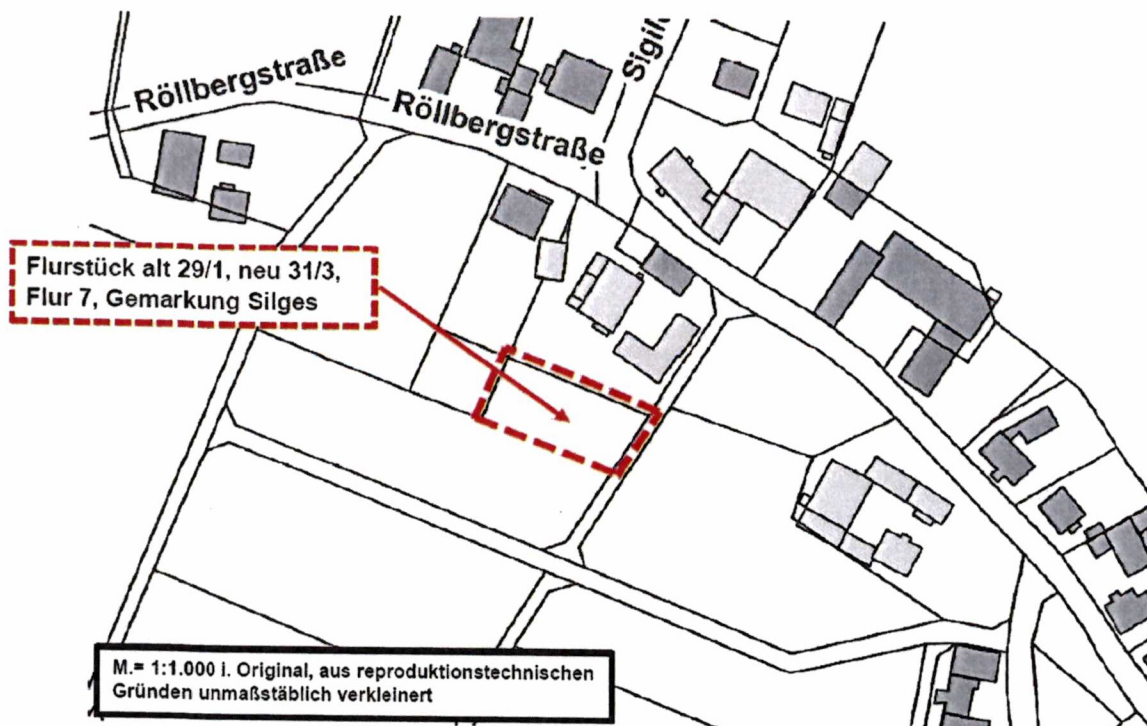
Satzungsentwurf

01 RECHTSGRUNDLAGEN

| | |
|-------------------|---|
| BauGB | Baugesetzbuch |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung |
| PlanZVO | Planzeichenverordnung |
| HGO | Hessische Gemeindeordnung |
| BAUGB-MASSNAHMENG | Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch |
| HAGBNatSchG | Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz |
| BNatSchG | Bundesnaturschutzgesetz |

Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils aktuellen und gültigen Fassung

02 LAGEPLAN



03 PLANZEICHENERKLÄRUNG



Geltungsbereich der Ergänzungs- bzw. Einbeziehungssatzung

04 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Ergänzungs- bzw. Einbeziehungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Silges der Gemeinde Nüsttal ist für das Flurstück alt 29/1, neu 31/3 der Flur 7, Gemarkung Silges gültig. Die Lage des Geltungsbereiches ist aus dem Lageplan der Bestandteil der Satzung ist, ersichtlich (vgl. Nr. 02 und 03 der Satzung).

05 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

05.01

Der Geltungsbereich der Ergänzungs- bzw. Einbeziehungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB wird Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Silges (Innenbereich gem. § 34 (1) BauGB).

05.02

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu wahren. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

05.03

Für die nicht zu vermeidenden und zu minimierenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch Überbauung und Versiegelung von Flächen ist außerhalb des Geltungsbereiches nachfolgend beschriebene Kompensationsmaßnahme durchzuführen:

Eine 5,00 m breite und 100 m lange Teilfläche des bisher intensiv als Wirtschaftswiese genutzten Flurstücks alt 29/1, neu 29/2 der Flur 7, Gemarkung Silges ist mit einem Flächenanteil von 500 m² zu extensivieren und in eine extensiv genutzte Mähwiese umzuwandeln. Zusätzlich sind 8 Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm nach Wahl des Grundstückseigentümers zu pflanzen. Die betr. Teilfläche ist zukünftig entsprechend den Unterhaltungs- und Pflegehinweisen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda zu bewirtschaften. Auf der betr. Fläche ist auf eine Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu verzichten. Die betr. Fläche ist einmal jährlich zu mähen, wobei die Mahd nicht vor Mitte Juli erfolgen darf. Das anfallende Mähgut ist zu räumen. Eine Nachbeweidung ist ca. 6 – 8 Wochen später möglich.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Eingriffsbeginn durchzuführen. Einzelheiten der Durchführung sind mit dem betr.

Grundstückseigentümer vertraglich zu regeln und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda abzustimmen.

06


AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BAUGB)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nüsttal hat am 03.06.2020 die Aufstellung einer Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Silges beschlossen.

Der Beschluss wurde am 26.06.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Nüsttal, den 26.06.2020


.....
M. Frohnapfel, Bürgermeisterin


ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) und § 4 (2) BAUGB)

Der Entwurf der Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Silges hat über die Dauer eines Monats vom 03.07.2020 bis einschl. 07.08.2020 öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 26.06.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mit Schreiben vom 01.07.2020 wurden gleichzeitig die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4 (2) BauGB an o. a. Bauleitplanverfahren der Gemeinde Nüsttal beteiligt.

Nüsttal, den


.....
M. Frohnapfel, Bürgermeisterin

SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BAUGB)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nüsttal hat am ~~27.8.20~~ die Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Silges als Satzung beschlossen.

Nüsttal, den 28.08.2020



.....
M. Frohnapfel, Bürgermeisterin

INKRAFTTRETEN DER SATZUNG (§ 10 (3) BAUGB)

Die Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Silges wurde am ^{04.09.2020} öffentlich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist die o.a. Satzung rechtsverbindlich.

Nüsttal, den 07.09.2020


.....
M. Frohnapfel, Bürgermeisterin

