

Planzeichenerklärung und Textfestsetzungen zum Vorentwurf

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)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
●-----●-----●	Nutzungsgrenze

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

---·---·---	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
	überbaubare Grundstücksfläche "Gewerbegebiet"
	überbaubare Grundstücksfläche "Mischgebiet"

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



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Landwirtschaftlich genutzter Wirtschaftsweg

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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Freiwachsende Hecke



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Freiwachsende Hecke



Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Baum

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE FESTSETZENDEN CHARAKTER



Grundstücksgrenze

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 ART 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, in Teilflächen als "Mischgebiet" gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO)

2.2.1 Geschosßflächenzahl

Festgesetzt wird eine Geschosßflächenzahl (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 erfolgt über eine Verlängerung der vorhandenen Erschließungsstraße "Am Aschenbacher Stieg".

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.

2.7 GRÜNORDNUNG (§ 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:

Hochstämmen: Traubeneiche, Hainbuche, Esche, Bergahorn, Feldahorn, Vogelkirsche, Stieleiche,

Sträucher: Schlehe, Hartriegel, Weißdorn, Hundsrose, 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 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda durchzuführen.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN

3.1 STELLPLÄTZE

Für die Gestaltung der Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Nüsttal.

3.2 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind als geschlossene Mauer unzulässig. Zäune bis zu einer Höhe von 1,80 m sind zulässig.

3.3 WERBUNG

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

3.4 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

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 begrünt werden. Die zulässige Dachneigung wird auf maximal 45° festgesetzt. Die Dacheindeckung muss in roten Farbtönen erfolgen.

4. HINWEISE

4.1 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 (3) DSchG).

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

Auf dem von dem gepl. Bauvorhaben betr. Grundstück muss zur Aufnahme wirksamer Löscharbeiten jederzeit eine ausreichende Wassermenge gem. Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung stehen. Durch den Vorhabenträger sind Einzelheiten des Brandschutzes in einem Brandschutzgutachten zum Bauantrag nach HBO zu beschreiben und mit dem Landkreis Fulda, Fachdienst Gefahrenabwehr (Kreisbrandinspektor), abzustimmen.

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 GEHÖLZPFLANZUNGEN IM BEREICH VON LEITUNGSBESTÄNDEN

Bei Gehölzpflanzungen ist eine möglichst störungs- und unterbrechungsfreie Stromversorgung sowie ein ungehinderter Zugang zum Leitungsbestand zu gewährleisten.

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.