

Planzeichen u. Festsetzungen 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

GE	Gewerbegebiet
	Überbaubare Grundfläche
	Baugrenze
	Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen
	Anschluss an öffentliche Straßenverkehrsfläche, hier Ein- und Ausfahrtsbereich



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Einzelbaum, ohne Standortbindung



Hauptabwasserleitung, unterirdisch



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



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 festgesetzt.

2.1.2 Einschränkungen der Nutzung

Im Gewerbegebiet "Lebensmittelmarkt" ist ein Lebensmittelmarkt mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m² zulässig. Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente wird auf maximal 10% der gesamten Verkaufsfläche begrenzt. Innerhalb des Gewerbegebietes "Lebensmittelmarkt" sind darüber hinaus zulässig:

1. Lagerräume, Funktions- und Nebenräume, Verwaltungsräume, Aufenthalts-/ Sozialräume für Personal,
2. Nebenanlagen,
3. Stellplätze,
4. Einkaufswagenboxen,
5. Backshop / Backvorbereitung,
6. Metzgerei / Imbiss,
7. Werbeanlagen,
8. Abfallpresse, Wertstoff- und Abfallbehälter,
9. alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlichen Einrichtungen,
10. Ladestationen für Elektromobile.

Innerhalb des Gewerbegebietes "Lebensmittelmarkt" sind nicht zulässig:

1. sonstige Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

6. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
7. Vergnügungsstätten.

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

2.2.1 Grundflächenzahl

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8.

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig ist ein Vollgeschoss.

2.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen, bezogen auf den höchsten Punkt der baulichen Anlage in Bezug zu der erschließenden Straße nach Endausbau, gemessen in der Fahrbahnmitte, darf bei Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung von $< 10^\circ$ 7,00 m, bei Steildächern mit einer Dachneigung $> 10^\circ$ 10,00 m nicht überschreiten.

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. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.

2.4 NEBENANLAGEN (§ 14 (1) UND (2) BAUNVO)

Nebenanlagen sind zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO), die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Ladestationen für Elektromobile, befestigte Zufahrten und Zugänge, Wege sowie alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlichen Einrichtungen) zulässig.

Nebenanlagen dürfen nur eingeschossig bis zu einer max. Höhe von 3,00 m, bezogen auf den höchsten Punkt der baulichen Anlage in Bezug zu der erschließenden Straße nach Endausbau, gemessen in der Fahrbahnmitte, ausgeführt werden.

2.5 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR.11 BAUGB)

2.5.1 Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und Zufahrten sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Zufahrten zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Zufahrten sind Ladestationen für Elektromobile und Einkaufswagenboxen als Nebenanlagen sowie Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.

Die Stellplatzflächen sind, sofern nicht andere Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen, mit wasserdurchlässigen Belägen wie Fugenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenwabensteinen, versickerungsfähigem Pflaster oder vergleichbaren Materialien zu befestigen. Erschließungsflächen (Fahrgassen) können davon abweichend versiegelt werden.

2.5.2 Anschluss an öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Planungsgebietes ist über die vorhandene Gemeinde- und Erschließungsstraße "Schulstraße" herzustellen. Ein- und Ausfahrten sind nur in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Eine direkte Anbindung und Zufahrt auf die Landesstraße L 3258 als Teilabschnitt der "Schulstraße" ist nicht zulässig.

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 verrieseln 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 GRÜNORDNUNG (§ 9(1) NR.20, 25 UND § 9 (6) BAUGB)

2.7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die plangraphisch gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Randbereich des Aschenbaches sind als Uferrandstreifen in einer Breite von 15,00 m zu extensivieren und in eine extensiv genutzte Mähwiese umzuwandeln. Die betr. Flächen sind 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 Pestiziden 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.

Der gewässerbegleitende Gehölzbestand des Aschenbaches ist zu erhalten und dauerhaft fachgerecht zu pflegen.

2.7.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In den plangraphisch gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte Laubbäume als Hochstämme in der dargestellten Anzahl zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume müssen die Mindestqualität 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 -18 cm aufweisen.

Wahlweise sind folgende Arten sind zu verwenden:

Corylus colurna (Baumhasel),
Alnus spaethii (Purpurele),
Tilia cordata 'Greenspire' (Winterlinde),
Ulmus lobel (schmalkronige Ulme).

Die plangraphisch gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Rasen u./o. Wiesenfläche mit standortgerechtem und regionstypischem Saatgut anzusäen und als mehrjährige Blühflächen dauerhaft zu unterhalten. Auf den betr. Flächen ist auf eine Düngung und den Einsatz von Pestiziden zu verzichten. Die betr. Flächen sind einmal jährlich zu mähen, wobei die Mahd nicht vor Mitte Juli erfolgen darf. Das anfallende Mähgut ist zu räumen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach HBO ist eine detaillierte Pflanzplanung unter Berücksichtigung erforderlicher Baum- und Wurzelschutzmaßnahmen vorzulegen.

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 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen.

2.8 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 (1) NR. 24 BAUGB)

Eine Warenanlieferung von 22:00 bis 06:00 Uhr ist nicht zulässig.

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 1,20 m sind zulässig.

3.3 WERBUNG

Werbung darf nur am Ort der Leistung, ausschließlich bezogen auf das betr. Grundstück, angebracht sein. Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine punktuelle Werbeanlage mit einer Gesamthöhe von 4,80 m und einer Gesamtbreite von 2,60 m zulässig. Bezugspunkt ist die Oberfläche der erschließenden Straße nach Endausbau, gemessen in der Fahrbahnmitte. Isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger (auch Fahrzeuge, Anhänger, Heuballen etc.) sind unzulässig. Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nicht erforderlich ist; das bedeutet insbesondere:

- nicht überdimensioniert,
- blendfrei,
- nicht beweglich,
- in Sekundenbruchteilen erfassbar oder zur nur unterschwelliger Wahrnehmung geeignet.

Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden. Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig. Werbeträger auf Dachflächen sind unzulässig. Werbeträger auf Fassadenflächen dürfen nur einen untergeordneten Teil der Fassadenflächen < 10 % einnehmen.

3.4 DACHFORM UND DACHGESTALTUNG

Zulässig sind Satteldächer, versetzte Pultdächer und Sheddächer. Satteldächer müssen eine Dachneigung von mindestens 10° aufweisen. Flachdächer und flach geneigte Dächer von < 10° sind nur zulässig, wenn sie begrünt werden. Die zulässige Dachneigung wird auf maximal 45° festgesetzt. Die Eindeckung nicht begrünter Dächer muss in roten Farbtönen erfolgen.

3.5 BELEUCHTUNG

Für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung und für Werbeanlagen sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel und Lampengehäuse (z.B. Natriumdampflampen, LEDs) zulässig. Die Leuchtkegel der Lampen sind nach unten abstrahlend, gezielt auf die Nutzflächen auszurichten.

4. HINWEISE

4.1 DENKMALSCHUTZ – BODENFUNDE

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde entdeckt, sind diese nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. 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

Am Grundstück muss zur Aufnahme wirksamer Löscharbeiten jederzeit eine ausreichende Wassermenge gem. Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung stehen. Zur Löschwasserentnahme sind an geeigneten Stellen des Grundstückes Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Bauart, Anzahl und Standorte der Hydranten sind mit dem Kreisbrandinspektor abzustimmen. Überflurhydranten sind mit einem witterungsbeständigen Anstrich zu versehen und nach DIN 3222 Nr. 8 farblich zu kennzeichnen. Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Bei der Planung und Ausführung ist das DGVW-Arbeitsblatt W 313 zu beachten.

Die Grundstückszufahrten und alle für den Einsatz der Feuerwehr erforderlichen Verkehrs- und Aufstellflächen auf dem Grundstück sind so zu befestigen und herzurichten, dass sie von Fahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16t befahren werden können (vgl. hierzu auch § 4 Abs. 1 Nr.2 HBO, §5 HBO und §17 HBO; Musterrichtlinie über die Flächen von der Feuerwehr 7/98). Fahrzeuge, Geräte sowie Materialien dürfen auf ihnen nicht abgestellt bzw. gelagert werden.

Die Standorte von Hydranten oder anderen Wasserentnahmestellen sind nach technischen Erfordernissen unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Kreisbrandinspektors festzulegen.

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.

5. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

5.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BAUGB)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nüsttal hat am 04.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 Gewerbegebiet "Lebensmittelmarkt" im Ortsteil Morles beschlossen.

Der Beschluss wurde am 00.00.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Nüsttal, den 00.00.2021

.....
Frohnappel, Bürgermeisterin

5.2 BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BAUGB)

Die Beteiligung der Bürger an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 00.00.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass die Bürger vom 10.03.2020 bis 00.00.2021 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfes 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 00.00.2021 .

5.4 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nüsttal hat in ihrer Sitzung am 00.00.2021 beschlossen, den Planentwurf, die Begründung und den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 5 Gewerbegebiet "Lebensmittelmarkt" 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 des Bebauungsplanes Nr. 5 Gewerbegebiet "Lebensmittelmarkt" im Ortsteil Morles hat über die Dauer eines Monats vom 00.00.2021 bis 00.00.2021 öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 00.00.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mit Schreiben vom 00.00.2021 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 00.00.2021

.....

Frohnapfel, Bürgermeisterin

5.5 SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BAUGB)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nüsttal hat am 00.00.2021 den Bebauungsplan Nr. 5 Gewerbegebiet "Lebensmittelmarkt" im Ortsteil Morles als Satzung beschlossen.

Nüsttal, den 00.00.2021

.....

Frohnapfel, Bürgermeisterin

5.6 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES (§ 10 (3) BAUGB)

Der Bebauungsplan Nr. 5 Gewerbegebiet "Lebensmittelmarkt" im Ortsteil Morles wurde am 00.00.2021 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 00.00.2021

.....

Frohnapfel, Bürgermeisterin