

## Planzeichenerklärung und Textfestsetzungen

### A RECHTSGRUNDLAGEN






<b>BauGB</b>	<b>Baugesetzbuch</b>
<b>BauNVO</b>	<b>Baunutzungsverordnung</b>
<b>PlanZVO</b>	<b>Planzeichenverordnung</b>
<b>HBO</b>	<b>Hessische Bauordnung</b>
<b>HGO</b>	<b>Hessische Gemeindeordnung</b>
<b>BAUGB-MASSNAHMENG</b>	<b>Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch</b>
<b>GaVO</b>	<b>Hessische Garagenverordnung</b>
<b>HAGBNatSchG</b>	<b>Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz</b>
<b>BNatSchG</b>	<b>Bundesnaturschutzgesetz</b>

Hess. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

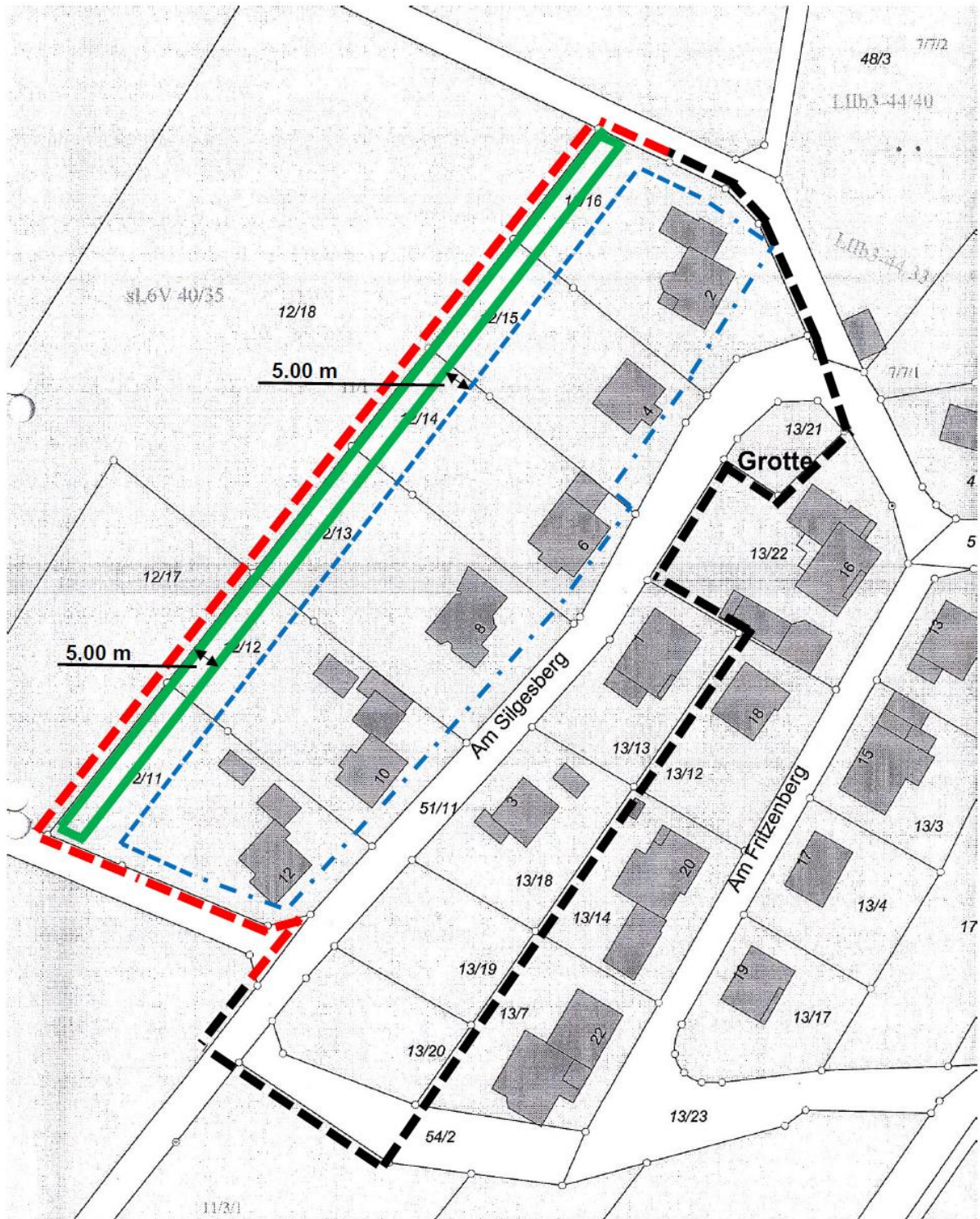
Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils aktuellen und gültigen Fassung

### B ÄNDERUNGEN DER PLANDARSTELLUNG

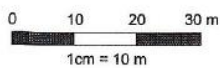
Planzeichenerklärung:

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, ohne Änderung
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, geändert
-  Baugrenze, neu
-  Vorh. Baugrenze, ohne Änderung
-  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, neu

Plandarstellung:



Maßstab 1 : 1.000



©Grundlage: Hessische Verw. für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBC)



## **C ÄNDERUNGEN DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden wie folgt geändert und / oder ergänzt:

### Änderungen des Geltungsbereiches

Der bisherige Geltungsbereich wird in westliche bzw. nordwestliche Richtung erweitert. Die neue Grenze des Bebauungsplanes wird durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 12/11,12/12, 12/13, 12/14, 12/15 und 12/16 definiert.

Am südlichen Rand des Geltungsbereiches wird die Wegeparzelle 50/3 der Flur 11, Gemarkung Silges aus dem Geltungsbereich entfernt. Die Wegeparzelle wird der tatsächlichen Nutzung angepasst und als Wirtschaftsweg erhalten. Die gem. B-Plan ursprünglich auf dem Flurstück vorgesehene Pflanzbindung entfällt.

Die sonstigen Grenzen des Geltungsbereiches werden nicht verändert.

### Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche

Im Anschluss an die vorhandene Bebauung wird auf den Flurstücken 12/11,12/12, 12/13, 12/14, 12/15 und 12/16 eine zusätzliche überbaubare Fläche ausgewiesen.

Die zusätzlich überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer Baugrenze definiert. Die hier bisher festgesetzte Baugrenze wird in westliche Richtung verschoben. Alle anderen Baugrenzen des Bebauungsplanes werden nicht verändert und behalten ihre Gültigkeit.

### Änderung grünordnerischer Festsetzungen

Am neu definierten westlichen Rand des Geltungsbereiches erfolgt die Festsetzung eines Pflanzgebotes gem. § 9 (1) Nr.25 a BauGB. In den Randbereichen der betr. Grundstücke 12/11,12/12, 12/13, 12/14, 12/15 und 12/16 ist eine mindestens dreireihige freiwachsende Hecke anzulegen. Der hier bereits vorhandene Gehölzbestand ist zu berücksichtigen und in die Neuanpflanzung zu integrieren. Wird der vorhandene Gehölzbestand erhalten, kann auf eine Neuanpflanzung verzichtet werden.

Die Heckenpflanzung ist mit Hochstämmen, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm und mindestens zweimal verpflanzten Sträuchern 60/100 auszuführen, wobei je Grundstücksfläche mindestens 2 Hochstämmen zu pflanzen sind. 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 standortgerechte und heimische Arten nach Wahl des jeweils betr. Grundstückseigentümers. Die bisherigen Pflanzbindungen entfallen.

### Kompensation

Zur funktionalen Kompensation der mit den geplanten Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 2 "Am Silgesberg" Ortsteil Silges, Gemeinde Nüsttal verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird folgende Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des hier betr. Bebauungsplanes festgesetzt:

Teilflächen des Flurstücks 4 der Flur 8 Gemarkung Silges mit einem Flächenanteil von 905 m<sup>2</sup>, zur Zeit intensiv als Wiese genutzt, sind zukünftig in eine extensive Nutzung zu überführen und entsprechend zu bewirtschaften. Auf den betr. Flächen ist auf eine Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu verzichten. Die betr. Flächen sind einmal jährlich zu mähen, wobei die Mahd nicht vor Mitte Juni erfolgen darf. Das anfallende Mähgut ist zu räumen. Eine Nachbeweidung kann ca. 6 – 8 Wochen später durchgeführt werden.

**D AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE**

**1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BAUGB)**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nüsttal hat am 29.08.2018 die Aufstellung die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Am Silgesberg" im Ortsteil Silges beschlossen.

Der Beschluss wurde am 28.09.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Nüsttal, den 28.09.2018

.....  
M. Frohnappel, Bürgermeisterin

**2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nüsttal hat in ihrer Sitzung vom 29.08.2018 beschlossen, den Planentwurf und die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Am Silgesberg" im Ortsteil Silges 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 und zur Begründung einzuholen.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Am Silgesberg" im Ortsteil Silges hat über die Dauer eines Monats vom 12.10.2018 bis 14.11.2018 öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 28.09.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mit Schreiben vom 10.10.2018 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. Frohnappel, Bürgermeisterin

### **3. SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BAUGB)**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nüsttal hat am 13.12.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Am Silgesberg" im Ortsteil Silges als Satzung beschlossen.

Nüsttal, den .....

.....

M. Frohnafel, Bürgermeisterin

### **4. INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES (§ 10 (3) BAUGB)**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Am Silgesberg" im Ortsteil Silges wurde am ..... öffentlich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt Angaben über Ort und Ziel der Einsichtnahme in den o.a. Bebauungsplan.

Mit dieser Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Am Silgesberg" im Ortsteil Silges, Gemeinde Nüsttal rechtsverbindlich.

Nüsttal,den .....

.....

M. Frohnafel, Bürgermeisterin