

GEMEINDE NÜSTTAL

Textteil zum Bebauungsplan "Am Wehr", Ortsteil Mittelaschenbach

Stand: 27.01.2025, VORENTWURF

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

BauGB	i.d.F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 durch Artikel 3 des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur De-karbonisierung der Wärmenetze (BGBl. I Nr. 394 vom 22.12.2023)
BauNVO	i.d.F der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786, zuletzt geändert am 3. Juli 2023 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleit-planverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften (BGBl. I Nr. 176 vom 06.07.2023)
PlanZV	i.d.F.v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsge-setz) (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021 S. 1802)
HBO	i.d.F.v. 28.05.2018 (GVBl. Hessen Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198), zuletzt geän-dert am 11. Juli 2024 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2005/36/EG in der Hessischen Bauordnung und im Hessischen Ingenieurgesetz sowie zur Regelung der Zuständigkeit für die Durchführung des Wohngeldgeset-zes (GVBl. Hessen Nr. 33 vom 15.07.2024)

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) und (2) BauGB und BauNVO)

A. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1. § 4 Allgemeine Wohngebiete

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaf-ten sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für Verwaltungen,
7. Gartenbaubetriebe,
8. Tankstellen.

B. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden wie folgt festgelegt:

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO):

Festgesetzt sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen entsprechend den Eintragungen im Planteil. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Festgesetzt ist die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze entsprechend Planeinschrieb in der Nutzungsschablone des Planteils. Als maximal überbaubare Grundfläche wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 20 BauNVO)

Festgesetzt ist die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze entsprechend Planeinschrieb in der Nutzungsschablone des Planteils. Als maximal überbaubare Geschossfläche wird eine Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt.

2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist festgesetzt durch maximale Trauf- und Firsthöhen (TH / FH) Die Maße sind wie folgt festgelegt:

Traufhöhe (TH) max. = 6,50 m

Bezugshöhe ist die Höhenlage des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

Firsthöhe (FH) max. = 11,00 m

Bezugshöhe ist die Höhenlage des natürlichen Geländes bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt beizufügen.

3. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß in der Nutzungsschablone mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

C. Nebenanlagen (§14 Abs.1 BauNVO):

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind auf den festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch in den Flächen zwischen Gebäudeflucht und öffentlicher Verkehrsfläche. Ausgenommen davon sind Fahrradabstellanlagen, Einfriedigungen und Stützmauern sowie Abstellanlagen für Abfall- und Wertstoffbehälter, sowie Abstellboxen.

Höhe von Nebenanlagen

Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer max. Höhe von mehr als 3,5 m, sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen der angrenzenden Verkehrsfläche und der Oberkante des höchstgelegenen Punktes der Anlage.

D. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Festgesetzt sind im Bebauungsplan entsprechend Planeinschrieb:

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

E. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich. Entlang der Verkehrsflächen werden auf Privatgrundstücken Flächen in einer Breite von 50 cm zur Erstellung etwa notwendiger Stützbauwerke für den Straßenkörper als zusätzliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Höhenlage der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen wird im Zuge der Ausbauplanung festgelegt.

F Unterirdische Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Freileitungen, die der Telekommunikation oder der Stromversorgung dienen, ist nicht zulässig. Alle Leitungen sind unterirdisch zu führen.

G Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7) BauGB

Der Bebauungsplan „Am Wehr“ im Ortsteil Mittelaschenbach setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest: Flst Nr. 10/3, Flur 18, Gemarkung Mittelaschenbach.

Räumlicher Teilgeltungsbereich 2 für den Ausgleich:

Als räumlicher Teilgeltungsbereich 2 für den Ausgleich werden folgende Flurstücke festgelegt: Gemarkung Morles, Flur 24, Flurstücke 3 und 4. Dem Ausgleich dient eine Fläche von 9.040 m².

H. Anpflanzungen/ Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

1. Im Plangebiet wird in den Randbereichen der Grünbestand mit einer Pflanzbindung belegt, d.h. die bestehende Vegetation ist zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Wenn der Stammumfang der bestehenden Bäume in der Nähe der Landesstraße 3258 mehr als 25 cm beträgt, ist der kritische Abstand nach RPS 2009, Kap. 3.3.1.1 (variabel je nach Höhenlage) einzuhalten. Ausgehend von einer V85 von 70 km/h im Ortseingangsbereich und einem Höhenunterschied von ca. plus 1,50 m zur Fahrbahn der L 3258 beträgt der kritische Abstand für feste Hindernisse zum befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße derzeit 5,50 m. Bei Nichtbeachtung des kritischen Abständen sind die festen Hindernisse bereits bei ihrer Herstellung / Anpflanzung mit Fahrzeug-Rückhaltesystemen nach der RPS 2009 zu sichern. Die Kosten hierfür sind dann vom Antragsteller zu tragen.

2. Im Plangebiet werden folgende Bäume zur Anpflanzung vorgeschlagen:

Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Baumhasel und Kugelahorn.

3. Im Plangebiet wird das Anpflanzen von Sträuchern und Gehölzen festgesetzt:

Vorgeschlagen werden:

Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Hunds-Rose)
Salix caprea	(Salweide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)
Crataegus	Weißdorn
Corylus avellana	(Hasel)

4. Im Baugebiet wird das Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen festgesetzt: Auf den privaten Grundstücksflächen sind pro angefangenen 400 qm Grundstücksfläche 1 heimischer, hochstämmiger Laubbaum in der Qualität 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm, sowie 5 Sträucher in der Qualität als Heister (2x verpflanzt) zu pflanzen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein Freiflächenplan vorzulegen.

I. Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sind auf den privaten Grundstücken Anlagen und Einrichtungen zur Oberflächen- und Niederschlagswasserrückhaltung (z.B. Zisternen) anzulegen. Pro Grundstück ist ein ausreichendes Rückhaltevolumen von mindestens 3.000 Litern vorzuhalten. Der Nachweis der ordnungsgemäßen Beseitigung des Oberflächenwassers ist im Zuge des Bauantragverfahrens zu erbringen.

II. GESTALTERISCHE / BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) und (2) BauGB und BauNVO)

1. Äußere Gestaltung Baulicher Anlagen (§ 91, Abs. 1, Nr. 1 HBO)

1.1. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Bezüglich der Dachformen und Dachdeckung gilt die Baugestaltungssatzung der Gemeinde Nüsttal.

1.2. Dachgestaltung

Für die Dacheindeckung geneigter Dächer sind rot, rotbraun und anthrazitfarbene Ziegeln oder Betondachsteine in gedeckter und einheitlicher Farbgebung zu verwenden. Die Dachflächen sind einfarbig einzudecken.

Bezüglich der Erstellung von Dachgauben gilt die Baugestaltungssatzung der Gemeinde Nüsttal. Zusätzlich wird festgesetzt, dass Flachdächer (FD) und flach geneigte Dächer von < 10° für Nebenanlagen zulässig sind, wenn sie begrünt werden.

Dachbegrünung: begrünte Bedachungen sind gem. § 35 (4) Nr. 2 HBO zulässig, wenn eine Brandentstehung bei einer Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme nicht zu befürchten ist oder Vorkehrungen hiergegen getroffen werden.

1.3. Fassaden:

Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien sind unzulässig.

2. Stellplätze, Garagen (§ 91, Abs. 1, Nr. 4 HBO)

Bezüglich Stellplätze bzw. Garagen gilt die jeweils aktuelle Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Nüsttal.

3. Grundstücksfreiflächen (§ 91, Abs. 1, Nr. 3, 4, 5 HBO)

Die Grundstücksfreiflächen im Bereich privater Baugrundstücke sind, sofern sie nicht technisch und funktional notwendig sind, unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächige Flächen > 1 m² mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind unzulässig. Stein- und Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar an Gebäuden dienen, sind zulässig.

4. Anforderungen an Einfriedungen (§ 91 Abs.1 Nr.3 HBO)

Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Bepflanzungen, Maschendrahtzäune oder Holzzäune mit davor oder dahinterliegender Gehölzabpflanzung. Zaunhöhe max. 1,20 m. Die Unterkante muss mindestens 0,10 m über dem Erdboden liegen.
- Sockel oder Natursteinmauern bis 0,5 m über der befestigten Verkehrsfläche.

Im Bereich von Sichtfeldern sind Stützmauern, Zäune, Einfriedungen und Bewuchs nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

Als Einfriedungen zur freien Landschaft sind Heckenanpflanzungen vorzunehmen (Pflanzenliste siehe Punkt H 3).

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauGB)

Die Außenbeleuchtung ist so einzurichten, dass Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen getroffen wird. Sie ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie artenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in nur voll abgeschirmter Ausführung und mit gelblichem Farbspektrum bis max. 2500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten.

Freistrahkende Röhren und rundum strahlende mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologien ist die Beleuchtung auf eine Nutzungszeit zu begrenzen (z.B. Abschalten der Beleuchtung ab 22:30 Uhr).

Ferner sind natürliche Dunkelräume zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von Bebauung und Grünbestand im südlichen Bereich des Gebäudes, der Rückzugs- und Nahrungsraum ist und somit dauerhaft erhalten bleibt.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Der Ausgleich erfolgt auf den beiden Flurstücken Gemarkung Morles, Flur 24, Flurstücke 3 und 4 (Teilgeltungsbereich 2). Dem Ausgleich dient eine Fläche von 9.040 m².

Die gesamte Fläche in Größe von 9.040 qm wird künftig als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Die Grünlandansaat wird nach zweijähriger Aushagerung mit Getreideanbau ohne Düngung und Pflanzenschutz, aber mit Ernte erfolgen. Nach Ende des Getreideanbaues erfolgt die Ansaat als Flachlandmähwiese.

7. Werbeanlagen

Das Anbringen von Werbeanlagen ist im Gebiet unzulässig.

III. HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

A. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Das Vorhaben unterliegt gem. § 18 Abs.1 und Abs.2 HDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigungspflicht.

B. Abfallablagerungen und Grundwasser

Beim Auffinden bisher unbekannter Abfallablagerungen muss das Regierungspräsidium Kassel (obere Wasserbehörde) unterrichtet werden.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, erlaubt. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation ist unzulässig.

C. Erdaushub

Der Überschuss von Erdaushub ist auf ein Minimum zu reduzieren, z. B. durch Berücksichtigung in der Planung, so dass er weitgehend auf den Baugrundstücken verbleiben kann.

D. Brauchwasser

Bei der Verwendung des Dachflächenwassers im Haus ist ein eigenes Rohrsystem erforderlich. Querverbindungen zum Trinkwassernetz dürfen nicht bestehen. Eine gesonderte Kennzeichnung ist notwendig. Die Forderungen der DIN 1988 und der neuen DIN 1989 sind zu beachten.

Nach § 13 Absatz 3 der Trinkwasserverordnung vom 01.01.2003 sind die Brauchwassersysteme im Haushalt durch die Bauherren über die zuständige Baurechtsbehörde dem Landratsamt – Gesundheitsamt – zu melden.

E. Kampfmittelbeseitigung

Eine Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen wird beim Regierungspräsidiums Darmstadt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens angefragt.

F. Baugrund

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß der geologischen Übersichtskarte (GÜK300) des Hessischen Landesamtes für Natur, Umwelt und Geologie Karte innerhalb des geologischen Strukturraums 2.2.18 „Spahl-Eiterfelder Mulde“. Von der Petrografie her ist mit Ton-Schluffstein, Mergelstein, Gipsstein, Quarzit und Sandstein zu rechnen. Die Stratigraphische Zuordnung ist Oberer Bundsandstein. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 1054 und DIN 4020 werden empfohlen.

G. Anbauverbotszone nach Straßenverkehrsrecht

Nach dem Hessischen Straßengesetz (HStrG) § 23 Abs. (1) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Landesstraßen und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Dies gilt entsprechend auch für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie für befestigte Park- und Hofflächen und der Errichtung von Zäunen und Werbeanlagen. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

H. Vorsorgender Bodenschutz

(1) Bei Umsetzung der Planung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2018) herausgegebenen Merkblätter "Bodenschutz für Bauausführende" und "Bodenschutz für Häuslebauer" zu beachten.

(2) Bei einer Verwertung des im Rahmen der Erschließung anfallenden Mutterbodens auf landwirtschaftlichen Flächen ist die auf § 12 BBodSchV basierende Arbeitshilfe des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2020) "Aufbringung von Bodenmaterial zur landwirtschaftlichen oder erwerbsgärtnerischen Bodenverbesserung" zu beachten. Etwaige Zulassungserfordernisse nach anderen Rechtsbereichen bleiben davon unberührt.

(3) Ergeben sich im Zuge von Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, ist im Sinne der Mitwirkungspflichten nach § 4 (2) HAItBodSchG die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzuzuziehen.

I. Allgemein

Ordnungswidrig handelt, wer im Sinne des § 213, Abs. 1 BauGB

1. wider besseren Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern;
2. Pfähle, Pflöcke oder sonstige Markierungen, die Vorarbeiten dienen, wegnimmt, verändert, unkenntlich macht oder unrichtig setzt;
3. einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass er diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 1 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

Bearbeitung Planverfasser:
Großenlöder, 27.01.2025

Dagmar Sippel
Dipl. Ing. Stadtplanung (AKH)

Aufgestellt,
Gemeinde Nüsttal, Nüsttal, den _____

Unterschrift
Marion Frohnapfel, Bürgermeisterin

Stempel