

Textteil zur Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Kapellenweg 9", Gemeinde Nüsttal im Ortsteil Hofaschenbach

Entwurf

Der Ergänzungssatzung liegen zugrunde:

BauGB	i.d.F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 28. Juli 2023 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung der baulichen Anpassung von Tierhaltungsanlagen an die Anforderungen des Tierhaltungskennzeichnungs-gesetzes (BGBl. I Nr. 221 vom 23.08.2023)
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 14.06. 2021 durch Arti-kel 3 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) (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 geändert am 20. Juli 2023 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Bestimmung der Zuständigkeit für den Vollzug der Mittelfristenergieversorgungsmaßnahmenverordnung und zur Änderung weiterer Vorschriften (GVBl. Hessen Nr. 25 vom 01.08.2023, S. 582)

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Art der Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1. Eine Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt.

B. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgelegt.

2. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist festgesetzt durch maximale Traufhöhen (TH) Die Maße sind wie folgt festgelegt:

TH max. (bergseits) = 5,00 m

TH max. (talseits) = 7,50 m

Die Höhe der Außenwand wird jeweils gemessen vom mittleren Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnittfläche der Unterkante der Sparren an der Traufe.

4. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Teil-Geltungsbereich 1 der Ergänzungssatzung umfasst die Flurstücke der Gemarkung Hofaschenbach, Flur 11, Flst Nr. 6. Der räumliche Teil-Geltungsbereich 2 der Ergänzungssatzung umfasst einen Teil von Flurstück Nr. 6 der Gemarkung Hofaschenbach, Flur 11 (Ausgleichsfläche).

5. Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und 25 b) BauGB)

Im Plangebiet wird das Anpflanzen von heimischen und standortgerechten Sträuchern und Gehölzen festgesetzt, sofern ein Verlust von bestehenden Gehölzen erfolgt.

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

Innerhalb des Teilgeltungsbereichs 2 ist die Entwicklung eines Magerrasens zu begünstigen. Festgesetzt werden folgende Maßnahmen:

1. Entfernung der Baumstümpfe und Entbuschung der Fläche.
2. Erste Nutzung der Fläche nicht vor dem 01.07 eines jeden Jahres. Eine Zweitnutzung kann nach 6-8 Wochen erfolgen. Bei einer Mahd muss das Mahdgut direkt von der Fläche abgefahren werden. Die Beweidung durch Schafe und Ziegen ist zulässig.
3. Ausschluss von jeglichen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO (Örtliche Bauvorschriften)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform/ Dacheindeckung/ Dachneigung und Dremmel

Es gelten die Bestimmungen der Baugestaltungssatzung der Gemeinde Nüsttal.

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

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch mit lebendem Grün anzulegen und zu unterhalten. Unzulässig ist die flächenhafte Anlage von Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schotterbereichen außerhalb der erforderlichen Verkehrsflächen bzw. der zulässigen Flächenbefestigungen. Befestigungen der Zufahrten, Stellplätze und Wege sind möglichst in offenfugigen bzw. durchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterdecke) herzustellen.

3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft, Außenbeleuchtung (§ 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. 2700 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).

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

A. Denkmalschutz laut Denkmalfachbehörde

Denkmalschutz (§ 21 HDSchG) - Bodenfunde

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).

B. Kampfmittelbeseitigung

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens angefragt.

C. 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 und 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.

Bearbeitet,
Großenlüder, 15.01.2024

Dagmar Sippel
Dipl. Ing. Stadtplanung
Planungsbüro pds

Aufgestellt:
Gemeinde Nüsttal, den _____

Unterschrift/ Siegel
Marion Frohnappel, Bürgermeisterin