

### 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

**Baugestaltungssatzung der Gemeinde Nüsttal**  
**Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Nüsttal**  
**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

WA	Allgemeines Wohngebiet
	Baugrenze
	Überbaubare Grundstücksfläche
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Straßenverkehrsfläche
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Extensiv genutzte Mähwiese mit Obstbäumen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches <i>des Bebauungsplanes</i>
	Grundstücksgrenze (unverbindlich ohne Bindung)
	Flur- / Flurstücksgrenze

### 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 "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

**2.1.2 Bauweise**  
Festgesetzt wird eine offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO).  
Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

**2.1.3 Höhe baulicher Anlagen**  
Die Traufhöhe der baulichen Anlagen darf 6,50 m nicht überschreiten (§ 18 (1) BauNVO) Bezughöhe ist die Höhenlage des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

Die maximale Firsthöhe wird auf 11,00 m festgesetzt. Bezughöhe ist die Höhenlage des natürlichen Geländes bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

**2.1.4 Überbaubare Grundfläche**  
Als maximal überbaubare Grundfläche wird eine Grundflächenzahl von 0,4 gemäß § 16 (1) BauNVO festgesetzt.  
Als maximale Geschossfläche wird eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. (§ 16 (1) BauNVO).

**2.1.5 Baugrenze**  
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze gemäß § 23 (1) und (3) BauNVO festgesetzt und definiert. Die Anlage von Garagen, Carports und Stellplätzen ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.

**2.1.6 Nebenanlagen**  
Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze sind gemäß § 14 (1) BauNVO zulässig; dürfen jedoch nur eingeschossig ausgeführt werden.

#### 2.2 VERKEHRSELÄREN (§ 9 (1) NR. 11 BAUGB)

**2.2.1 Straßenverkehrsflächen**  
Die verkehrstechnische Erschließung der einzelnen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt durch den Ausbau von Anliegerstraßen. Einzelheiten regelt die straßenbautechnische Ausbauplanung im Rahmen der Erschließungsplanung.

Die Befahrbarkeit der Anlieger- und Erschließungsstraßen mit Entsorgungsfahrzeugen ist im Rahmen der straßenbautechnischen Ausbauplanung zu gewährleisten.

**2.2.2 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**  
Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind auf dem anliegenden Grundstück zu dulden.

#### 2.3 HAUPTVERSORGUNGS- u. HAFTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 (1) NR. 13 BAUGB)

**2.3.1 Telekommunikation und Strom**  
Einrichtungen und Anlagen zur Strom- und Telekommunikationsversorgung sind in gesonderten fachtechnischen Plänen nachzuweisen. In den Verkehrsflächen sind bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der erforderlichen Versorgungsleitungen vorzusehen. Eine Abstimmung mit den betroffenen Versorgungsträgern ist im Zuge der straßenbautechnischen Ausbauplanung zeitgerecht durchzuführen. Die Hinweise der Versorgungsträger sind zu beachten.

Passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen bedarfsgerecht mit zu verlegen.

**2.3.2 Wasserversorgung**  
Einrichtungen und Anlagen zur Wasserversorgung sind in gesonderten fachtechnischen Plänen nachzuweisen. In den Verkehrsflächen sind bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der erforderlichen Versorgungsleitungen vorzusehen. Eine Abstimmung mit den betroffenen Versorgungsträgern ist im Zuge der Erschließungsplanung zeitgerecht durchzuführen. Die Hinweise der Versorgungsträger sind zu beachten.

**2.3.3 Abwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung**  
Einrichtungen und Anlagen zur Abwasserentsorgung sowie zur Oberflächenentwässerung sind in gesonderten fachtechnischen Plänen nachzuweisen. Eine Abstimmung mit den betroffenen Entsorgungsträgern ist im Zuge der Erschließungsplanung zeitgerecht durchzuführen. Die Hinweise der Entsorgungsträger sind zu beachten.

#### 2.4 RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) NR. 14 BAUGB)

**2.4.1 Einrichtungen für die Niederschlagsrückhaltung**  
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. Die erforderlichen Ab- und Notüberläufe sind an die öffentlichen Abwasseranlagen anzuschließen. Der Nachweis der ordnungsgemäßen Beseitigung des Oberflächenwassers ist im Zuge des Bauantragsverfahrens zu erbringen.

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

**2.5.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
**Äußere Eingrünung**  
Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches sind Teilflächen der Flurstücke 18/6 und 18/13 der Flur 2, Gemarkung Morles mit einem Flächenanteil von 700 m<sup>2</sup> zu extensivieren und in eine zukünftig extensiv genutzte Flachland - Mähwiese umzuwandeln. Auf den betr. Flächen ist nach entspr. Bodenvorbereitung Saatgut einer Regio - Saatgut - Mischung einzuarbeiten. Die betr. Flächen sind zukünftig entsprechend den Unterhaltungs- und Pflegehinweisen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda 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 dem 15. Juni erfolgen darf. Das anfallende Mähgut ist zu räumen. Eine Nachbeweidung ca. 6 – 8 Wochen später ist zulässig. Zusätzlich sind 6 Obstbäume als Hochstämmle mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

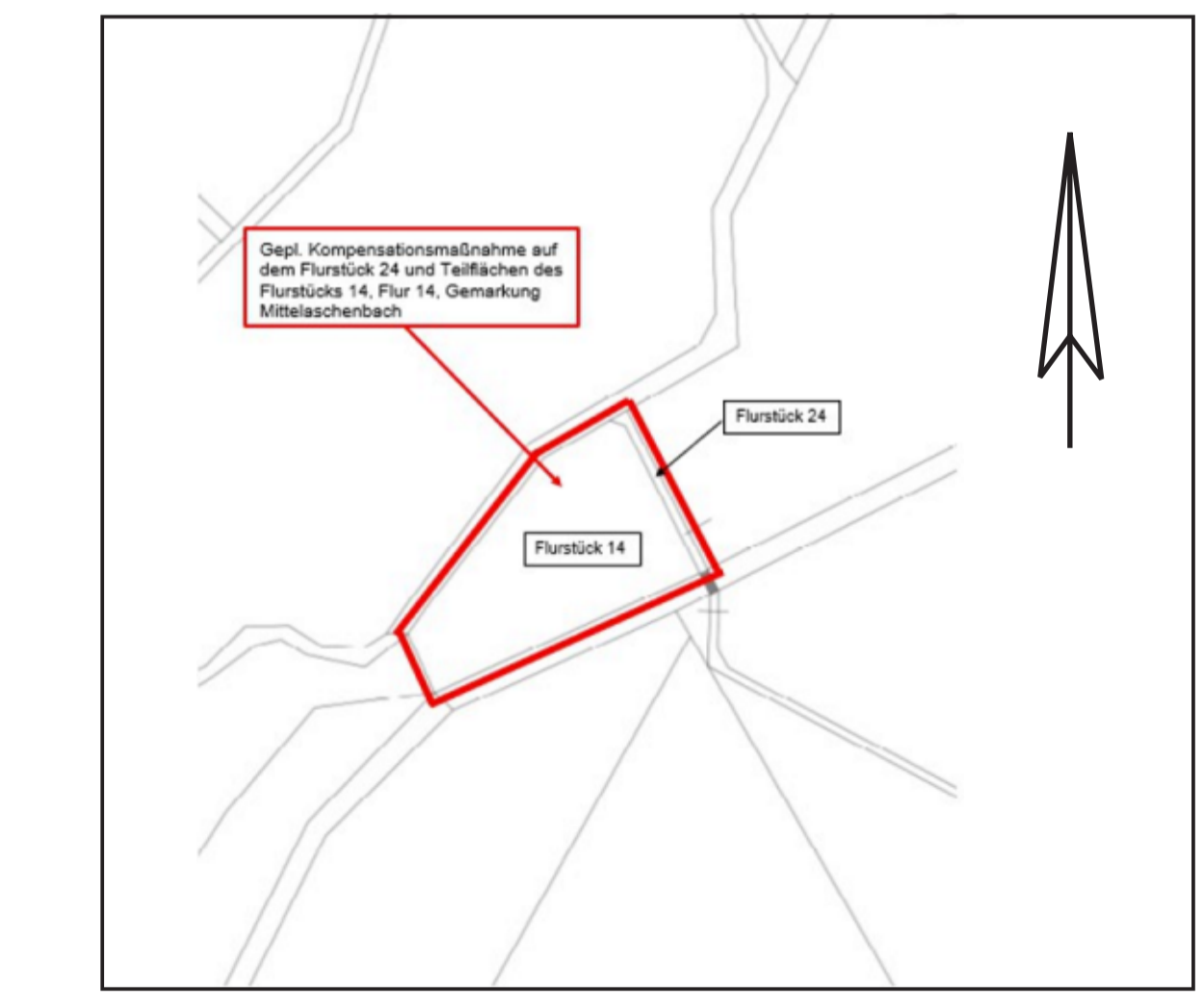
**Innere Durchgrünung**  
Pro Baugrundstück ist mindestens ein Laubbaum als Hochstamm in der Qualität, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der zu pflanzende Laubbaum muss landschaftstypisch und standortgerecht sein. Um den unterschiedlichen Ansprüchen der privaten Gartengestaltung Rechnung zu tragen, bleibt die Auswahl des Standortes und der zu verwendenden Arten dem Grundstückseigentümer überlassen.

**2.5.2 Freiflächengestaltung privater Grundstücksflächen**  
Freiflächen 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. Großflächig (Flächen > 1 m<sup>2</sup>) mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächlich Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig. Stein- und Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar an Gebäuden dienen, sind zulässig.

Die Freiflächen privater Grundstücke sind als mit Pflanzen bewachsene Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Zu verwenden sind bevorzugt gebietsheimische Pflanzen. Nicht begrünte Flächen sind auf das funktional notwendige Maß zu begrenzen und in den Planunterlagen des Bauantrags mit ihrer Verwendung darzustellen.

**2.5.3 Kompensation**  
Für die nicht zu vermeidenden und zu minimierenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind außerhalb des Geltungsbereiches folgende Kompensationsmaßnahmen durchzuführen:

Die bisher intensiv als Wirtschaftswiesen genutzten Grundstücksflächen des Flurstücks 24 sowie in Teilflächen des Flurstücks 14 der Flur 14, Gemarkung Morles sind mit einem Flächenanteil von insgesamt 2.260 m<sup>2</sup> zu extensivieren und in eine zukünftig extensiv genutzte Flachland - Mähwiese umzuwandeln. Auf den betr. Flächen ist nach entspr. Bodenvorbereitung Saatgut einer Regio - Saatgut - Mischung einzuarbeiten. Die betr. Flächen sind zukünftig entsprechend den Unterhaltungs- und Pflegehinweisen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda zu bewirtschaften. Auf den betr. Flächen sind nach Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zu verzichten. Die betr. Flächen sind einmal jährlich zu mähen, wobei die Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Das anfallende Mähgut ist zu räumen. Eine Nachbeweidung ca. 6 – 8 Wochen später ist zulässig. Der unmittelbare Gewässer- randbereich des Aschenbachs ist in einer Breite von 10,00 m ab Oberkante Uferböschung aus der Nutzung zu nehmen und der Sukzession zu überlassen (Uferandstreifen).



Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Eingriffsbeginn durchzuführen. Einzelheiten der Durchführung sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda abzustimmen.

### 3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN

**3.1 DACHFORM UND DACHGESTALTUNG**  
Für die Dachgestaltung gilt die Baugestaltungssatzung der Gemeinde Nüsttal. Zusätzlich wird festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer von < 10° für Nebenanlagen zulässig sind, wenn sie begründet werden.

**3.2 INFRIEDUNGEN**  
Einfriedungen als geschlossene Mauern und Wände sind unzulässig. Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m sind zulässig. Geplante Einfriedungen sind so auszuführen, dass sie für Kleinsäuger durchgängig sind. Für Zäune wird ein Bodenabstand von mindestens 10 cm festgesetzt.

**3.3 BELEUCHTUNG**  
Für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel und Lampengehäuse zulässig. Zu verwenden sind Leuchtmittel mit einem geringen Ultraviolett - und Blauanteil. Die Leuchtkegel der Lampen sind nach unten abstrahlend, gezielt auf die Nutzflächen auszurichten. Eine Abstrahlung nach oben ist zu vermeiden.

### 4. HINWEISE

**4.1 DENKMALSCHUTZ – BODENFUNDE**  
Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste 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 UND BODENSCHUTZ**  
Bei Umsetzung der Planung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2018) herausgegebenen Merkblätter "Bodenschutz für Bau-ausführende" und "Bodenschutz für Häuslebauer" zu beachten. Ergeben sich im Zuge von Bodenein-griffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, ist im Sinne der Mitwirkungspflichten nach § 4 (2) HAIBodSchG die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzuzuziehen.

**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 Standort-te der Hydranten sind mit dem Fachdienst Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz ab-zustimmen. Überflurhydranten sind mit einem witterungsbeständigen Anstrich zu versehen und nach DIN 3222 Nr. 8 farblich zu kennzeichnen. Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Lösch-wasserentnahme 1,5 bar nicht überschreiten. Bei der Planung und Ausführung ist das DGfW-Arbeitsblatt W 313 zu beachten.

**4.4 GEHÖLZPFLANZUNGEN IM BEREICH VON LEITUNGSBESTÄNDE**  
Bei Gehölzpflanzungen ist eine möglichst störungs- und unterbrechungsfreie Stromversorgung sowie ein ungehindertem Zugang zum Leitungsbestand zu gewährleisten.

**4.5 VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**  
Anlagen und Einrichtungen zur Regenwasserbewirtschaftung (Teiche, Mulden, offene Gräben, Zisternen ...) sind als Bestandteil der Freiflächengestaltung zu berücksichtigen. Vor einer geplanten Versickerung von Niederschlagswasser ist eine detaillierte Beurteilung des anstehenden Untergrundes erforderlich.

### 5. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

**5.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BAUGB)**  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nüsttal hat am 13.06.2022 die Aufstellung des Bebauungs-planes Nr. 5 "Am Wachtberg II" in der Gemarkung Morles der Gemeinde Nüsttal beschlossen.

Der Beschluss wurde am 21.10.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

**5.2 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 "Am Wachtberg II", Gemarkung Morles, hat über die Dauer eines Monats vom 03.11.2022 bis einschl. 05.12.2022 öffentlich ausgelegen.

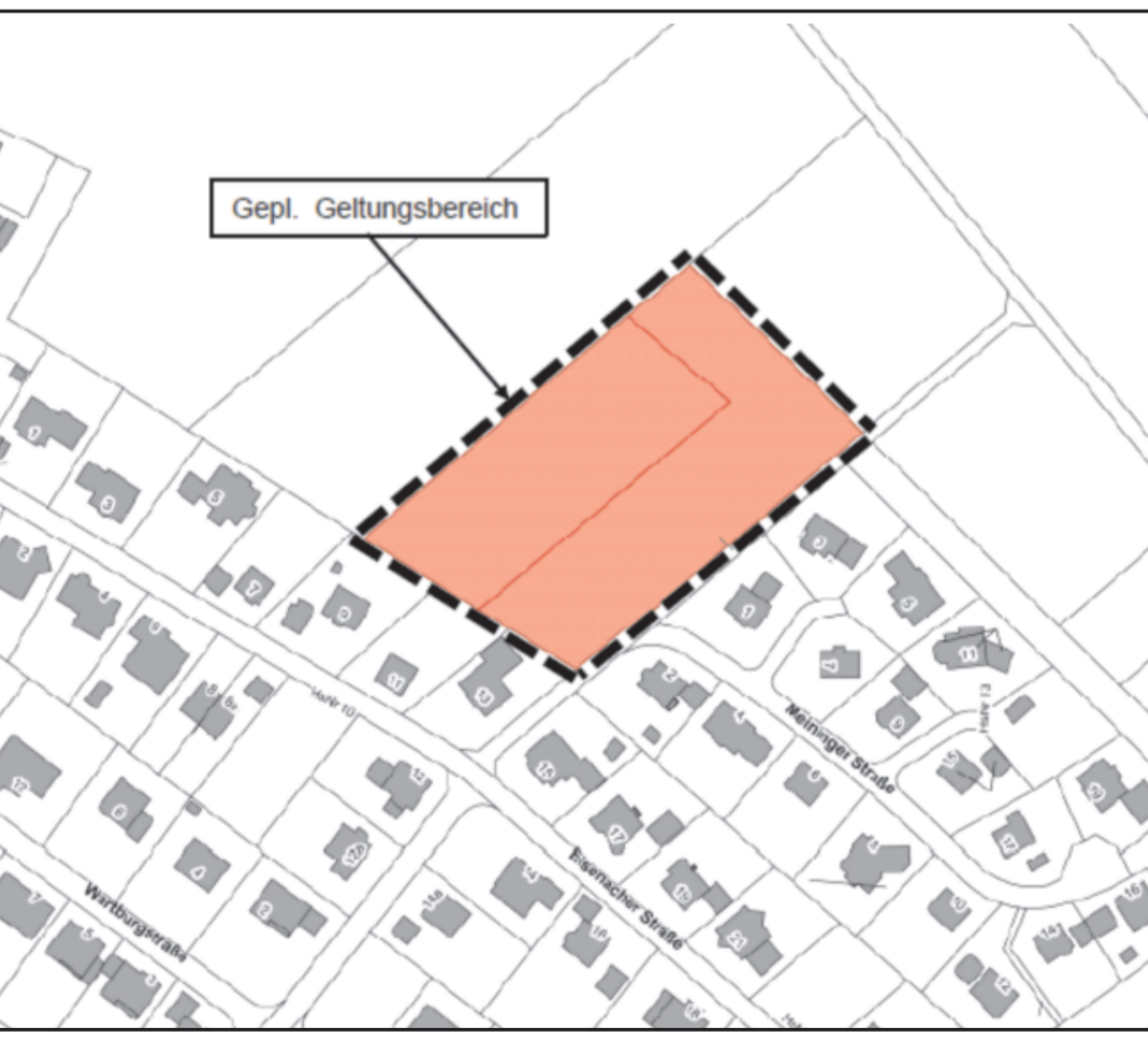
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 21.10.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Mit Schreiben vom 02.11.2022 wurden gleichzeitig die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4 (2) BauGB an o. a. Bauleitplanverfahren der Gemeinde Nüsttal beteiligt.

**5.3 SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BAUGB)**  
Die Gemeindevertretung Gemeinde Nüsttal hat am 15.12.2022 den Bebauungsplan Nr. 5 "Am Wachtberg II", Gemarkung Morles als Satzung beschlossen.

**5.4 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES (§ 10 (3) BAUGB)**  
Der Bebauungsplan Nr. 5 "Am Wachtberg II", Gemarkung Morles wurde am 23.12.2022 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 23.12.2022  
.....  
Frohnapfel, Bürgermeisterin

### Bebauungsplan Nr. 5 "Am Wachtberg II", Ortsteil Morles, Gemeinde Nüsttal



Planungsträger:	Gemeindevorstand der Gemeinde Nüsttal Schulstraße 19 36167 Nüsttal
Verfasser:	Ketter-Eicher + Hinz Architekten und Landschaftsarchitekten Großenbacher Tor 7 36088 Hünfeld
Datum:	02.11.2022