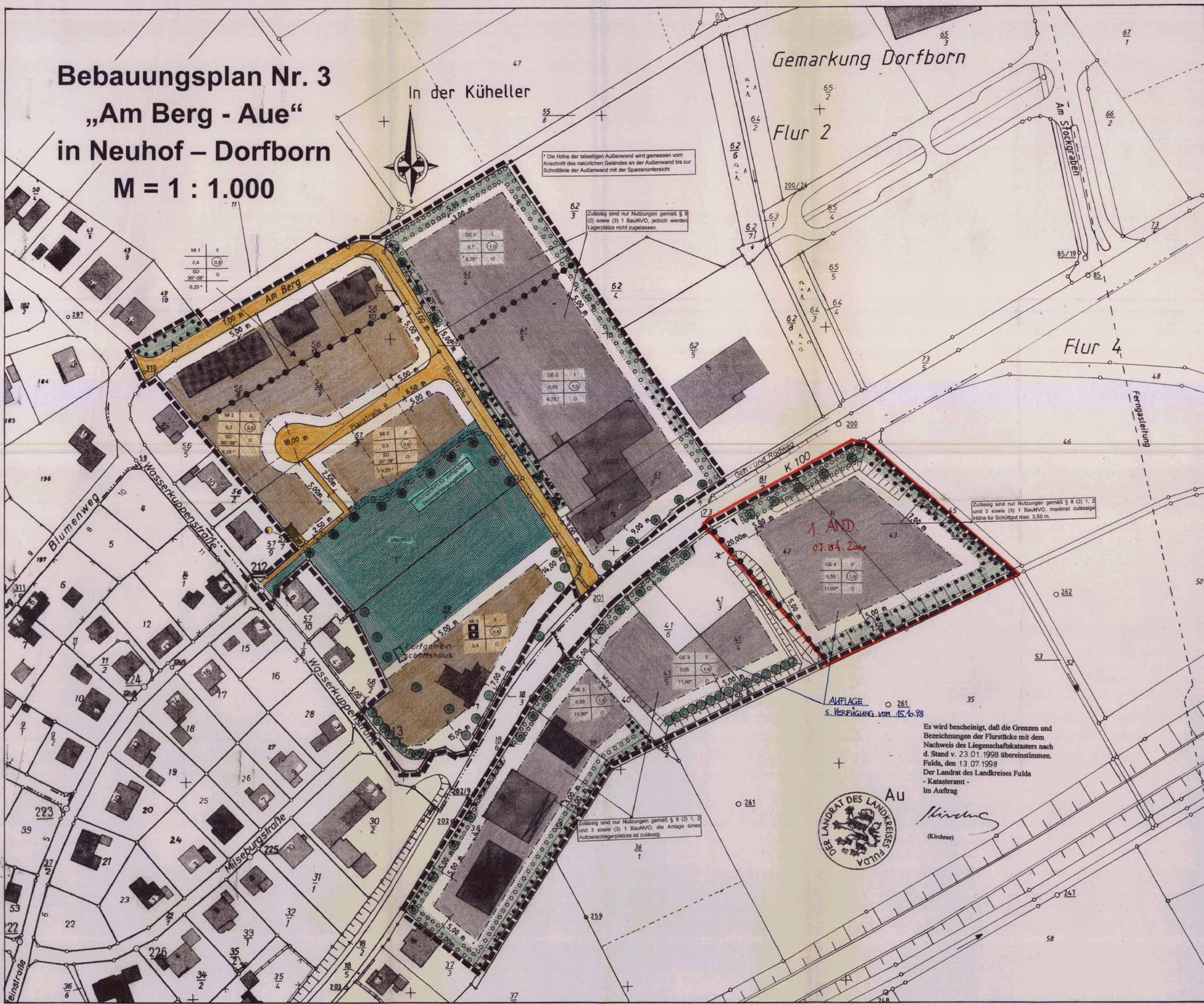


Bebauungsplan Nr. 3
„Am Berg - Aue“
in Neuho - Dorfborn
M = 1 : 1.000



- 13.3) Sonstige Grünfestsetzungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 20 und 25 BauVO)**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.
- Erhalt von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Die offene Graben nördlich des Flurstücks 35 ist im Bereich der Pappelallee auf einem kurzen Stück zu verschütten, um eine Überführung des angrenzenden Wiesentüchens zu erreichen.
- Die Wiesen- und Ackerflächen sind aus der Nutzung zu nehmen und werden der natürlichen Sukzession überlassen. Im Bereich der Ersatzmaßnahmen (Gemarkung Hauswurz) wurde diese Maßnahme schon im Vorfeld auf den Bebauungsplan durchgefordert.
- Auf Parkplätzen ist auf Pflanzstreifen oder Pflanzreihen pro 4 zusammenhängenden Stellplätzen mindestens 1 großkroniger, standortgerechter Laubbau zu pflanzen. Artenauswahl siehe Ziffer 13.1).
- Fensterlose Fassaden sind zu begrünen.
- Vorhandener Gehölzbestand ist soweit wie möglich zu erhalten. Gesunde Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang, gemessen in 1,02 m Höhe, sind zu erhalten. Falls durch Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert oder verhindert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an einer anderen Stelle des Grundstücks für eine angemessene Ersatzbepflanzung gesorgt wird.
- Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, sind Flächenversiegelungen zu minimieren. Für die Befestigung sollen daher wasserdurchlässige Materialien wie Gesteinspflaster, breittreppige Rasengittersteine o.ä. verwendet werden.
- Die Einhaltung der Festsetzungen aus 13.1) bis 13.3) sind durch einen qualifizierten Freiflächengeplanning nachzuweisen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist.

- B.) Baurechtsrechtliche Festsetzungen:**
- 1.) Vorschriften zur Gestaltung der Grundstücksflächen und Einfriedigungen (§ 87, Abs. 1, Nr. 5 HGO)**
- 1.1) Grundstücksflächen**
- Die Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- Die Vorgärten im Mischgebiet dürfen nicht gewerblich – Lager, Ausstellungen, Automaten, Anlagen der Außenwerbung u.ä. – genutzt werden.
- 1.2) Einfriedigungen**
- Entlang der öffentlichen Straßen sind Einfriedigungen, wenn sie gem. § 2 HGO zu den baulichen Anlagen zählen, nur in einem Abstand von mehr als 5 m vom Straßenraum zulässig.
- Die Höhe aller Einfriedigungen darf 0,80 m, gemessen ab Geländehöhe, nicht überschreiten. Ausnahmen sind Hecken, die als Einfriedigung dienen.
- Seltene und rückwärtige Einfriedigungen können in Maschenrhythmus o.ä. hergestellt werden und sind auf eine Höhe von max. 1,00 m beschränkt.
- Die notwendigen Höhe- und Anlageschweifen sind einzuhalten.
- 2) Erdwall**
- Der Erdwall ist dicht und lückenlos als mehrreihige Pflanzung mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Pflanzabstand soll 1 Pflanze pro 1,50 m betragen. Artenauswahl siehe Ziffer 13.1).

Einzelhandelsbetriebe sowie der Selbstbedienungs- und Einzelhandel, der sich wie Einzelhandelsbetriebe auswirkt, sind nicht zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Verkaufsflächen innerhalb von produzierenden, reparierenden oder installierenden Betrieben, die zur Vermarktung eigener bzw. weiterverarbeiteter Erzeugnisse erforderlich sind. Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen (max. 200 m² Verkaufsfläche).

Für die GE-Flächen sind gem. § 8 Abs. 3 der BauVO ausnahmsweise Wohnungen für Aufwuchs- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen.

Entscheidung

Anfallendes Dachflächenwasser sollte in Sammelanlagen (z.B. Zisternen) zurückgehalten werden und als Brauchwasser im Haushalt (z.B. für die Toilettenspülung) und zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen ist die Trinkwasserverordnung zu beachten.

Denkmalschutz - Bodendenkmale

Werden bei den Erdarbeiten Bodendenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde entdeckt, sind diese nach § 20 DStDG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen und der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Fulda anzuzeigen.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20, Abs. 3 DStDG).

Hinweise

Landschaftsplanerische Begleitplanung gem. § 8 BauNG sowie §§ 5 und 6 BauNG.

Die Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zum Ausgleich der Bebauung sind im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan dargestellt (Entwurfsbericht, Bestands- und Konfliktplan, Ausgleichsplan).

Dieser Grünordnungsplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

- C.) Aufstellungs- und Genehmigungsverfahren**
- 1.) Aufstellungsbeschluss**
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Berg - Aue“ in Neuho - Dorfborn wurde nach § 2, Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung am 08.02.1987 beschlossen. Dieser Beschluss ist in der Mitteilung der Gemeinde vom 30.10.1987 öffentlich bekannt gemacht worden.
- 2.) Öffentliche Auslegung**
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 hat mit Begründung gem. § 3, Abs. 2 BauGB nach öffentlicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde vom 30.10.1987 in der Zeit vom 09.11.1987 bis 11.12.1987 öffentlich ausliegen. Die 2. Öffentliche Auslegung erfolgte nach öffentlicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde vom 14.06.1996 in der Zeit vom 24.06.1996 bis 22.07.1996. Die 3. Öffentliche Auslegung erfolgte nach öffentlicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde vom 27.06.1997 in der Zeit vom 07.07.1997 bis 11.08.1997. Die 4. Öffentliche Auslegung erfolgte nach öffentlicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde vom 04.02.1998 in der Zeit vom 16.02.1998 bis 18.03.1998. Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 beteiligt und von der Auslegung unterrichtet.
- 3.) Satzungsbeschlussvermerk**
- Der Bebauungsplan Nr. 3 wurde gem. § 10 BauGB durch die Gemeindevertretung vom 29.06.98 als Satzung beschlossen.
- Neuho, den 17. Juli 1998

Gemeindevorstand

Holmann, Bürgermeister

4.) Rechtsverbindlichkeit

Der Bebauungsplan Nr. 3 wurde gem. § 12 BauGB am 17. Juli 1998 rechtsverbindlich beschlossen. Im Mitteilungsblatt der Gemeinde ist der Beschluss bekannt gemacht und ist gem. § 12, Satz 4, BauGB am 17. Juli 1998 rechtsverbindlich geworden. Vom Tage der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Neuho während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten.

- Neuho, den 17. Juli 1998
- Die Vertretung von Neuho wurde durch die 2. Öffentliche Auslegung am 11.12.1987 bekannt gemacht.
- Verlagung zum Zeitpunkt der 2. Öffentlichen Auslegung am 11.12.1987
- Verlagung zum Zeitpunkt der 3. Öffentlichen Auslegung am 22.07.1996
- Verlagung zum Zeitpunkt der 4. Öffentlichen Auslegung am 11.08.1997
- 5.) Rechtskraft**
1. Baugesetz (BauG) in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Art. d. Bundes-Mengesetz vom 08.04.1986 (BGBl. I S. 700).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions-erichtungs- und Wohnbauland v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Planzonenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990
4. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16.12.1984, Stand (GVBl. I S. 775)
5. § 5 der Hessischen Gemeindeverordnungsverordnung in der Fassung vom 01.04.1989 (GVBl. I S. 523)
6. Hess. Naturschutzgesetz (HessNatG), zuletzt geändert am 19.12.1994 (GVBl. I Seite 775)
7. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitions-erichtungs- und Wohnbauland v. 22.04.1993



Gemeinde Neuho

Landkreis Fulda

Bebauungsplanes Nr. 3

„Am Berg - Aue“

Ingenieurbüro W. Buchspies

Planung - Bauleitung

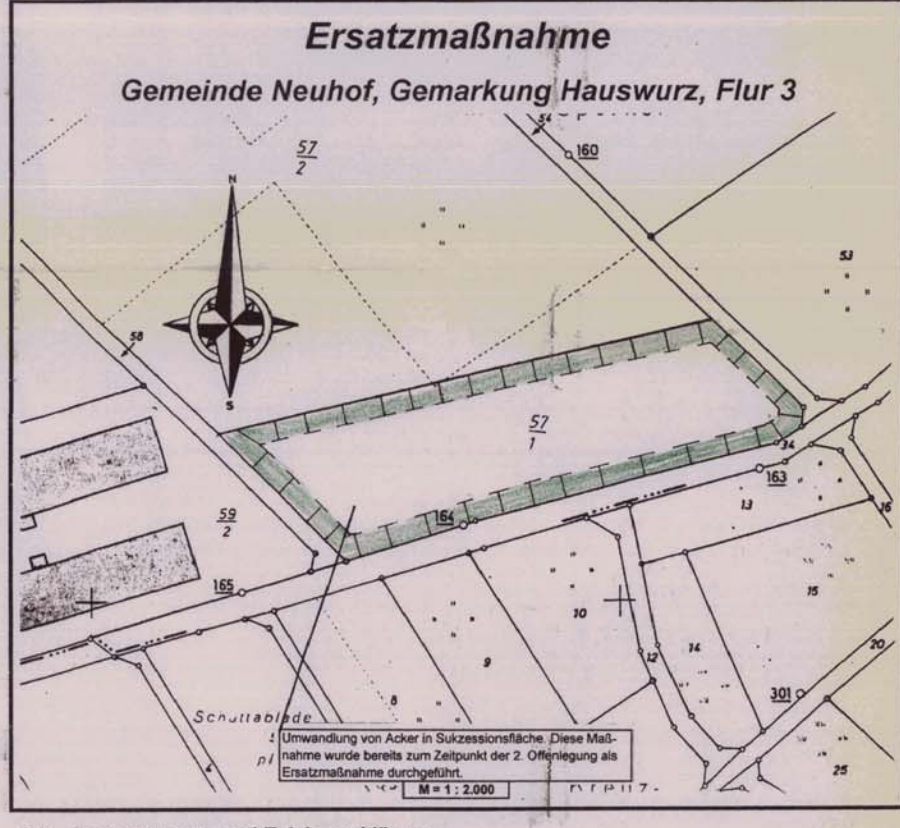
Tief-, Straßen- und Ingenieurbau
Bauleit- u. Landschaftsplanung

Januar 1998

Dipl.-Ing. W. Buchspies
Dipl.-Biol. L. Scherer

Wartburgstraße 12, 36043 Fulda
Tel. 0551/42220 Fax 0551/47839

Ersatzmaßnahme
Gemeinde Neuho, Gemarkung Hauswurz, Flur 3



- A.) Festsetzungen und Zeichenerklärung**
- 1.) Räumlicher Geltungsbereich (§ 9, Abs. 7 BauGB)**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- 2.) Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1 BauGB)**
- z.B. MI (0,5)
- Füllschema der Flächennutzungspläne
- 30-38°
- 0,5
- 0,25
- siehe Festlegung Traufhöhe
- GE** (0,5)
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Gemäß § 1 Nr. 5 sind nur solche Betriebe zulässig, von denen Anlagen keine störenden, bodenhaften Gerüche oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind nach Ziffer 2.4 der TA-Luft in der Fassung vom 27.02.1986 abzuhalten. Weitere Nutzungseinschränkungen siehe Planentwurf.
- Einzelhandelsbetriebe sowie der Selbstbedienungs- und Einzelhandel, der sich wie Einzelhandelsbetriebe auswirkt, sind nicht zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Verkaufsflächen innerhalb von produzierenden, reparierenden oder installierenden Betrieben, die zur Vermarktung eigener bzw. weiterverarbeiteter Erzeugnisse erforderlich sind. Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen (max. 200 m² Verkaufsfläche).
- Für die GE-Flächen sind gem. § 8 Abs. 3 der BauVO ausnahmsweise Wohnungen für Aufwuchs- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen.
- MI** (0,5)
- Mischgebiet (§ 9 BauNVO) unterschiedlicher Festlegungen
- Gemäß § 1, Abs. 5 BauNVO sind die nach § 6, Abs. 3 zulässigen Ausnahmen ausgeschlossen.
- ERHEBUNGS- UND NUTZUNGS-FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF** für die öffentliche Verwaltung dienen.
- Flächen für den Gemeinbedarf** für kulturelle Zwecke dienen.
- Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation
- 20 kV Freileitung
- Stromleitung unterirdisch

- 3.) Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**
- z.B. II
- maximale Zahl der Geschosse (§ 20, Abs. 1, Nr. 4 BauNVO)
- Wenn im Rahmen der HGO, Keller- und Dachgeschosse als zulässige Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese zugelassen werden, sofern die Festsetzungen der Grund- und Geschosshöhen nicht überschritten werden.
- Grundflächenzahl (GFZ) (§ 19 BauNVO)
- Sie darf auch durch den Bau von Garagen und Nebenanlagen nicht überschritten werden.
- Geschossmäßenzahl als Höchstmaß (GFZ) (§ 20 BauNVO)
- Zulässig sind Gebäulichkeiten mit einer Dachneigung zwischen 30° und 38°
- (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
- Die zulässige teilweise Traufhöhe beträgt z.B. max. TH = 6,25 m (siehe festgesetzten Planentwurf) (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO).
- Die Höhe der teilweisen Außenwand wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Spantenunterstützung (vgl. § 6, Abs. 4, Satz 2 HGO 93).
- Den Bauanträgen ist ein Höhenplan, der die natürliche sowie die zukünftige Geländeform in Grundriss und Schnitt zeigt, beizulegen.
- 4.) Bauweise (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22, Abs. 1 - 3 BauNVO)**
- Offene Bauweise (§ 22, Abs. 2 BauNVO)
- 5.) Besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 118, Abs. 1, Nr. 1 HGO)**
- Dachdeckung
- Als Dachdeckung sind ziegelrote Dachsteine zu verwenden.
- Dachstuhl
- Die maximal zulässige Dachstuhlhöhe beträgt 0,75 m bei 1-geschossiger Bauweise. Die Dachstuhlhöhe wird gemessen von der Oberkante der Geschosshöhe bis zur Oberkante des Dachstuhls mit der Außenkante der Fassade.
- Dachgauben
- Dachgauben sind zulässig, es gilt die Dachgaubenverordnung der Gemeinde Neuho.
- 6.) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**
- Baugrenze
- Überbaubare Fläche
- Nicht überbaubare Fläche
- 7.) Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)**
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Einbahnverkehr
- Bereiche ohne Zu- und Einfahrten
- 8.) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1, Abs. 4, § 16, Abs. 5 BauNVO)**
- Nutzungsänderungslinie
- 9.) Sonstige Planzeichen**
- Vorhandene Flurstücksgrößen
- Vorschlag für Grundstücksstellung (nicht verbindlich)
- Flurgenosse
- Gebäude (Bestand)
- Höhenlinie (Bestand)
- Malhöhe/Malzahl
- Flurstücksbezeichnung
- 10.) Öffentliche Grünfläche (§ 9, Abs. 1, Nr. 18 BauGB)**
- Öffentliche Grünfläche
- 11.) Flächen für Aufschüttungen oder Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9, Abs. 1, Nr. 17 BauGB)**
- Flächen für Aufschüttungen (Erdfüll)
- 12.) Garagen und Stellplätze**
- Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche sind nur dann zulässig, wenn sie in wasser- und luftunfähigen Materialien (z.B. Schottersteinen, Rasengittersteinen, Rasengittersteinen o.ä.) hergestellt werden.
- Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Neuho.
- Fischzuchtgaragen sind grundsätzlich mit Dachbegrünungen zu versehen.

- 13.) Abgrabungen und Aufschüttungen straßenmäßig (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)**
- Von der Straßenbreite sind nicht Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.
- Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Hochmaß) abgegrenzt werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.
- 13.) Grünordnerische Festsetzungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 20 und 25 BauGB)**
- 13.1) Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im öffentlichen Bereich und in den Gewerbegebieten (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, z.T. Ergänzung der bestehenden Anpflanzung.
- Entlang der geplanten Gewerbegebiete sind auf einer Breite von 5,00 m 3-reihige bzw. auf einer Breite von 7,50 m 5-reihige Hecken aus standortgerechten, einreihigen Gehölzen anzupflanzen. Der Pflanzabstand soll 1 Pflanze pro 1,50 m betragen.
- Dabei sind mindestens 25% Heister einzusetzen (Pflanzenauswahl siehe Gehölzliste).
- In den straßenbegleitenden Gehölzreihen sowie im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind in einem Abstand von 15 m standorttypische, heimische Hochstammalbbäume zu pflanzen bzw. zu integrieren.
- Pflanzqualität: Hochstämme 2 x v. o. B., Stammumfang 14-16 cm
Heister 2 x v. o. B., 100-150 cm
Sträucher 2 x v. o. B., 60-100 cm
- Pflanzenliste:**
- A. Hochstämme
- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Aesculus hippocastanum (Kastanie)
- Corylus avellana (Hasel)
- Fraxinus excelsior (Eiche)
- Quercus robur (Eiche)
- Sorbus aucuparia (Hornbirne)
- Tilia cordata (Weidenröschen)
- B. Heister
- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Sorbus aucuparia (Hornbirne)
- C. Sträucher
- Cornus sanguinea (Hartweige)
- Corylus avellana (Hasel)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Rosa sp. (Rosen)
- Rubus fruticosus (Brombeere)
- Rubus idaeus (Himbeere)
- Salix sp. (Weiden)
- Sambucus nigra (Schwarze Holunder)
- Viburnum lantana (Schneeball)
- Grabenbefestigung**
- Entlang des offenen Grabens zwischen den Flurstücken 413 und 42 sind auf dem Böschung 3-reihige Pflanzungen aus Erlen und Weiden vorzunehmen. Der Pflanzabstand soll 1 Pflanze pro 1,50 m betragen.
- Pflanzqualität: Heister 2 x v. o. B., 100-150 cm
Sträucher 2 x v. o. B., 60-100 cm
- Pflanzenliste:**
- A. Heister (mindestens 50% der Gehölze)
- Alnus glutinosa (Erlen)
- B. Sträucher
- Salix alba (Silberweide)
- Salix caprea (Salweide)
- Salix cinerea (Grauweide)
- Salix purpurea (Schwarzweide)
- Entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 35 ist auf einer Breite von 10 m eine mindestens 7-reihige Hecke aus Erle (Alnus glutinosa), 2 x v. o. B., 100-150 cm, anzupflanzen. Der Pflanzabstand soll 1 Pflanze pro 1,50 m betragen.
- 13.2) Grünfestsetzungen auf Privatgrundstücken des Mischgebietes (§ 9, Abs. 1, Nr. 20 und 25 BauGB)**
- Die nicht überbaubaren und versiegelten Flächen im Mischgebiet sind als Garten und Rasenflächen anzulegen.
- Je Grundstück ist mindestens 1 Laubbau (Hochstamm, 3 x v. 12-14 cm Stammumfang) oder 1 Obstbaum (Hoch- oder Hochstamm, Stammumfang mindestens 6-10 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Zusätzlich sind pro 175 m² versiegelter Fläche 1 Laubbau (Hochstamm, 3 x v. 12-14 cm Stammumfang) oder 1 Obstbaum (Hoch- oder Hochstamm, Stammumfang mindestens 6-10 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Baumartenauswahl (Empfehlung):
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Fagus sylvatica (Buche)
- Fraxinus excelsior (Eiche)
- Quercus robur (Eiche)
- Tilia cordata (Weidenröschen)
- Die Obstbäume sind nach Wunsch des Eigentümers zu wählen.
- An mindestens einer Grundstücksgränze ist eine lebende Laubhecke anzupflanzen.