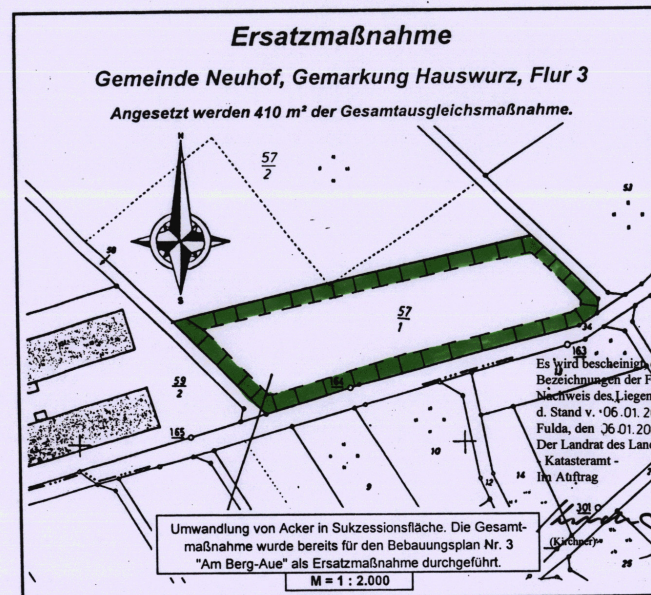
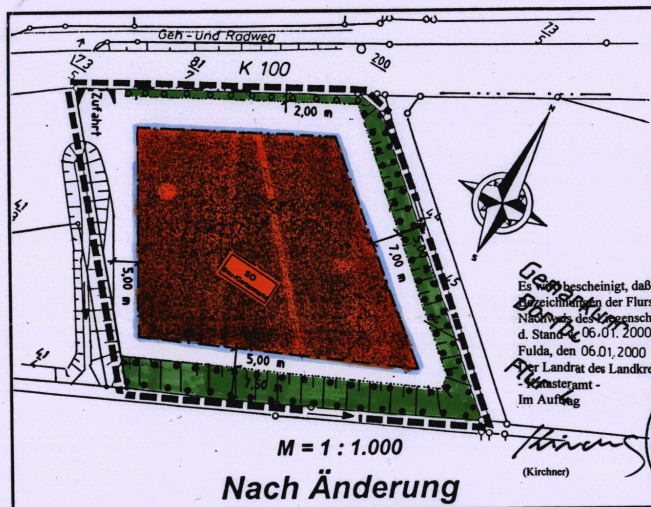
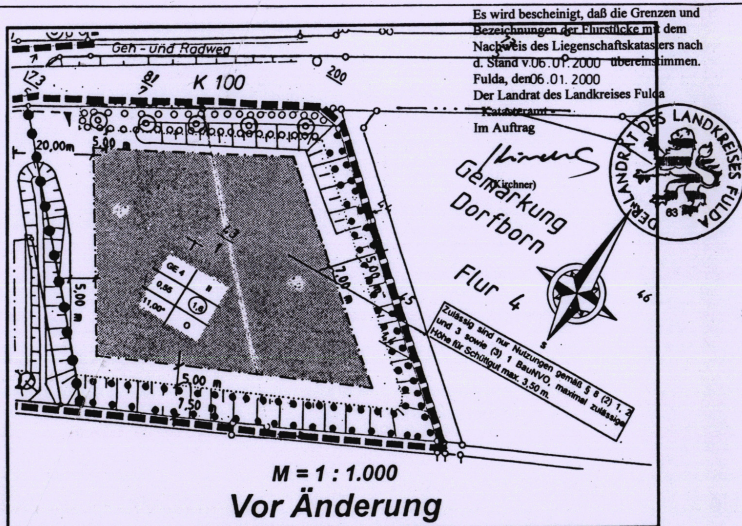




3.)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

z.B. II

z.B. 0,55

z.B. 1,6

Traufhöhe

z.B. TH 11,00 *

Sondergebiet (§ 11 BauNVO) für Bau- und Gartenmarkt

Im Sondergebiet ist eine Verkaufsfläche von 1.500 m² für Bau- und Gartenmarkt zulässig. Im Baumarkt ist nur der Einzelhandel mit Materialien für den Bau und Umbau von Gebäuden/Grundstücken sowie von diesem Zweck dienenden Geräten und Werkzeugen - diese jedoch nur auf 500 m² - zulässig.

(Materialien der genannten Zweckbestimmung sind solche, die mit dem Gebäude oder dem Grundstück dauerhaft verbunden sind und dort in der Regel auch bei einem Wechsel des Nutzers verbleiben. Hierzu gehören auch Sanitärprojekte, Boden- und Wandbeläge bzw. -verkleidungen sowie Tapeten.

Zulässig ist auch der Einzelhandel mit Leuchten auf 100 m².

Ausgeschlossen ist im Baumarkt der Einzelhandel mit allen anderen Sortimenten.

Im Gartenmarkt ist nur der Einzelhandel mit lebenden Pflanzen bzw. Pflanzenteilen, Sämereien, Düngern, Mitteln zur Bodenverbesserung und zum Pflanzenschutz, Gartengeräten sowie Anlagen und Materialien zur Gartenausstattung zulässig.

Ausgeschlossen ist im Gartenmarkt der Einzelhandel mit allen anderen Sortimenten, insbesondere auch mit Schnittblumen sowie Tieren und Zoartikeln.

Zulässig ist auch der Einzelhandel mit Leuchten auf 100 m².

Ausgeschlossen ist im Baumarkt der Einzelhandel mit allen anderen Sortimenten.

Im Gartenmarkt ist nur der Einzelhandel mit lebenden Pflanzen bzw. Pflanzenteilen, Sämereien, Düngern, Mitteln zur Bodenverbesserung und zum Pflanzenschutz, Gartengeräten sowie Anlagen und Materialien zur Gartenausstattung zulässig.

Ausgeschlossen ist im Gartenmarkt der Einzelhandel mit allen anderen Sortimenten, insbesondere auch mit Schnittblumen sowie Tieren und Zoartikeln.

Zulässig ist auch der Einzelhandel mit Leuchten auf 100 m².

Ausgeschlossen ist im Baumarkt der Einzelhandel mit allen anderen Sortimenten.

Im Gartenmarkt ist nur der Einzelhandel mit lebenden Pflanzen bzw. Pflanzenteilen, Sämereien, Düngern, Mitteln zur Bodenverbesserung und zum Pflanzenschutz, Gartengeräten sowie Anlagen und Materialien zur Gartenausstattung zulässig.

Ausgeschlossen ist im Gartenmarkt der Einzelhandel mit allen anderen Sortimenten, insbesondere auch mit Schnittblumen sowie Tieren und Zoartikeln.

Zulässig ist auch der Einzelhandel mit Leuchten auf 100 m².

Ausgeschlossen ist im Baumarkt der Einzelhandel mit allen anderen Sortimenten.

Im Gartenmarkt ist nur der Einzelhandel mit lebenden Pflanzen bzw. Pflanzenteilen, Sämereien, Düngern, Mitteln zur Bodenverbesserung und zum Pflanzenschutz, Gartengeräten sowie Anlagen und Materialien zur Gartenausstattung zulässig.

Ausgeschlossen ist im Gartenmarkt der Einzelhandel mit allen anderen Sortimenten, insbesondere auch mit Schnittblumen sowie Tieren und Zoartikeln.

Zulässig ist auch der Einzelhandel mit Leuchten auf 100 m².

Ausgeschlossen ist im Baumarkt der Einzelhandel mit allen anderen Sortimenten.

Im Gartenmarkt ist nur der Einzelhandel mit lebenden Pflanzen bzw. Pflanzenteilen, Sämereien, Düngern, Mitteln zur Bodenverbesserung und zum Pflanzenschutz, Gartengeräten sowie Anlagen und Materialien zur Gartenausstattung zulässig.

Ausgeschlossen ist im Gartenmarkt der Einzelhandel mit allen anderen Sortimenten, insbesondere auch mit Schnittblumen sowie Tieren und Zoartikeln.

Zulässig ist auch der Einzelhandel mit Leuchten auf 100 m².

Ausgeschlossen ist im Baumarkt der Einzelhandel mit allen anderen Sortimenten.

Im Gartenmarkt ist nur der Einzelhandel mit lebenden Pflanzen bzw. Pflanzenteilen, Sämereien, Düngern, Mitteln zur Bodenverbesserung und zum Pflanzenschutz, Gartengeräten sowie Anlagen und Materialien zur Gartenausstattung zulässig.

Ausgeschlossen ist im Gartenmarkt der Einzelhandel mit allen anderen Sortimenten, insbesondere auch mit Schnittblumen sowie Tieren und Zoartikeln.

Zulässig ist auch der Einzelhandel mit Leuchten auf 100 m².

Ausgeschlossen ist im Baumarkt der Einzelhandel mit allen anderen Sortimenten.

Im Gartenmarkt ist nur der Einzelhandel mit lebenden Pflanzen bzw. Pflanzenteilen, Sämereien, Düngern, Mitteln zur Bodenverbesserung und zum Pflanzenschutz, Gartengeräten sowie Anlagen und Materialien zur Gartenausstattung zulässig.

Ausgeschlossen ist im Gartenmarkt der Einzelhandel mit allen anderen Sortimenten, insbesondere auch mit Schnittblumen sowie Tieren und Zoartikeln.

Zulässig ist auch der Einzelhandel mit Leuchten auf 100 m².

Ausgeschlossen ist im Baumarkt der Einzelhandel mit allen anderen Sortimenten.

Im Gartenmarkt ist nur der Einzelhandel mit lebenden Pflanzen bzw. Pflanzenteilen, Sämereien, Düngern, Mitteln zur Bodenverbesserung und zum Pflanzenschutz, Gartengeräten sowie Anlagen und Materialien zur Gartenausstattung zulässig.

Ausgeschlossen ist im Gartenmarkt der Einzelhandel mit allen anderen Sortimenten, insbesondere auch mit Schnittblumen sowie Tieren und Zoartikeln.

Zulässig ist auch der Einzelhandel mit Leuchten auf 100 m².

Ausgeschlossen ist im Baumarkt der Einzelhandel mit allen anderen Sortimenten.

Im Gartenmarkt ist nur der Einzelhandel mit lebenden Pflanzen bzw. Pflanzenteilen, Sämereien, Düngern, Mitteln zur Bodenverbesserung und zum Pflanzenschutz, Gartengeräten sowie Anlagen und Materialien zur Gartenausstattung zulässig.

Ausgeschlossen ist im Gartenmarkt der Einzelhandel mit allen anderen Sortimenten, insbesondere auch mit Schnittblumen sowie Tieren und Zoartikeln.

Zulässig ist auch der Einzelhandel mit Leuchten auf 100 m².

Ausgeschlossen ist im Baumarkt der Einzelhandel mit allen anderen Sortimenten.

Im Gartenmarkt ist nur der Einzelhandel mit lebenden Pflanzen bzw. Pflanzenteilen, Sämereien, Düngern, Mitteln zur Bodenverbesserung und zum Pflanzenschutz, Gartengeräten sowie Anlagen und Materialien zur Gartenausstattung zulässig.

Ausgeschlossen ist im Gartenmarkt der Einzelhandel mit allen anderen Sortimenten, insbesondere auch mit Schnittblumen sowie Tieren und Zoartikeln.

Zulässig ist auch der Einzelhandel mit Leuchten auf 100 m².

Ausgeschlossen ist im Baumarkt der Einzelhandel mit allen anderen Sortimenten.

Im Gartenmarkt ist nur der Einzelhandel mit lebenden Pflanzen bzw. Pflanzenteilen, Sämereien, Düngern, Mitteln zur Bodenverbesserung und zum Pflanzenschutz, Gartengeräten sowie Anlagen und Materialien zur Gartenausstattung zulässig.

Ausgeschlossen ist im Gartenmarkt der Einzelhandel mit allen anderen Sortimenten, insbesondere auch mit Schnittblumen sowie Tieren und Zoartikeln.

Zulässig ist auch der Einzelhandel mit Leuchten auf 100 m².

4.)

Bauweise (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 1 - 3 BauNVO)

O

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

5.)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Baugrenze

Überbaubare Fläche

Nicht überbaubare Fläche

6.)

Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

Einheitsbereich

Sonstige Planzeichen

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Vorschlag für Grundstücksteilung (nicht verbindlich)

Flurgrenze

Gebäude (Bestand)

Maßlinie/Maßzahl

Flurstücksbezeichnung

8.)

Abgrabungen und Aufschüttungen straßenseitig § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB

Von der Straßenseite aus sind 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 (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.

9.)

Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 und 25 BauGB)

9.1)

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im öffentlichen Bereich und in den Gewerbegebieten (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

An der nordwestlichen Grenze des Sondergebietes entlang der Kreisstraße ist ein mindestens 2,00 m breiter Pflanzstreifen anzulegen.

9.2)

Sonstige Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung Bäumen und Sträuchern.

Erhalt von Bäumen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

410 m² der als Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 57/1, Flur 3, Gemarkung Hauswurz bereits durchgeführten Maßnahme werden für das Sondergebiet in Ansatz gebracht.

Die Ackerfläche wurde bereits aus der Nutzung genommen und der natürlichen Sukzession überlassen.

Vorhandener Gehölzbestand ist soweit wie möglich zu erhalten. Gesunde Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang, gemessen in 1,00 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 angemessenen Ersatzbepflanzung gesorgt wird.

Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, sind Flächenversiegelungen zu minimieren. Für die Befestigung sollten daher wasserdurchlässige Materialien wie Okopflaster, breittufiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o. ä. verwendet werden.

Maschendrahtzäune müssen Maschenweiten im Bereich des Geländeneaus von 10 - 12 cm besitzen oder 10 - 12 cm über Geländeneau beginnen, sofern es sich um kleinere Maschen handelt.

Die Einfriedigung ist auf der Innenseite der freiwachsende Hecke zu installieren, damit die freiwachsende Hecke eine Verbindung zur freien Landschaft hat.

Die Einhaltung der Festsetzungen aus 9.1 bis 9.2) sind durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist.

B.)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

Die notwendigen Halte- und Anfahrtsbreiten sind einzuhalten.

Empfehlung

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. Unbelastetes Ober- und Dachflächenwasser sowie der Überlauf von Zisternen ist den angrenzenden Gräben zuzuführen.

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

Denkmalschutz - Bodenfunde

Werden bei den Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde entdeckt, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen und der Unteren Denkmalschutzbehörde 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 DSchG).

C.) Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke

1.) Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat am 27.03.99 die Aufstellung des Planes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 04.10.99 öffentlich bekanntgemacht.

2.) Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 04.10.99 bekanntgemacht und vom 14.10.99 bis 12.11.99 durchgeführt.

3.) Träger öffentlicher Belange

Mit dem Schreiben vom 16.12.99 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung in Kenntnis gesetzt. Bedenken, Anregungen und Ergänzungen wurden berücksichtigt.

4.) Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 17.12.99 öffentlich im Mitteilungsblatt der Gemeinde Neuhoß bekanntgemacht und vom 27.12.99 bis 28.01.00 durchgeführt.

5.) Satzungsbeschlussvermerk:

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung vom 29.03.00 den Entwurf gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 07.04.00 ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich geworden.

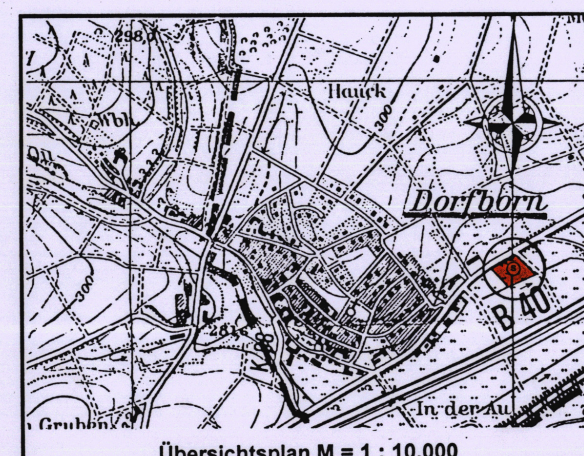
Neuhoß, den 10. April 2000



Schultheis
(Schultheis, Bürgermeisterin)

6.) Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), rechtskräftig ab 01.01.1998
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 19.12.1994 (GVBl. I S. 775)
- § 5 der Hessischen Gemeindeverordnung (HGO) in der Fassung vom 01. April 1993 (GVBl. I S. 533)
- Hess. Naturschutzgesetz (HessNatG), zuletzt geändert am 19.12.1994 (GVBl. I. Seite 775)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) v. 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)



Gemeinde Neuhoß

Landkreis Fulda



1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 3
„Am Berg - Aue“



Planung - Bauleitung

Tief-, Straßen- und Ingenieurbau
Bauleit- u. Landschaftsplanung
Wartburgstraße 12, 36043 Fulda
☎ 0661/42200 - Fax: 0661/47839

30. November 1999
Dipl.-Ing. W. Buchspies
Dipl.-Biol. L. Scheer