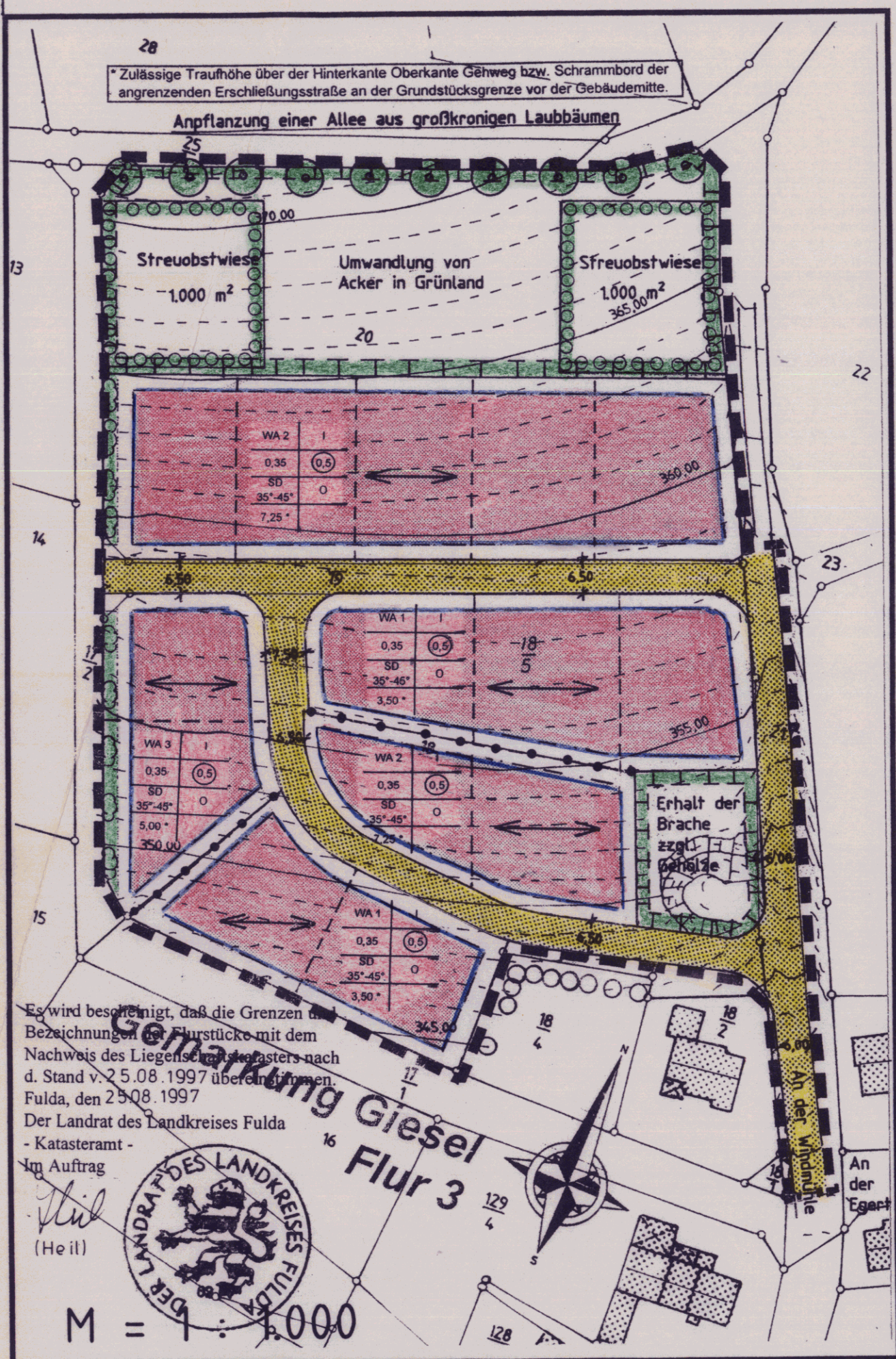




A.) Festsetzungen und Zeichenerklärung

1.) Räumlicher Geltungsbereich (§ 9, Abs. 7 BauNVO)

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

2.) Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1 BauGB)

z. B.	WA 1	I	
	0,35	(0,5)	Füllschema der Flächennutzungsschablone
	SD	O	
	35-45°		
	5,00 *		siehe Festlegung Traufhöhe

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

I	maximale Zahl der Geschosse (§ 20, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
0,35	Wenn im Rahmen der HBO Kellergeschosse als zulässige Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese zugelassen werden, sofern die Festsetzungen der Grund- und Geschosflächenzahlen nicht überschritten werden.
(0,5)	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
SD	Sie darf auch durch den Bau von Garagen und Nebenanlagen nicht überschritten werden.
35-45°	Geschosflächenzahl als Höchstmaß (GFZ) (§ 20 BauNVO)
Traufhöhe	Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35 und 45°
WA 1	(§16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
WA 2	Bei den Gebäuden, die auf der Talseite der Erschließungsstraße stehen, darf die Traufhöhe max. 3,50 m über der Hinterkante Oberkante Gehweg bzw. Schrammbord an der Grundstücksgrenze vor der Gebäudemitte betragen.
WA 3	Bei den Gebäuden, die auf der Bergseite der Erschließungsstraße/asphaltierten Wirtschaftsweg stehen, darf die Traufhöhe max. 7,25 über der Hinterkante Oberkante Gehweg bzw. Schrammbord an der Grundstücksgrenze vor der Gebäudemitte betragen.
	Bei den Gebäuden, die mit der Giebelseite zur Erschließungsstraße stehen, darf die Traufhöhe max. 5,00 m über der Hinterkante Oberkante Gehweg bzw. Schrammbord an der Grundstücksgrenze vor der Gebäudemitte betragen.
	Den Bauanträgen ist ein Höhenplan, der die natürliche sowie die zukünftige Geländeform in Grundriß und Schnitt zeigt, hinzuzufügen.

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

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

5.) Besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 118, Abs. 1, Nr. 1 HBO)

←→	Die Firstrichtung wird in Nordostsüdwestrichtung, parallel zu den Höhenschichtlinien festgelegt.
Dacheindeckung	Als Dacheindeckung sind ziegelrote Dachsteine zu verwenden.
Drempel	Die maximal zulässige Drempelhöhe beträgt 0,50 m.
	Die Drempelhöhe wird gemessen von der Oberkante Geschoßdecke bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenkante der Fassade.
Dachgauben	Dachgauben sind zulässig, es gilt die Dachgaubensatzung der Gemeinde NeuhoF.

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

6a.) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1, Abs. 4, § 16, Abs. 5 BauNVO)

— Nutzungsänderungslinie

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

■ Öffentliche Verkehrsfläche

8.) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9, Abs. 1, Nr. 20 und 25 BauGB)

■ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung der Landschaft

● Allee aus Hochstamm-bäumen

■ Anlage einer Streuobstwiese als Ausgleichsmaßnahme

9.) Sonstige Planzeichen

— Vorhandene Flurstücksgrenzen

--- Vorschlag für Grundstücksteilung (nicht verbindlich)

■ Gebäude (Bestand)

—315,50— Höhenlinie (Bestand)

—6,50— Maßlinie/Maßzahl

18/3 Flurstücksbezeichnung

10.) 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.

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

11.1) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

Um das Baugebiet in die Landschaft einzubinden sowie zur Ortsrandgestaltung ist eine mehrreihige Hecke von 3,00 m an der südwestlichen Wohnbereichsgrenze anzulegen. Der Pflanzabstand soll 1 Pflanze pro 1,50 m² betragen.

Die Fläche für die Ausgleichsmaßnahme in einer Größe von ca. 5.165 m² am nordwestlichen Rand des Baugebietes wird in zwei Streuobstbeständen von je 1.000 m² umgewandelt, die übrige Fläche soll in dem derzeitigen Bestand belassen werden. Die Fläche sollte ein- bis zweimal pro Jahr gemäht werden, das Mahgut ist abzufahren.

An der unmittelbaren Grenze zu dem Wirtschaftsweg mit der Flurstücksnummer 25/1 erfolgt die Anlage einer Allee aus großkronigen Laubbäumen. Der Pflanzabstand soll 12,00 m betragen.

Baumartenauswahl (Empfehlung):

<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Bergahorn)
<i>Fagus sylvatica</i>	(Rotbuche)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Esche)
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)
<i>Tilia cordata</i>	(Winterlinde)

11.2) Grünfestsetzungen auf Privatgrundstücken (§ 9, Abs. 25 BauGB)

- Die nicht überbauten und versiegelten Flächen sind als Garten und Rasenflächen anzulegen.
 - Je Grundstück ist mindestens 1 Laubbaum (Hochstamm, 3 x v. 12-14 cm Stammumfang) oder 1 Obstbaum (Halb- oder Hochstamm, Stammumfang mindestens 8-10 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Zusätzlich sind pro 175 m² versiegelter Fläche 1 Laubbaum (Hochstamm, 3 x v. 12-14 cm Stammumfang) oder 1 Obstbaum (Halb- oder Hochstamm, Stammumfang mindestens 8-10 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Baumartenauswahl (Empfehlung): siehe Punkt 12.1).
- Die Obstbäume sind nach Wunsch des Eigentümers zu wählen.
- An mindestens einer Grundstücksgrenze ist eine lebende Laubgehölzhecke aus einheimischen, standorttypischen Gehölzen anzupflanzen.

Gehölzartenauswahl (Empfehlung):

<i>Fagus sylvatica</i> (Rotbuche)	<i>Quercus petraea</i> (Traubeneiche)
<i>Quercus robur</i> (Stieleiche)	<i>Prunus avium</i> (Kirsche)
<i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche)	<i>Populus tremula</i> (Zitterpappel)
<i>Salix caprea</i> (Salweide)	<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)
<i>Frangula alnus</i> (Faulbaum)	<i>Rubus fruticosus</i> (Brombeere)
<i>Sambucus racemosa</i> (Traubenholunder)	<i>Prunus spinosa</i> (Schlehe)
<i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)	<i>Corylus avellana</i> (Hasel)
<i>Crataegus laevigata</i> (Zweifloriger Weißdorn)	<i>Rubus idaeus</i> (Himbeere)
<i>Viburnum opulus</i> (Gewöhnlicher Schneeball)	<i>Rosa canina</i> und <i>dumetorum</i> (Rosen)
<i>Rubus fruticosus</i> (Brombeere)	<i>Lonicera xylosteum</i> (Rote Heckenkirsche)

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, breitflügeliges Rasenpflaster, Rasengittersteine o. ä. verwendet werden.

Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freilächengestaltungsplan dem Bauantrag einzureichen.

B.) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

1.) Vorschriften zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedigungen (§ 87, Abs. 1, Nr. 5 HBO)

1.1) Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

1.2) Einfriedigungen

Für die Einfriedigung der Grundstücke sind Maschendrahtzäune und Holzzäune in einer maximalen Höhe von 1,20 m einschließlich Sockel (Sockelhöhe max. 50 cm) und lebende Laubgehölzhecken zulässig. Holzzäune sind nur mit einer vertikalen Gliederung zulässig. Die Einfriedigung entlang der Straße ist dem Straßengefälle, an den anderen Grundstücksseiten dem Gelände anzupassen.

Im Vorgartenbereich sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig, sie dürfen jedoch die Sicht bei Ausfahrten von Garagen und Einstellplätzen sowie von Straßeneinmündungen nicht behindern.

2.) Garagen und Stellplätze (§ 87, Abs. 1, Nr. 4 HBO)

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde NeuhoF.

Garagen können als Doppel- oder Einzelgaragen errichtet werden.

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.

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).

Hinweise

Landschaftspflegerische Begleitplanung gem. § 8 BNatG sowie §§ 5 und 6 HNatG:

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

Dieser Grünordnungsplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

C.) Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke

1.) Aufstellungsbeschuß

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Die Eger“ wurde nach § 2, Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung am 09.12.1996, die Ergänzung zum Aufstellungsbeschuß am 03.07.1997 beschlossen. Diese Beschlüsse sind im Mitteilungsblatt der Gemeinde vom 11. Juli 1997 ortsüblich bekannt gemacht worden.

2.) Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 hat mit Begründung gem. § 3, Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde vom 11. Juli 1997 in der Zeit vom 21. Juli 1997 bis 25. August 1997 öffentlich ausgelegt. Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 BauGB beteiligt und von der Auslegung unterrichtet.

3.) Satzungsbeschußvermerk:

Der Bebauungsplan Nr. 5 wurde gem. § 10 BauGB durch die Gemeindevertretung vom 15. September 1997 als Satzung beschlossen.

NeuhoF, den 23. Sep. 1997



Der Gemeindevorstand
NeuhoF/Krs. Fulda

Hohmann
(Hohmann, Bürgermeister)

4.) Rechtsverbindlichkeit

Der Bebauungsplan Nr. 5 wurde gem. § 12 BauGB am 11. Juli 1997 im Mitteilungsblatt der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht und ist gem. § 12, Satz 4, BauGB am 11. Juli 1997 rechtsverbindlich geworden. Vom Tage der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde NeuhoF während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten.

NeuhoF, den

Gemeindevertretung

(Hohmann, Bürgermeister)

5.) Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Änd. d. BundeskleingartenG v. 08.04.1994 (BGBl. I S. 706)
- Maßnahmenverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 2253)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions-erleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 19.12.1994, Stand (GVBl. I S. 775)
- § 5 der Hessischen Gemeindeverordnung in der Fassung vom 01.04.1993 (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. 5 Investitions-erleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993



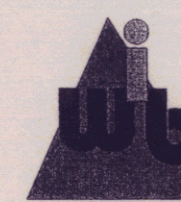
Gemeinde NeuhoF

Landkreis Fulda

Bebauungsplanes Nr. 5

„Die Eger“ in NeuhoF-Giesel

Die Genehmigung des Planes ist
noch nicht / am 23.01.98
bekannt gemacht worden.



Ingenieurbüro
W. Buchspies

Planung - Bauleitung

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

Juli 1997

Dipl.-Ing. W. Buchspies

Dipl.-Biol. L. Scheer