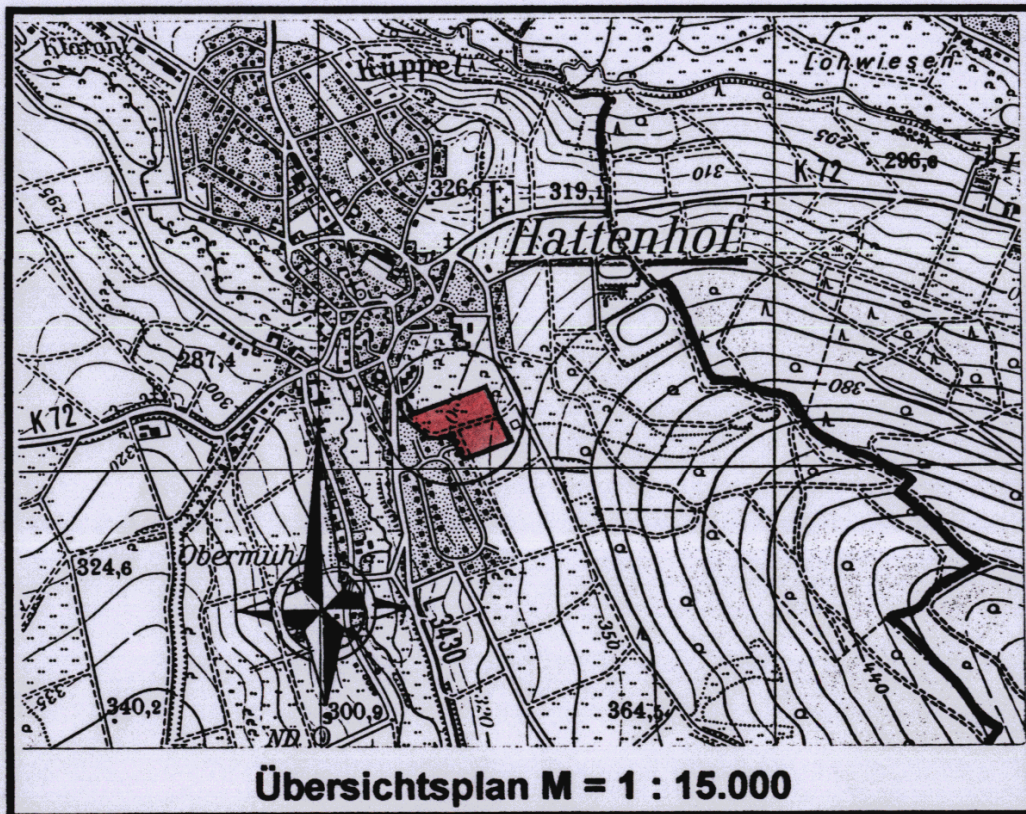


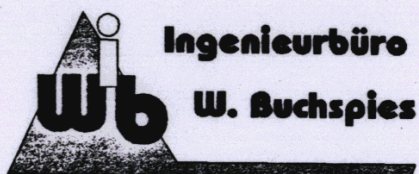


Gemeinde Neuhof

Landkreis Fulda



Bebauungsplan Nr. 11 „Die Bleiche“ im OT Hattenhof



Planung - Bauleitung

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

Wartburgstraße 12, 36043 Fulda
☎ 0661/42200 - Fax: 0661/47839

15. Januar 2001

Dipl.-Ing. W. Buchspies

Dipl.-Biol. L. Scheer

	Grundflächen- zahl (GRZ)	Geschoßflächen- zahl (GFZ)	max. Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	Dach	Traufhöhe (TH)
WA 1	0,3	0,6	II	o 	SD 30°-45°	4,00 m
WA 2	0,3	0,6	II	o 	SD 30°-45°	7,75 m
WA 3	0,3	0,6	II	o 	SD 30°-45°	6,25 m

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)

WA 1 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) unterschiedlicher Festlegungen
Gemäß §1 Abs. 5 BauNVO sind die nach §4, Abs. 3 zulässigen Ausnahmen 1 bis 5 ausgeschlossen.

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

II maximale Zahl der Geschosse (§20 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
Wenn im Rahmen der HBO Kellergeschosse als zulässige Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese zugelassen werden, sofern die Festsetzungen der Grund- und Geschoßflächenzahlen nicht überschritten werden.

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) (§19 BauNVO)
Sie darf auch durch den Bau von Garagen und Nebenanlagen nicht überschritten werden.

 Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (GFZ) (§20 BauNVO)

SD 30°-45° Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45°

Dacheindeckung Zulässig sind ausschließlich rote und dunkle (schwarz bis anthrazit) Dachziegel.

Traufhöhe (§16 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)

WA 1 Bei Gebäuden, die auf der Talseite der Erschließungsstraße stehen, darf die Traufhöhe max. 4,00 m über der Hinterkante Oberkante Gehweg bzw. Schrammbord an der Grundstücksgrenze vor der Gebäudemitte betragen.

WA 2 Bei Gebäuden, die auf der Bergseite der Erschließungsstraße stehen, darf die Traufhöhe max. 7,75 über der Hinterkante Oberkante Gehweg bzw. Schrammbord an der Grundstücksgrenze vor der Gebäudemitte betragen.

WA 3

Bei Gebäuden, die an den ostwestlichen Erschließungsstraßen stehen, darf die Traufhöhe max. 6,25 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.

Gemäß §1, Abs. 5 BauNVO sind die nach §6, Abs. 3 zulässigen Ausnahmen ausgeschlossen.

600 m²

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 m².

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



Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

o

Offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)

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

Drempel Die maximal zulässige Drempelhöhe beträgt 0,60 m.

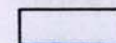
Die Drempelhöhe wird gemessen von der Oberkante Rohdecke Dachgeschoß bis zum Schnittpunkt der Unterkante Sparren mit der Außenkante der Fassade.

Dachgauben Dachgauben sind zulässig, es gilt die Dachgaubensatzung 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. 11 BauGB)



Erschließungsstraße



Vorhandener Wirtschaftsweg



Wirtschaftsweg mit Grasbelag

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



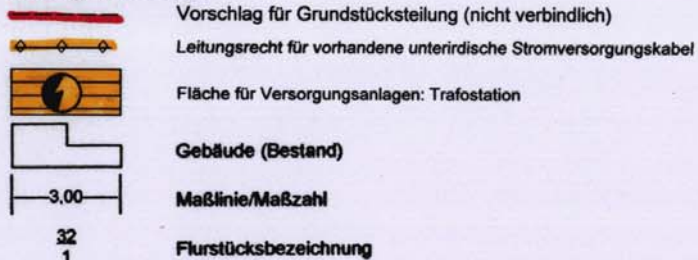
Nutzungsänderungslinie

9.) Grünfläche (§9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche

10.) Sonstige Planzeichen



11.) Garagen und Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Neuhof.

12.) 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.

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

13.1) Grünfestsetzungen auf Privatgrundstücken (§9 Abs. 1, Nrn. 20 und 25 BauGB)

Die nicht überbauten und versiegelten Flächen sind als Garten und Rasenflächen anzulegen.

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



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

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

Anpflanzung eines Feldgehölzes (Ersatzmaßnahme B) / 5-reihige Hecke (Ersatzmaßnahme C) in nachstehenden Arten, Qualitäten und Flächenanteilen, der Pflanzabstand beträgt 1 Pflanze/2 m².

Pflanzenliste:

A. Heister (5%, Pflanzqualität Hei, 2 x v., 125-150 cm)

<i>Acer platanoides</i>	(Spitzahorn)
<i>Aesculus hippocastanum</i>	(Kastanie)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Esche)
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)
<i>Tilia cordata</i>	(Winterlinde)

B. leichte Heister (20%, Pflanzqualität Hei, 1 x v., 100-125 cm)

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Prunus avium</i>	(Vogelkirsche)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)

C. Sträucher (75%, Pflanzqualität Str., 2 x v., 60-100 cm)

<i>Cornus sanguinea</i>	(Hartriegel)
<i>Corylus avellana</i>	(Hasel)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Liguster)
<i>Rosa ssp.</i>	(Strauchrosen)
<i>Rubus fruticosus</i>	(Brombeere)
<i>Rubus idaeus</i>	(Himbeere)
<i>Salix spec.</i>	(Weiden)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Viburnum lantana</i>	(Schneeball)

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

Einfriedigungen zu Nachbargrundstücken und der öffentlichen Verkehrsfläche sind als lebende Hecken, als Holz- bzw. Metallzäune mit senkrechter Gliederung zulässig.

Die max. Höhe entlang der öffentlichen Verkehrsfläche darf 0,80 m, entlang der Nachbargrundstücke darf 1,20 m nicht überschreiten. Die Einfriedigungen sind sockellos und mit mindestens 10 cm Zwischenraum zum Boden auszuführen, so daß Wanderbewegungen von Kleintieren möglich sind. Ausgenommen hiervon sind bauliche Anlagen zur Sicherung des natürlichen Geländes mit bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m über unterem natürlichen Gelände.

Die notwendigen Halte- und Anfahrtsichtweiten 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.

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen ist die Trinkwasserverordnung sowie die einschlägigen DIN-Normen 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, Bestandsplan).

C.) Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke

1.) Aufstellungsbeschluß

Die Gemeindevertretung hat am 14.11.2000 die Aufstellung des Planes gem. §2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 17.11.2000 öffentlich bekanntgemacht.

2.) Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger gem. §3 Abs. 1 BauGB wurde am 17.11.2000 bekanntgemacht und am 22.11.2000 durchgeführt.

3.) Träger öffentlicher Belange

Mit dem Schreiben vom 24.11.2000 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 17.11.2000 öffentlich im Mitteilungsblatt der Gemeinde Neuhoof bekanntgemacht und vom 27.11.2000 bis 02.01.2001 durchgeführt.

5.) Satzungsbeschlußvermerk und Inkrafttreten:

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am **15. Mai 2001** den Entwurf gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom **21. Sep. 2001** ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Neuhoof, den **24. Sep. 2001**

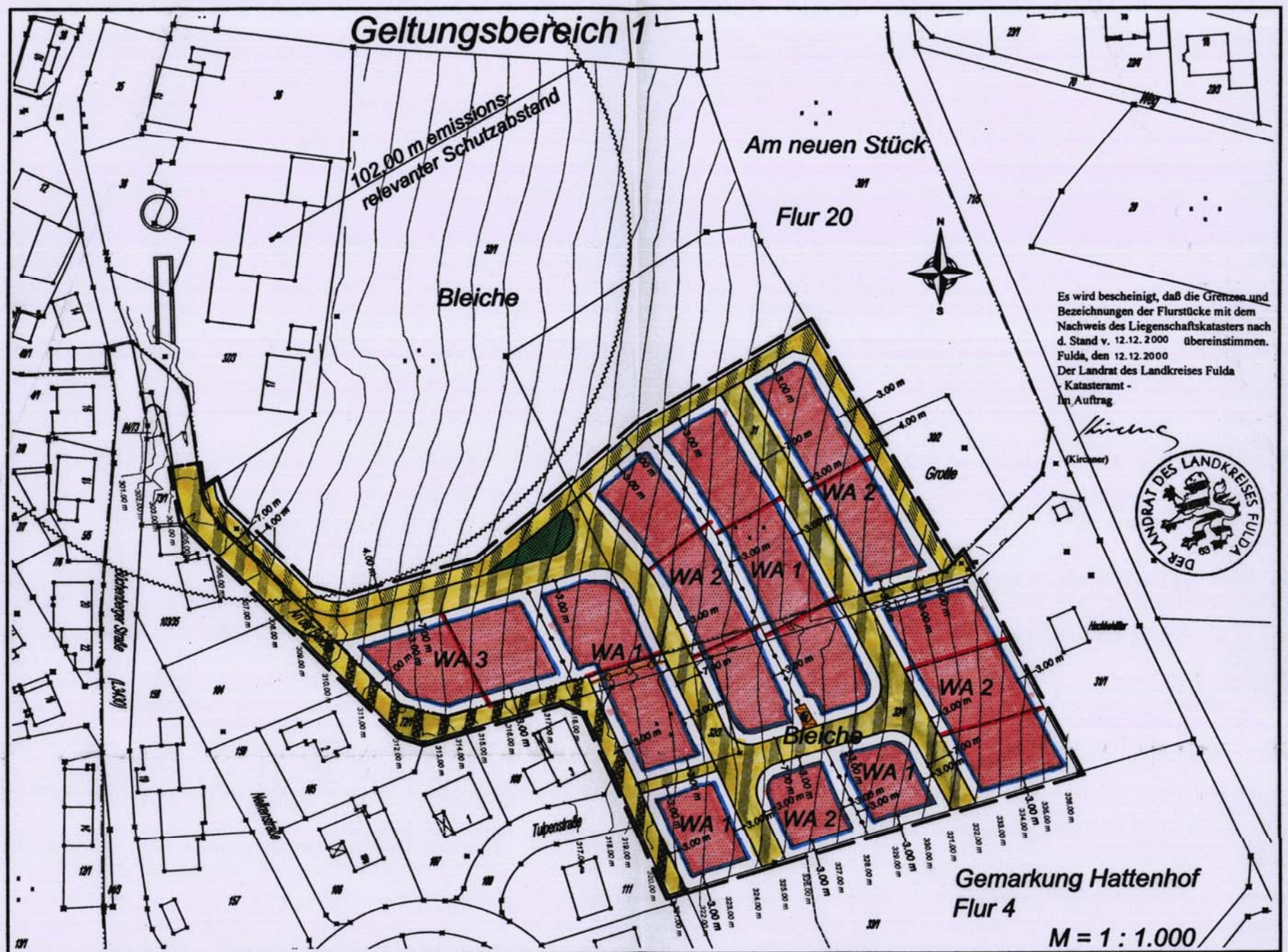


Schultheis

(Schultheis, Bürgermeisterin)

6.) Rechtliche Grundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung
4. Hessische Bauordnung (HBO) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung
5. § 5 der Hessischen Gemeindeverordnung (HGO) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung
6. Hess. Naturschutzgesetz (HessNatG) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung
7. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung
8. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung
9. Hessisches Wassergesetz (HWG) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung

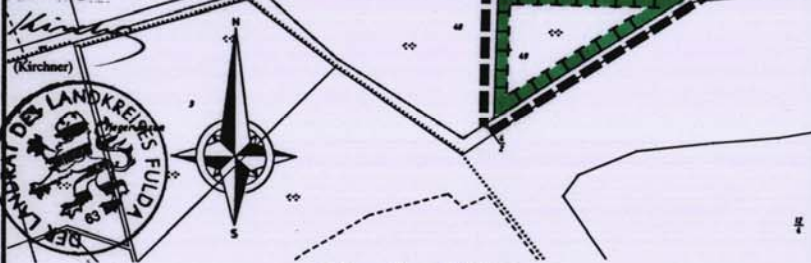


Ersatzmaßnahme A, Geltungsbereich 2

Gemarkung Neuhof, Flur 19, Flurstück 49, Flächenanteil
2.095 m², Anlage von Amphibientümpeln

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und
Bezeichnungen der Flurstücke mit dem
Nachweis des Liegenschaftskatasters nach
d. Stand v. 12.12.2000 übereinstimmen.
Fulda, den 12.12.2000

Der Landrat des Landkreises Fulda
- Katasteramt -
Im Auftrag



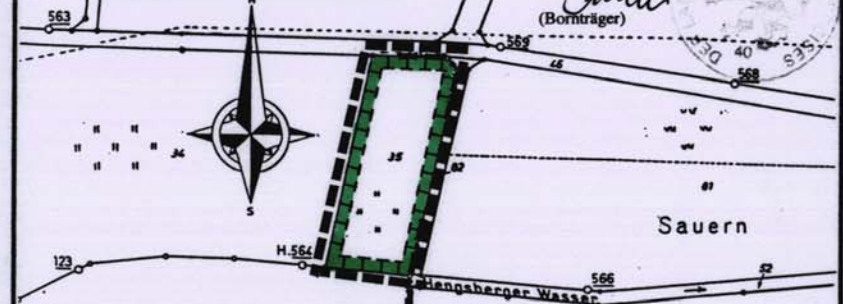
M = 1 : 2.000

Ersatzmaßnahme C, Geltungsbereich 4

Gemeinde Freiensteinau, Gemarkung Weidenau, Flur 3,
Flurstück 35, Flächenanteil 3.145 m², natürliche Sukzession
mit Gehölzriegel

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und
Bezeichnungen der Flurstücke mit dem
Nachweis des Liegenschaftskatasters nach
dem Stand vom 19.12.2000 übereinstimmen.

Lauterbach, den 19.12.2000
Der Landrat des Vogelsbergkreises
- Katasteramt -
Im Auftrag
[Signature]
(Borntreger)



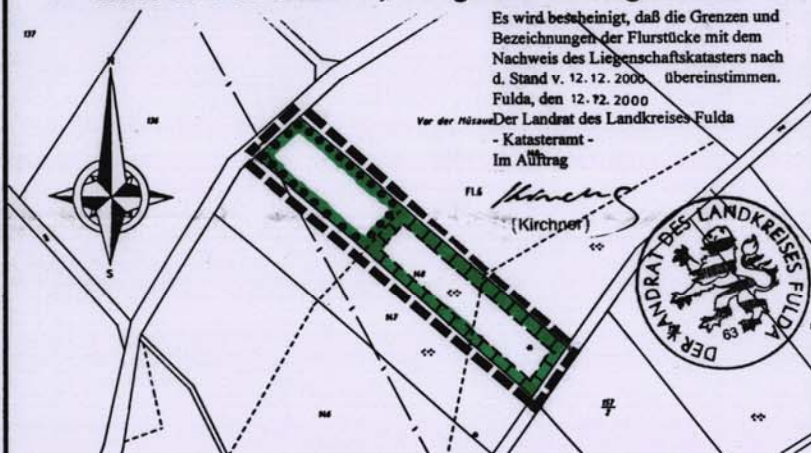
M = 1 : 2.000

Ersatzmaßnahme B, Geltungsbereich 3

Gemarkung Neuhof, Flur 6, Flurstück 148, Flächenanteil
2.510 m² von 3.632 m², Anlage eines Feldgehölzes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und
Bezeichnungen der Flurstücke mit dem
Nachweis des Liegenschaftskatasters nach
d. Stand v. 12.12.2000 übereinstimmen.
Fulda, den 12.12.2000

Vor der Hütte
Der Landrat des Landkreises Fulda
- Katasteramt -
Im Auftrag
[Signature]
(Kirchner)



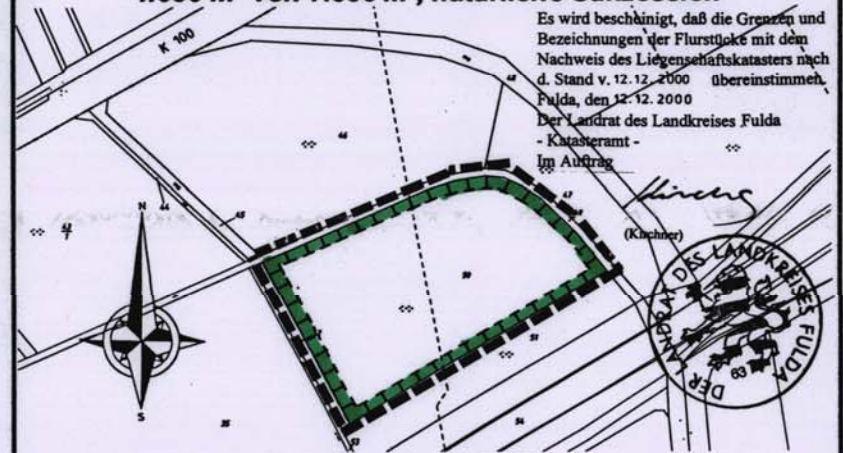
M = 1 : 2.000

Ersatzmaßnahme D, Geltungsbereich 5

Gemarkung Dorfborn, Flur 4, Flurstück 50, Flächenanteil
4.656 m² von 7.856 m², natürliche Sukzession

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und
Bezeichnungen der Flurstücke mit dem
Nachweis des Liegenschaftskatasters nach
d. Stand v. 12.12.2000 übereinstimmen.
Fulda, den 12.12.2000

Der Landrat des Landkreises Fulda
- Katasteramt -
Im Auftrag
[Signature]
(Kirchner)



M = 1 : 2.000