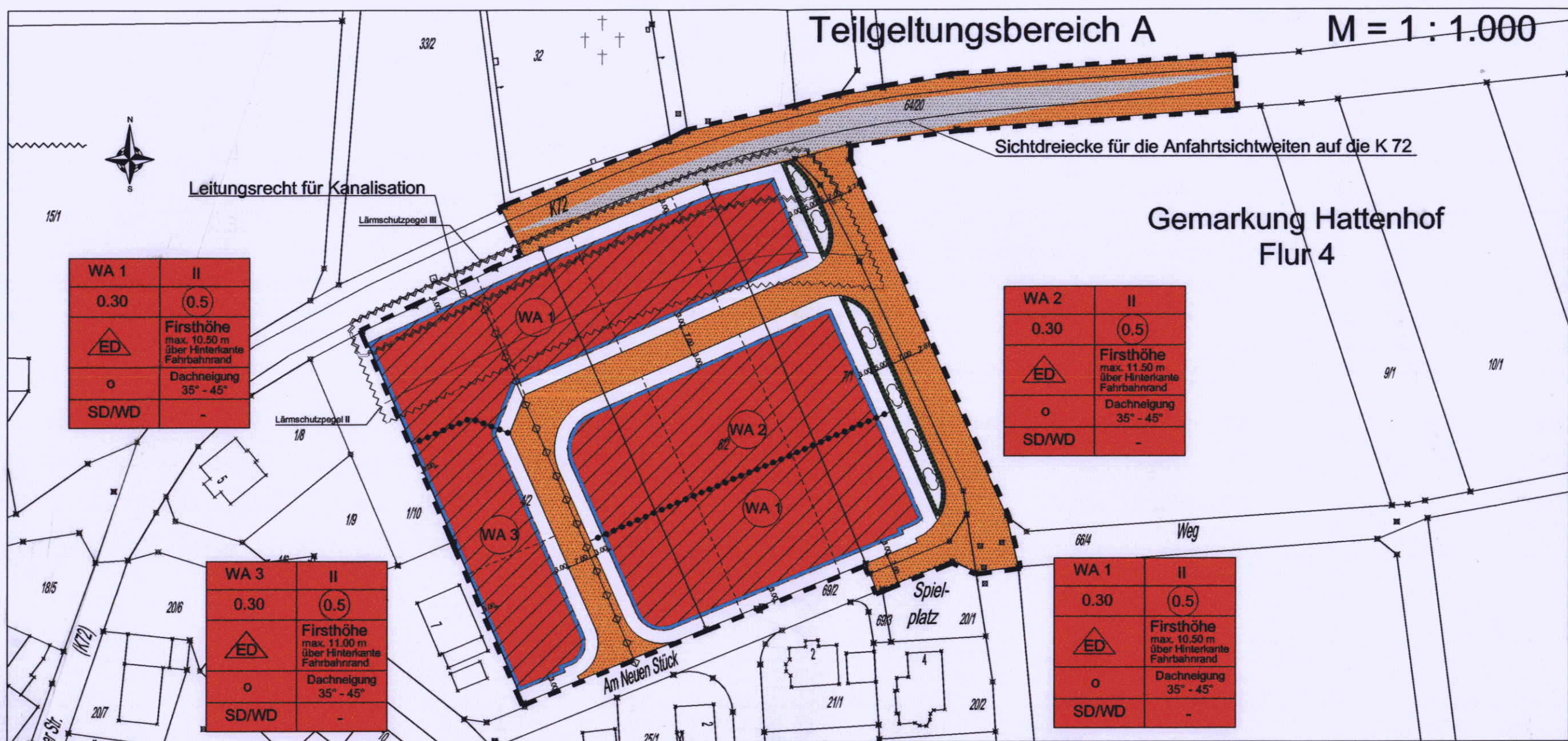


A.) Festsetzungen und Zeichenerklärung

1.) Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

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

3.) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA 1	II
0.30	0.5
SD/WD	Firsthöhe
35°-45°	max. 10,50 m
ED	o

Füllschema der Flächennutzungsschablone



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1, Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4, Abs. 3 zulässigen Ausnahmen 1 bis 5 ausgeschlossen. Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO sind für das Halten von Ziegen, Schafen, Schweinen, Puten, Pferden u. ä. nicht zulässig.

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

II	maximale Zahl der Geschosse (§ 20, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
0.30	Wenn im Rahmen der HBO Kellergeschosse als zulässige Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese zusätzlich zugelassen werden, sofern die Festsetzungen der Grund- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden.
0.5	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
SD/WD	Sie darf auch durch den Bau von Garagen und Nebenanlagen nicht überschritten werden.
35°-45°	Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ) (§ 20 BauNVO)
Firsthöhe	Zulässig sind Sattel- u. Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45°
	Die Firsthöhe (§16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO) wird gemessen von der Hinterkante Oberkante Gehweg bzw. Schrammbord an der Grundstücksgrenze vor der Gebäudemitte.
	WA 1 Die Firsthöhe darf 10,50 m nicht überschreiten.
	WA 2 Die Firsthöhe darf 11,50 m nicht überschreiten.
	WA 3 Die Firsthöhe darf 11,00 m nicht überschreiten.
	Den Bauanträgen ist ein Höhenplan, der die natürliche sowie die zukünftige Geländeform in Grundriss und Schnitt zeigt, hinzuzufügen.

Dacheindeckung Die Dacheindeckung sind nur in ziegelroten bis braunen Farbtönen herzustellen, die Ausführung als Dachziegel oder Dachpfannen.

Drempel Die maximal zulässige Drempelhöhe beträgt 0,80 m.

Dachgauben 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 NeuhoF.

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

o	Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
ED	Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie sonstige nach der HBO innerhalb der Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Stellplätze i. S. der HBO § 6 (10) 1 sind ausnahmsweise zulässig.

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

	Öffentliche Verkehrsfläche
--	----------------------------

8.) Sonstige Planzeichen

—○—○—	Vorhandene Flurstücksgrenzen
—○—○—	Vorschlag für Grundstücksteilung (nicht verbindlich)
—7,00—	Maßlinie/Maßzahl
	Flurstücksbezeichnung
—◇—◇—	Unterirdische Abwasserleitung DN 300-400
—●—●—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

9.) Garagen und Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen sind nur dann zulässig, wenn sie in wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z. B. Schotterterrassen, Rasengittersteine, Rasenpflaster mit mindestens 3 cm Rasenfuge etc.) hergestellt werden. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde NeuhoF.

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

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

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Als Ortsrandeindeckung ist an der östlichen Baugebietsgrenze eine dreireihige Hecke anzulegen, der Pflanzabstand zwischen den Pflanzreihen beträgt 1,50 m, und innerhalb der Reihe ebenfalls 1,50 m.

Pflanzenliste:

A. Heister (Pflanzqualität Hei, 3 x v., 200-250 cm)	
<i>Prunus avium</i>	(Vogelkirsche)
<i>Quercus petraea</i>	(Traubeneiche)
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)

B. Sträucher (Pflanzqualität Str., 2 x v., 100-150 cm)	
<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Cornus sanguinea</i>	(Hartriegel)
<i>Corylus avellana</i>	(Hasel)
<i>Rubus fruticosus</i>	(Brombeere)
<i>Rubus idaeus</i>	(Himbeere)
<i>Salix caprea</i>	(Salweide)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Viburnum lantana</i>	(Schneeball)

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

Als Ersatzmaßnahmen sind in der Gemarkung NeuhoF, Flur 15 die Flurstücke 33/1 und 24 in Sukzessionsfläche umzuwandeln.

12.) Erläuterungen zu „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen“ gem. §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

12.1) Maßnahmen zur Sicherstellung eines angemessenen Innengeräuschpegels gegenüber Straßenverkehrslärm

Bei Planungen von Büro- und Wohngebäuden mit schutzbedürftigen Räumen in der Definition der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ im Nahbereich zur K 72 sind die nach der DIN 4109 zu stellenden Anforderungen an die Schalldämmung der Umfassungsbauwerke zu berücksichtigen. In der Anlage 3 sind die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 dargestellt, die zur Dimensionierungsberechnung der Umfassungsbauwerke (Fenster, Fassaden, Dachaufbauten über schutzbedürftigen Räumen usw.) gem. der gutachterlichen Stellungnahme P 03001 des Ingenieurbüro GSA Limburg GmbH vom 10.01.2003 heranzuziehen sind.

Die Anforderungen an die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen beträgt hierbei (erf. $R'_{w, res}$ = erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Bauteiles)

Lärmpegelbereich II	erf. $R'_{w, res}$ = 30 dB(A)
Lärmpegelbereich III	erf. $R'_{w, res}$ = 35 dB(A)

12.2) Erweiterte Planungsempfehlung

Schlafräume sollten auf der kreisstraßenabgewandten Gebäuseite errichtet werden.

Für Wohn- und Schlafräume im Lärmpegelbereich II und III wird ergänzend zu den Anforderungen an die Schalldämmung der Fensteranlagen und Fassaden die Verwendung schalldämmter Lüftungselemente empfohlen. Diese sollen dabei die gleiche Anforderungskategorie (Schallschutzklasse) der Fensteranlagen aufweisen.

Durch die Verwendung schalldämmter Lüftungselemente in Verbindung mit Schallschutzverglasung kann sichergestellt werden, dass auch bei geschlossenen Fensteranlagen eine ausreichende raumlufttechnische Situation erzielt wird.

B.) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1.) Vorschriften zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen u. Einfriedungen (HBO §81 Abs.1 Nr.5)

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.) Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur Hecken und Zäune zulässig, die das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren bis Igelgröße nicht einschränken. Zäune, die eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten dürfen, sind in die Gehölzpflanzungen einzubinden. Der Bodenabstand muss mindestens 10 cm betragen; über Erdgleiche hervortretende Sockelmauern oder Sockelplatten sind unzulässig; zulässig sind auch Knotengeflechtzäune mit Maschenweiten von mindestens 10 cm. Lebende Hecken mit standortgerechten Gehölzen sind vorzuziehen.

Einfriedungen der Grundstücke dürfen straßenseitig nicht als geschlossenen Wand ausgebildet werden. Die zulässige Höhe beträgt maximal 1,10 m, Sockelmauern sind nur bis höchstens 0,50 m über Oberkante-Hinterkante Gehweg zulässig. Die notwendigen Sichtverhältnisse im Zufahrtbereich zur Straße sind zu gewährleisten.

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).

C.) Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke

1.) Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat am 14.07.2004 die Aufstellung des Planes gem. §2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 16.07.2004 öffentlich bekannt gemacht.

2.) Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger gem. §3 Abs. 1 BauGB wurde am 16.07.2004 bekannt gemacht und am 21.07.2004 durchgeführt.

3.) Träger öffentlicher Belange

Mit dem Schreiben vom 22.07.2004 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 16.07.2004 öffentlich im Mitteilungsblatt der Gemeinde NeuhoF bekannt gemacht und vom 26.07.2004 bis 26.08.2004 durchgeführt.

5.) Satzungsbeschlussvermerk und Inkrafttreten:

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 24.08.04 den Entwurf gem. § 10 BauGB und die baurechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 24.08.04 ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

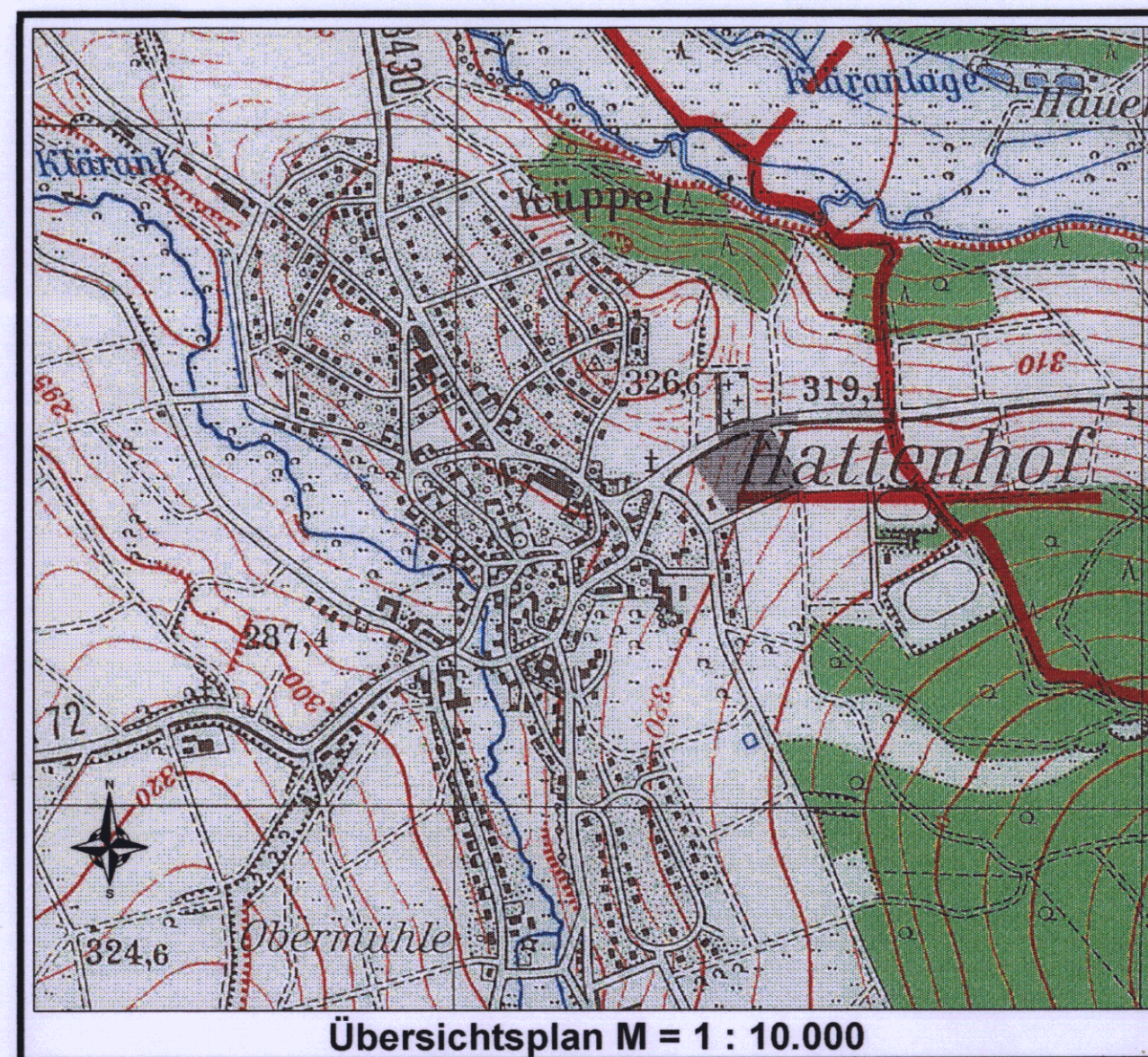
NeuhoF, den 24.08.04



Schultheis
(Schultheis, Bürgermeisterin)

6.) Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung
- Hessische Bauordnung (HBO) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung
- Hessischen Gemeindeverordnung (HGO) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung
- Hess. Naturschutzgesetz (HessNatG) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung
- Hessisches Wassergesetz (HWG) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung



Gemeinde NeuhoF

Landkreis Fulda

Bebauungsplan Nr. 12

„Spitzes Rasenstück“ in NeuhoF-Hattenhof



Planung - Bauleitung
Tief-, Straßen- u. Ingenieurbau
Bauleit- und Landschaftsplanung
Wartburgstraße 12, 36043 Fulda
☎ 0661/42200 - Fax: 0661/47839
eMail: ingbuero.buchspies@t-online.de

01. Juni 2004
Dipl.-Ing. W. Buchspies
Dipl.-Biol. L. Scheer