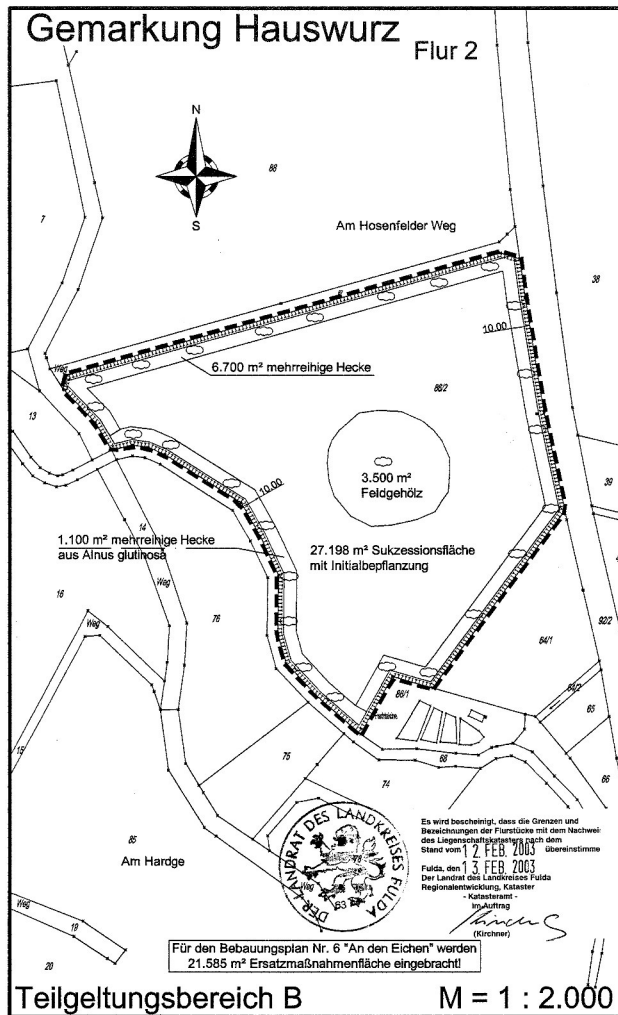
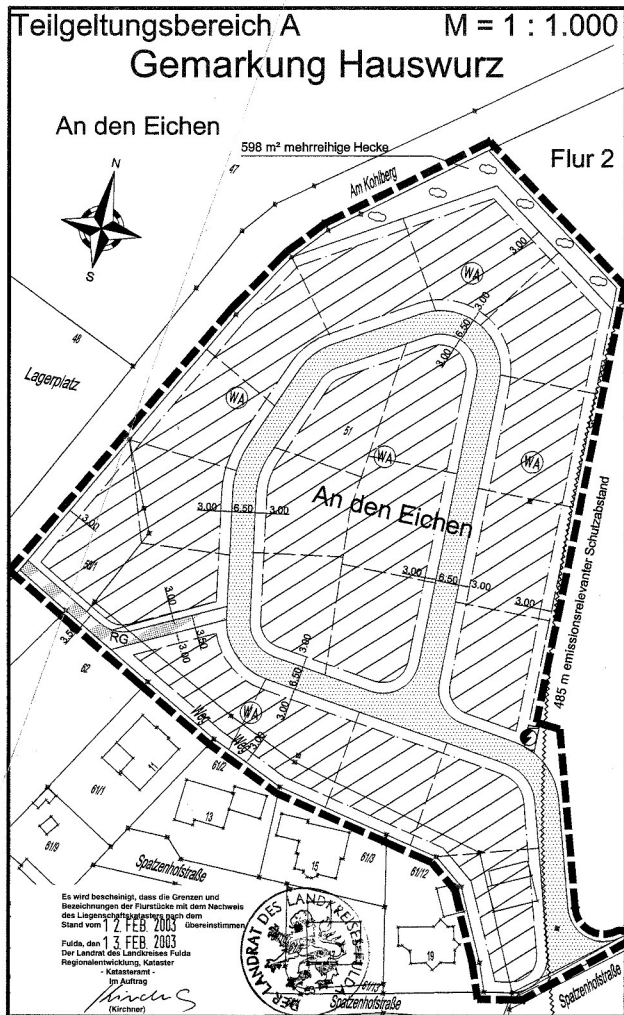




A.) Festsetzungen und Zeichenerklärung

- Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
WA 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.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**
I maximale Zahl der Geschosse (§ 20, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
Wenn im Rahmen der HBO Kellergeschosse als zulässige Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese zusätzlich zugelassen werden, sofern die Festsetzungen der Grund- und Geschosflächenzahlen nicht überschritten werden.
Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
Sie darf auch durch den Bau von Garagen und Nebenanlagen nicht überschritten werden.
Geschosflächenzahl als Höchstmaß (GFZ) (§ 20 BauNVO)
Zulässig sind Waln- u. Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45°
Die Trauthöhe (§16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO) darf max. 4,50 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.
Dacheindeckung Für die Dacheindeckung sind nur Materialien in ziegelroten bis braunen Farbtönen zu verwenden. Ausführung als Dachziegel oder Dachpfannen.
Drempel Die maximal zulässige Drempelhöhe beträgt 0,80 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 Neuhof.
- Bauweise (§9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB und §22 Abs. 1 - 3 BauNVO)**
O Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**
Baugrenze, überbaubare Fläche
Nicht überbaubare Fläche
- Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Öffentliche Verkehrsfläche
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Rad-Gehweg
- Sonstige Planzeichen**
Vorhandene Flurstücksgrenzen
Vorschlag für Grundstücksteilung (nicht verbindlich)
Gebäude (Bestand)
Maßlinie/Maßzahl
Flurstücksbezeichnung
Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation

8.) 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. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster mit mindestens 3 cm Rasenfuge etc.) hergestellt werden.
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Neuhof.

9.) 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.

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

10.1) **Grünfestsetzungen auf Privatgrundstücken (§9 Abs. 1, Nr. 20 und 25 BauGB)**
Die nicht überbauten und versiegelten Flächen sind als Garten und Rasenflächen anzulegen.

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

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

Als Ortsrandeingußung ist an der nordöstlichen und nordwestlichen Baugebietsgrenze eine fünfreihige Hecke anzulegen, der Pflanzabstand zwischen den Pflanzreihen beträgt 1,50 m, und innerhalb der Reihe ebenfalls 1,50 m. Ferner ist auf der Ersatzmaßnahmenfläche ein mehrreihiger Gehölzgürtel an der Grundstücksgrenze sowie ein inneres Feldgehölz mit gleicher Artenauswahl auf dem Flurstück 86/2, Flur 2, Gemarkung Hauswurz anzulegen. Ca. alle 8 m soll ein groß- bis mittelkröniger Laubbaum als Heister gepflanzt werden.

Pflanzenliste:

- | | |
|--|------------------|
| A. Heister (Pflanzqualität Hei, 3 x v., 200-250 cm) | |
| <i>Populus tremula</i> | (Zitterpappel) |
| <i>Prunus avium</i> | (Vogelkirsche) |
| <i>Quercus petraea</i> | (Traubeneiche) |
| <i>Quercus robur</i> | (Stieleiche) |
| <i>Salix caprea</i> | (Salweide) |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | (Eberesche) |
| B. Sträucher (Pflanzqualität Str., 2 x v., 100-150 cm) | |
| <i>Acer campestre</i> | (Feldahorn) |
| <i>Cornus sanguinea</i> | (Hartrieel) |
| <i>Corylus avellana</i> | (Hasel) |
| <i>Crataegus laevigata</i> | (Weißdorn) |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | (Heckenkirsche) |
| <i>Prunus padus</i> | (Traubenkirsche) |
| <i>Prunus spinosa</i> | (Schwarzdorn) |
| <i>Rosa canina</i> | (Hundsrosen) |
| <i>Rhamnus frangula</i> | (Faulbaum) |
| <i>Rubus fruticosus</i> | (Brombeere) |
| <i>Salix caprea</i> | (Salweide) |
| <i>Viburnum lantana</i> | (Schneeball) |

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

Als Ersatzmaßnahme ist das Flurstück 86/2, Flur 2, Gemarkung Hauswurz in Feldgehölz/Sukzessionsfläche umzuwandeln.
An der Grenze ist in einem Abstand von 5,00 m ein 10 m breiter, mehrreihiger Gehölzgürtel sowie ein inneres Feldgehölz in Arten und Qualitäten der o. g. Pflanzliste anzulegen. Im Bereich des Baches ist die mehrreihige Hecke mit Erlen (*Alnus glutinosa*), leichte Heister 1 x v., 60-100 cm hoch, ohne Ballen, anzupflanzen. Die Pflanzabstände der Pflanzungen betragen 1 Pflanze pro 2 m².
Die übrige Fläche soll der natürlichen Sukzession überlassen werden. Es erfolgt eine Initialbepflanzung mit Heistern der o. g. Pflanzenliste der Artenauswahl A. und B. (Hei, 2 x v., 200-250 cm) in einem Pflanzabstand von 1 Pflanze pro 25 m².

B.) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Vorschriften zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen u. Einfriedungen (HBO §87 Abs. 1 Nr.5)**
- Vorschriften zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen u. Einfriedungen (HBO §87 Abs. 1 Nr.5)**
Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

1.2) 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 sollen, sind in die Gehölzpflanzungen einzubinden. Der Bodenabstand muß mindestens 10 cm betragen; über erdgleiche hervortretende Sockelmauern oder Sockelplatten sind unzulässig; zulässig sind auch Klottergehege mit Maschenweiten von mindestens 10 cm. Dort, wo das Anpflanzen von Sträuchern aus Platzgründen nicht möglich ist, sind Kletterpflanzen zur Eingrünung der Zaunanlagen zu verwenden. 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.

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 DSHG 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 DSHG).

C.) Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke

1.) Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat am 22.10.2002 die Aufstellung des Planes gem. §2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 25.10.2002 öffentlich bekanntgemacht.

2.) Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger gem. §3 Abs. 1 BauGB wurde am 25.10.2002 bekanntgemacht und am 30.10.2002 durchgeführt.

3.) Träger öffentlicher Belange

Mit dem Schreiben vom 01.11.2002 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 25.10.2002 öffentlich im Mitteilungsblatt der Gemeinde Neuhof bekanntgemacht und vom 04.11.2002 bis 06.12.2002 durchgeführt.

5.) Satzungsbeschlussvermerk und Inkrafttreten:

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 30.01.2003 den Entwurf gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 25. Juli 2003 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

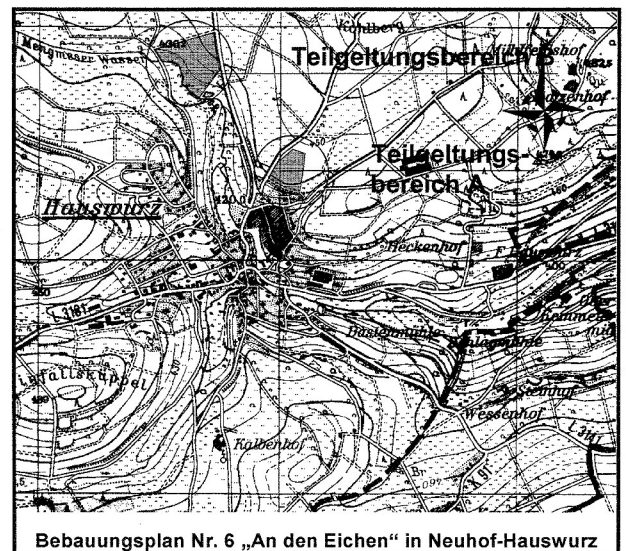
Neuhof, den 18. Aug. 2003



Schultheis
(Schultheis, Bürgermeisterin)

6.) Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung
- Bauordnungsverordnung (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
- Hessische 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

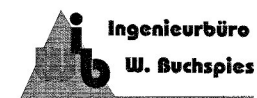


Gemeinde Neuhof

Landkreis Fulda

Bebauungsplan Nr. 6

„An den Eichen“ im OT-Hauswurz



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

18. Dezember 2002
Dipl.-Ing. W. Buchspies
Dipl.-Biol. L. Scheer