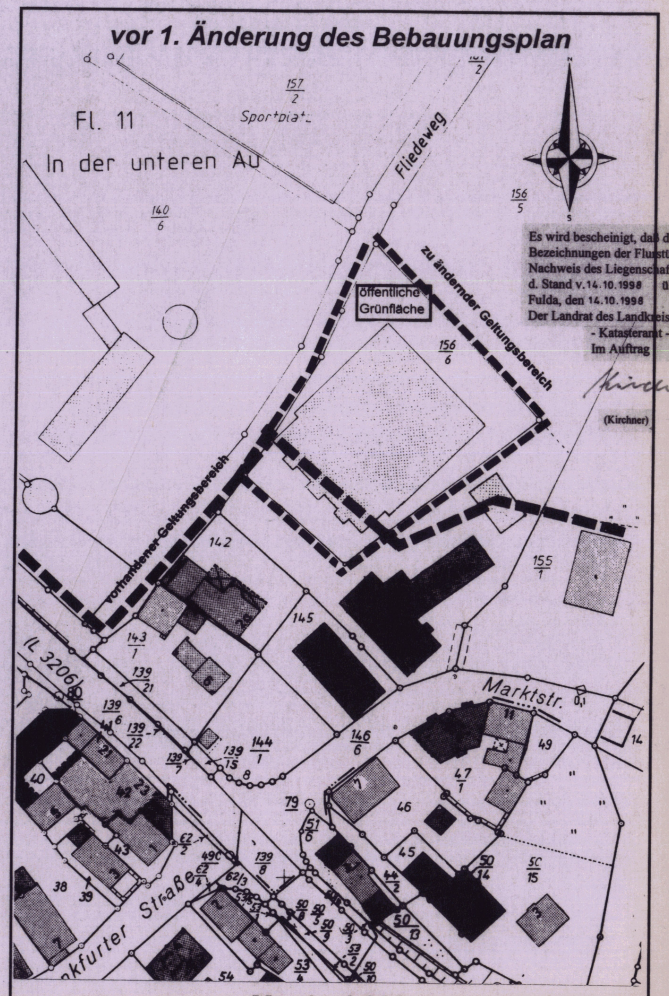
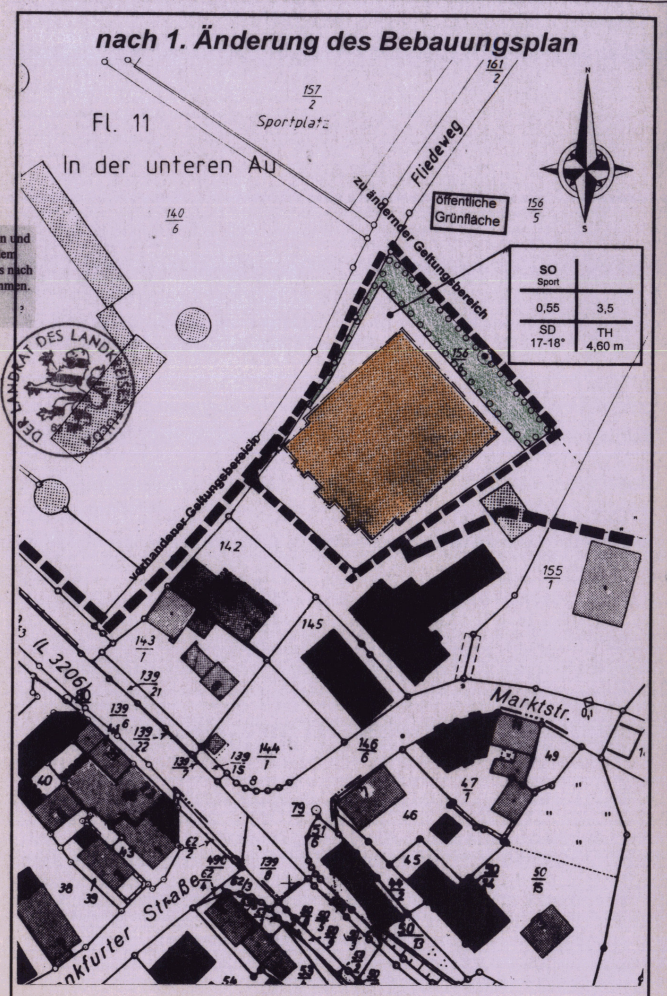
vor 1. Änderung des Bebauungsplan



Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach d. Stand v. 14.10.1998 übereinstimmen.
Fulda, den 14.10.1998
Der Landrat des Landkreises Fulda
- Katasteramt -
Im Auftrag
(Kirchner)

M = 1 : 1.000

nach 1. Änderung des Bebauungsplan



M = 1 : 1.000

A.) Festsetzungen und Zeichenerklärung

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

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

SO Sport	
0,55	3,5
SD 17-18°	TH 4,60 m

Füllschema der Flächennutzungsschablone

SO Sport — Sondergebiet (§ 11 BauNVO) für Sport- und Freizeitanlagen mit Ausstellungs- und Verkaufsflächen für Sportbedarf mit einem max. Nutzflächenanteil von 200 m².

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

0,55 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

3,5 — Baumassenzahl als Höchstmaß (BMZ) (§ 21 BauNVO)

SD 17-18° — Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 17° und 18°

Traufhöhe (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

TH 4,60 m — Die zulässige bergseitige Traufhöhe beträgt max. TH = 4,80 m (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

Die Höhe der bergseitigen Außenwand wird gemessen vom Anschnitt des vorhandenen Geländes an der Außenwand bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Sparrenuntersicht (vgl. § 6 Abs. 4 Satz 2 HBO '93).

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

Baugrenze

Überbaubare Fläche (entspricht der als Gebäudebestand dargestellten Fläche)

Nicht überbaubare Fläche

5.) Sonstige Planzeichen

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Gebäude (Bestand)

156/6 — Flurstücksbezeichnung

6.) Garagen und Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Neuhof.

7.) 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 Geländeverhältnissen zugelassen werden.

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

8.1) Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, z. T. Ergänzung der bestehenden Anpflanzung.

Entlang der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 156/6 ist eine 7-reihige Hecke, entlang der nordwestlichen Grenze des Flurstücks ist eine 2-reihige Hecke aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen anzupflanzen. Der Pflanzabstand soll 1 Pflanze pro 1,50 m² betragen.

Pflanzenliste:

A. Heister (Pflanzqualität: Hei. 200-250 cm, 3xv.)

Alnus glutinosa	(Schwarzerle)
Prunus avium	(Traubenkirsche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Tilia cordata	(Winterlinde)

B. Sträucher (Pflanzqualität: Str. 100-150 cm, 2xv.)

Acer campestre	(Feldahorn)
Corylus avellana	(Hasel)
Rosa canina	(Hundsrosen)
Salix caprea	(Salweide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana	(Schneeball)

8.2) Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

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

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

Erhalt von Bäumen

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

Die Einhaltung der Festsetzungen aus 8.1) bis 8.3) sind durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist.

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

Entlang der öffentlichen Straßen sind Einfriedigungen, wenn sie gem. § 2 HBO zu den baulichen Anlagen zählen, nur in einem Abstand von mehr als 5 m vom Straßenraum zulässig.

Die Höhe aller Einfriedigungen darf 0,80 m, gemessen ab Geländeoberkante, nicht überschreiten. Ausgenommen sind Hecken, die als Einfriedigung dienen.

Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen können in Maschendrahtzaun o. ä. hergestellt werden und sind auf eine Höhe von max. 1,00 m beschränkt.

Die notwendigen Halte- und Anfahrsichtweiten 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 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 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 „Das Schloß – Die untere Au" in Neuhof wurde nach §2 Abs 1 BauGB durch die Gemeindevertretung am *29.06.1998* beschlossen. Dieser Beschluß ist in dem Mitteilungsblatt der Gemeinde vom *17.07.1998* ortsüblich bekannt gemacht worden.

2.) Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 hat mit Begründung gem. §3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde vom *17.07.1998* in der Zeit vom *27.07.1998* bis *28.08.1998* öffentlich ausgelegen. Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. §4 beteiligt und von der Auslegung unterrichtet.

3.) Satzungsbeschlußvermerk:

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 wurde gem. §10 BauGB durch die Gemeindevertretung vom 28.1.99 als Satzung beschlossen.

Neuhof, den 11. Juni 1999

GEMEINDE NEUHOF 11 Krs. Fulda

Gemeindevorstand

Schultheis

(Schultheis, Bürgermeisterin)

4.) Rechtsverbindlichkeit

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 wurde gem. §10 BauGB am 11.6.99 im Mitteilungsblatt der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht und ist gem. §10 Abs. 3 BauGB am 11.6.99 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 11. Juni 1999

GEMEINDE NEUHOF 11 Krs. Fulda

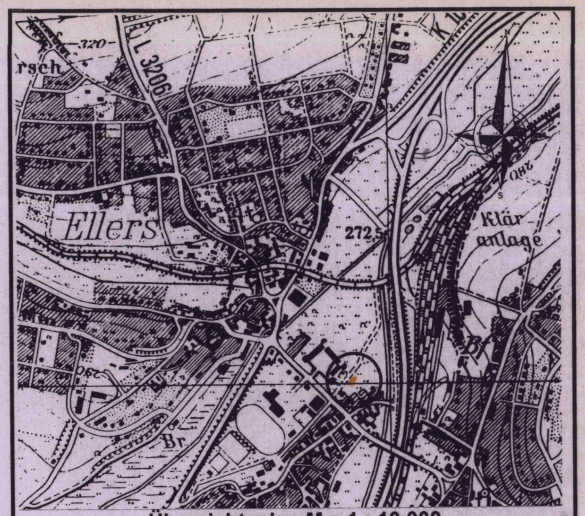
Gemeindevorstand

Schultheis

(Schultheis, Bürgermeisterin)

5.) Rechtliche Grundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990
4. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993, Stand 19.12.1994 (GVBl. I S. 775)
5. § 5 der Hessischen Gemeindeverordnung in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I. S. 533)
6. Hess. Naturschutzgesetz (HessNatG), zuletzt geändert am 19.12.1994 (GVBl. I. Seite 775)
7. 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 Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz – BauROG) vom 18.08.1997



Übersichtsplan M = 1 : 10.000

Gemeinde Neuhof

Landkreis Fulda

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 „Das Schloß – Die untere Au"

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

Juni 1998
Dipl.-Ing. W. Buchspies
Dipl.-Biol. L. Scheer