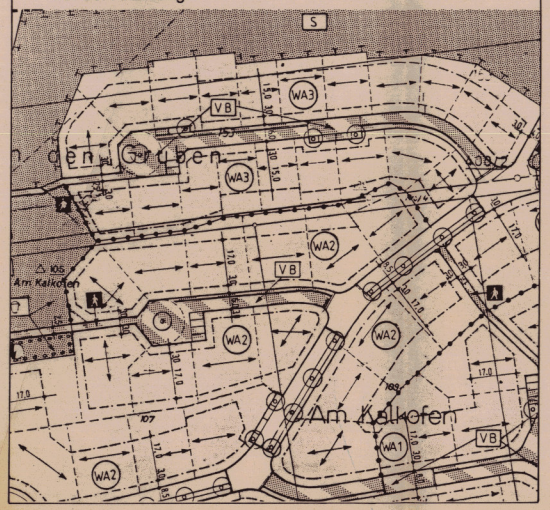
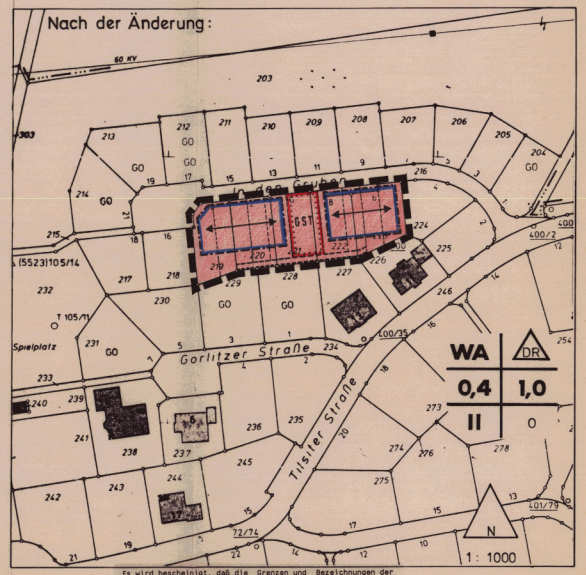
Vor der Änderung:



Nach der Änderung:



Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit den Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 8.12.1995 übereinstimmen.

Fulda, den 8.12.1995 Der Landrat des Landkreises Fulda
- Katasteramt -
Im Auftrag
(Kirchner)

DER LANDRAT DES LANDKREISES FULDA

1. Textliche Festsetzungen und Planzeichen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9, Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2 Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen sind unzulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
1,0 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
II — maximale Zahl der Geschosse

1.4 Bauweise

O — offene Bauweise
DR — nur Doppel- und Reihenhäuser zulässig
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
festgesetzte Firstrichtung

1.5 Verkehrsflächen

Mit Gehrecht zu belastende Flächen zugunsten der Flurstücke 219 bis 223

1.6 Sonstige Planzeichen

GSt — Gemeinschaftsanlage, Zweckbestimmung Stellplätze
geplante Grundstücksgrenze (nicht verbindlich)
vorhandene Bebauung
vorhandene Flurstücksgrenze
47/3 — vorhandene Flurstücksnummer

2. Festsetzungen nach § 87 HBO 93 in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Dach

2.1.1 Dachform
Für die Wohngebäude sind nur Satteldächer zulässig. Carports und Nebengebäude können mit Flachdach zugelassen werden, wenn sie mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden.

2.1.2 Dachneigung
Die Neigung der Satteldachflächen wird mit 30° - 35° festgeschrieben. Nebengebäude und Carports dürfen auch als Flachdach bzw. mit geringeren Dachneigungen ausgebildet werden.

2.1.3 Dacheindeckungen
Die Dachflächen sind mit roten bis rotbraunen Tonziegeln oder Betonsteinen auszuführen. Solaranlagen zur aktiven Sonnennutzung sind auf den südlich orientierten Dachflächen zulässig. Dächer mit Neigungen >30° sind nur zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden.

2.1.4 Dachgauben
Dachaufbauten sind entsprechend der Gestaltungssatzung der Gemeinde Neuhof vom 22.05.1990 zulässig.

2.1.5 Kniestöcke
Kniestöcke dürfen die Höhe von 30 cm (gemessen an der Gebäudeaußenwand - Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren) bei den Reihenhäusern nicht überschreiten.

2.2. Stellplätze und Erschließungswege
Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. Stellplätze auf der Gemeinschaftsfläche zulässig. Stellplätze, Zufahrten und Erschließungswege sind nur mit einer wassergebundenen Decke oder einer wasserdurchlässigen breitfugigen Pflasterung zulässig.

2.3. Grünordnung

2.3.1 Pflanzfestsetzung Gärten
Je angefangene 150 m² der Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum (Mindeststammumfang 12/14 cm) oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2.3.2 Vor- und Hausgärten
Die innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen gelegenen nicht überbauten Bereiche, soweit sie nicht von Erschließung und Nebenanlagen genutzt werden, sind strukturreich gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.3.3 Einfriedungen
Als Grundstückseinfriedungen sind nur Staketenzäune bzw. lebende einheimische Hecken zulässig. Sockelmauern und -platten sind unzulässig.

2.3.4 Pflanzfestsetzung Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Auf der nördlich des WA3 des Bebauungsplan Nr. 9 liegende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (S) sind je Wohnung ein hochstämmiger, einheimischer Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres auszuführen.

Aufstellungsbeschluß
Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Neuhof "Am Kalkofen" nach § 2 BauGB-MaßnG wurde durch den Beschluß der Gemeindevertreter vom 13. Okt. 1994 gemäß § 2 BauGB beschlossen. Dieser Beschluß ist im Mitteilungsblatt der Gemeinde vom - 3. März 1995 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde vom - 3. März 1995 in der Zeit von 13. März 1995 bis zum 27. März 1995 öffentlich ausgelegen. Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.

Satzungsbeschluß
Der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 9 wurde gem. § 10 BauGB durch Beschluß der Gemeindevertretung vom als Satzung beschlossen 21. Dez. 1995

Neuhof, den - 4. Juni 1996

Der Gemeindevorstand

GEMEINDE NEUHOF Kreis Fulda

Bürgermeister

Rechtsverbindlichkeit
Der Bebauungsplan Nr. 9 wurde gem. § 2 Abs. 6 BauGB-Maßn.G. am 26. Jan. 1996 im Mitteilungsblatt der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht und ist gem. § 12, Satz 4 BauGB am 26. Jan. 1996 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 - 4. Juni 1996

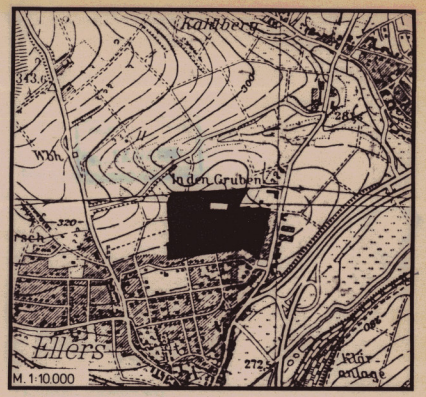
Der Gemeindevorstand

GEMEINDE NEUHOF Kreis Fulda

Bürgermeister

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622/BGBl. III S. 213-15)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. vom 18.12.1990
Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 20.12.1993 (GVBl. I S. 655, GVBl. II S. 361-97)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993.



Gemeinde Neuhof

Landkreis Fulda

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Kalkofen"

WOHNSTADT
Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH
Wolfsschlucht 18, 34125 Kassel
Telefon 0561/1001-0/Fax -200

November 1995
Dipl.-Ing. Joh. Rinn
Uta Kersting