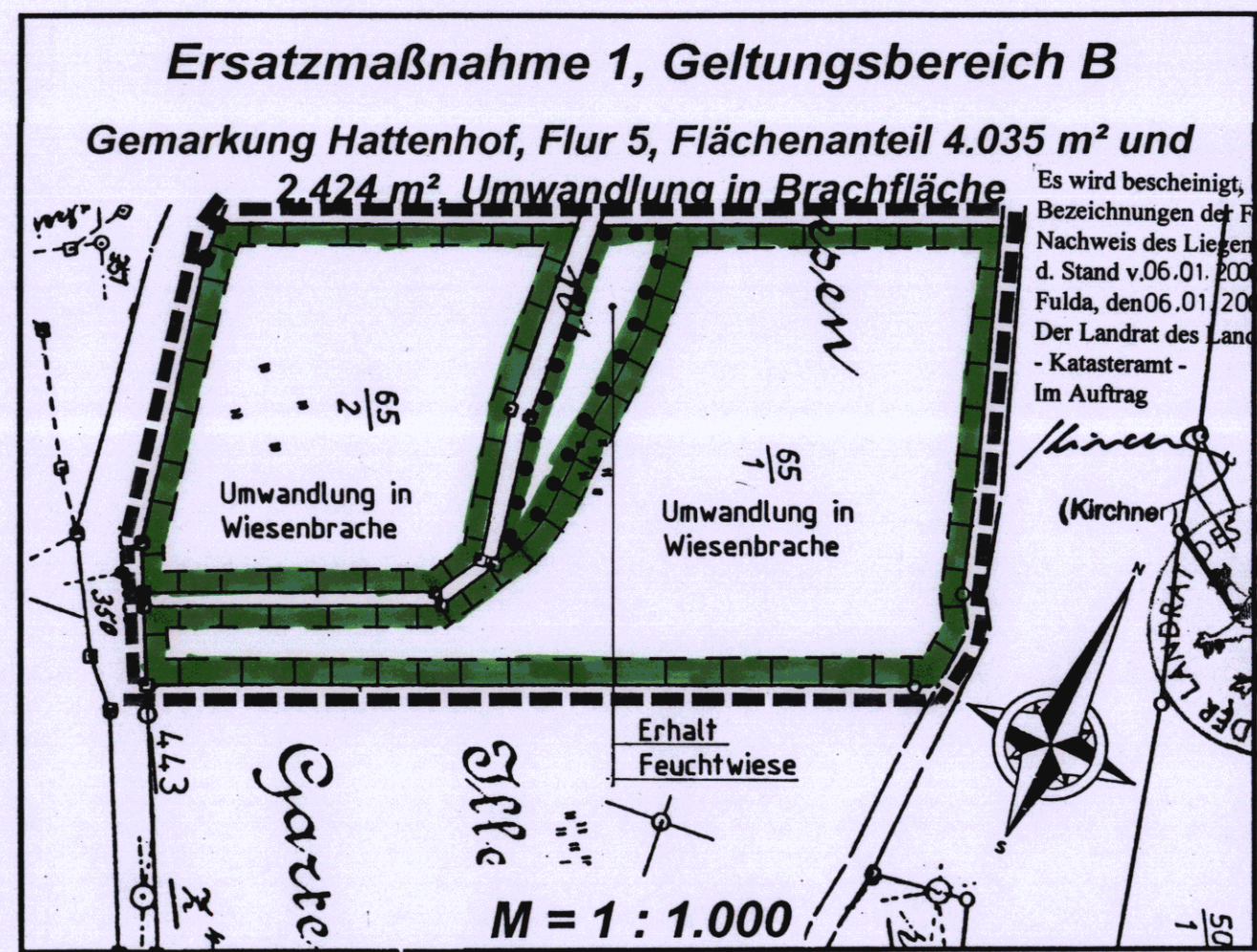
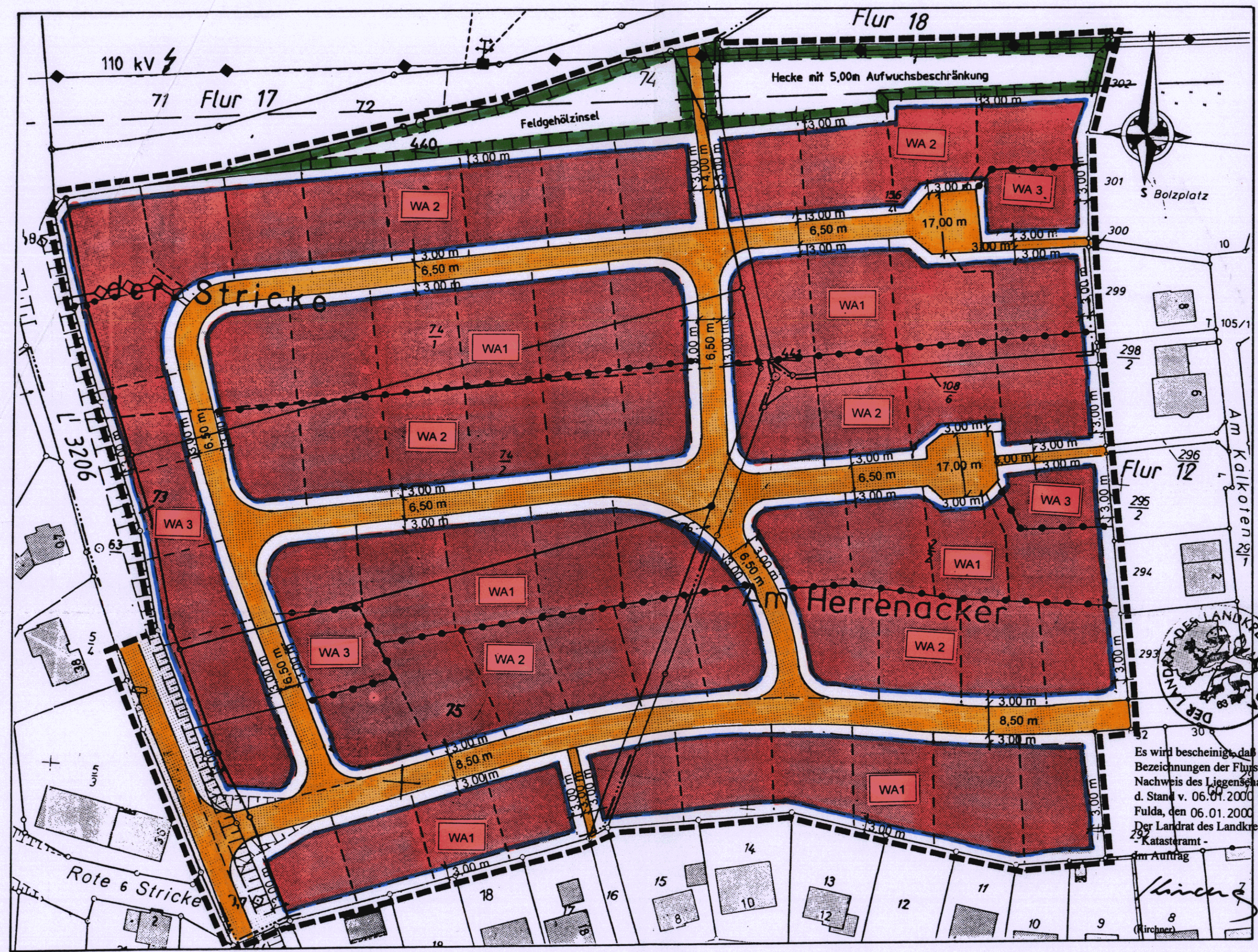




	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)	max. Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	Dach	Traufhöhe
WA 1	0,3	0,6	II	o	ED	SD 30°-45°, 5,00 m
WA 2	0,3	0,6	II	o	ED	SD 30°-45°, 5,50 m
WA 3	0,3	0,6	II	o	ED	SD 30°-45°, 5,25 m



- A.) Festsetzungen und Zeichenerklärung
- 1.) Räumlicher Geltungsbereich (§9 Abs. 7 BauGB)
- 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)
- 0,3 Wenn im Rahmen der HBO Kellergeschosse als zulässige Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese zugelassen werden, sofern die Festsetzungen der Grund- und Geschößflächenzahlen nicht überschritten werden.
- Grundflächenzahl (GRZ) (§19 BauNVO)
- Sie darf auch durch den Bau von Garagen und Nebenanlagen nicht überschritten werden.
- Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (GFZ) (§20 BauNVO)
- Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45°
- SD 30°-45°
- Traufhöhe
- WA 1 Bei Gebäuden, die auf der Talseite der Erschließungsstraße stehen, darf die Traufhöhe max. 5,00 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/ des asphaltierten Wirtschaftsweges stehen, darf die Traufhöhe max. 5,50 über der Hinterkante Oberkante Gehweg bzw. Schrammbord an der Grundstücksgrenze vor der Gebäudemitte betragen.
- WA 3 Bei Gebäuden, die an den nordsüdlichen Erschließungsstraßen stehen, darf die Traufhöhe max. 5,25 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.
- 110 kV Freileitung
- Leitungsrecht für Stromversorgungskabel
- 4.) Bauweise (§9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB und §22 Abs. 1 - 3 BauNVO)
- Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 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 0,80 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 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)
- Öffentliche Verkehrsfläche
- 8.) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)
- Nutzungsänderungslinie
- Sonstige Planzeichen
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Vorschlag für Grundstücksteilung (nicht verbindlich)
- Flurgrenze
- Gebäude (Bestand)
- Maßlinie/Maßzahl
- Flurstücksbezeichnung
- Böschungseinschnitt
- 10) Garagen und Stellplätze
- Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche 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 Neuho.

- 11.) 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.
- 12.) Grünordnerische Festsetzungen (§9 Abs. 1, Nrn. 20 und 25 BauGB)
- 12.1) Anpflanzung von Einzelbäumen (§9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)
- In den Erschließungsstraßen sind mindestens 15 Stück Bäume (Hochstamm, 3 x v., 12-14 cm Stammumfang) im öffentlichen Straßenraum zu pflanzen. Pro Baum ist ein ungestörter Wurzelraum von mind. 1,50 m x 2,00 m vorzusehen.
- Baumartenwahl (als Empfehlung):
- Quercus robur (Stieleiche)
- Quercus robur „Fastigiata“ (Säuleneiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- 12.2) Grünfestsetzungen auf Privatgrundstücken (§9 Abs. 1, Nrn. 20 und 25 BauGB)
- Die nicht überbauten und versiegelten Flächen sind als Garten und Rasenflächen anzulegen.
- Die Einhaltung der Festsetzungen sind durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist.
- 12.3) 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.
- Die nordwestlich an das Baugebiet angrenzende Restflächen der Flurstücke 74 und 76, Flur 17 sind als mehrreihiges Feldgehölz anzulegen.
- Dabei sind mindestens 25% Heister einzusetzen (Pflanzenauswahl siehe Gehölzliste).

Pflanzenliste:

- A. Heister (5%, Pflanzqualität Hei, 2 x v., 125-150 cm)
- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Aesculus hippocastanum (Kastanie)
- Corylus cornuta (Baumhasel)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- B. leichte Heister (20%, Pflanzqualität lHei, 1 x v., 100-125 cm)
- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- C. Sträucher (75%, Pflanzqualität Str., 2 x v., 60-100 cm)
- Cornus sanguinea (Hartrieel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Rosa ssp. (Strauchrosen)
- Rubus fruticosus (Brombeere)
- Rubus idaeus (Himbeere)
- Salix spec. (Weiden)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Viburnum lantana (Schneeball)
- Die nordwestlich an das Baugebiet angrenzende Restfläche des Flurstücks 156/4, Flur 18 ist als Hecke mit einer Aufwuchsbeschränkung von 5,00 m anzulegen.

Pflanzenliste:

- A. leichte Heister (25%, Pflanzqualität lHei, 1 x v., 100-125 cm)
- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- C. Sträucher (75%, Pflanzqualität Str., 2 x v., 60-100 cm)
- Cornus spec. (Hartrieel)
- Crataegus laevigata (Weißdorn)
- Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa ssp. (Strauchrosen)
- Rubus fruticosus (Brombeere)
- Rubus idaeus (Himbeere)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Viburnum lantana (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
- 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 Anfahrtschreiten 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).

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, Bestands- und Konfliktplan, Ausgleichsplan).

Dieser Grünordnungsplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

C.) Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke

1.) Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat am 08.12.96 die Aufstellung des Planes gem. §2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 02.07.99 öffentlich bekanntgemacht.

2.) Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger gem. §3 Abs. 1 BauGB wurde am 02.07.99 bekanntgemacht und vom 12.07.1999 bis 13.08.1999 durchgeführt.

3.) Träger öffentlicher Belange

Mit dem Schreiben vom 07.01.00 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB von der Planung in Kenntnis gesetzt. Bedenken, Anregungen und Ergänzungen wurden berücksichtigt.

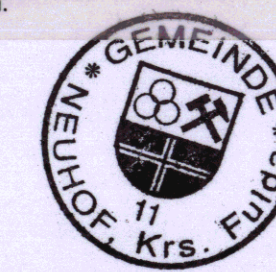
4.) Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung wurde gem. §3 Abs. 2 BauGB am 07.01.00 öffentlich im Mitteilungsblatt der Gemeinde Neuho bekanntgemacht und vom 07.01.00 bis 08.02.00 durchgeführt.

5.) Satzungsbeschlussvermerk und Inkrafttreten:

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung vom 29.03.00 den Entwurf gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 07.04.2000 ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

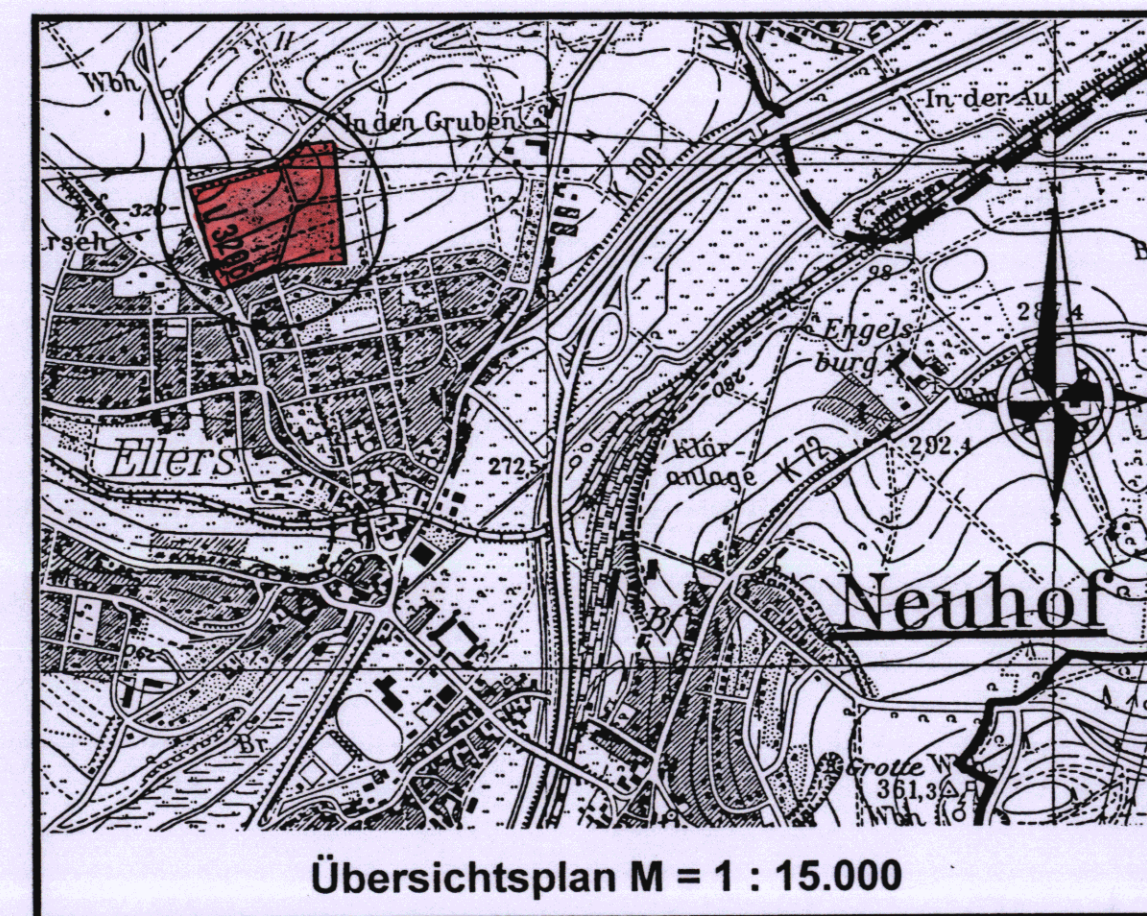
10. April 2000



Schultheis, Bürgermeister

6.) Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), rechtskräftig ab 01.01.1998
- Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 19.12.1994 (GVBl. I S. 775)
- §5 der Hessischen Gemeindeverordnung (HGO) in der Fassung vom 01. April 1993 (GVBl. I S. 533)
- Hess. Naturschutzgesetz (HessNatG), zuletzt geändert am 19.12.1994 (GVBl. I. Seite 775)
- 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 Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) v. 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)

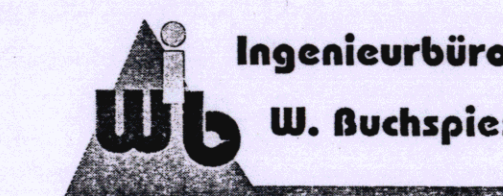


Gemeinde Neuho

Landkreis Fulda

Bebauungsplan Nr. 10

„Am Herrenacker“



Planung - Bauleitung

Tief-, Straßen- und Ingenieurbau
Bauleit- u. Landschaftsplanung
Wartburgstraße 12, 36043 Fulda
☎ 0661/42200 - Fax: 0661/47639

26. November 1999
Dipl.-Ing. W. Buchspies
Dipl.-Biol. L. Scheer