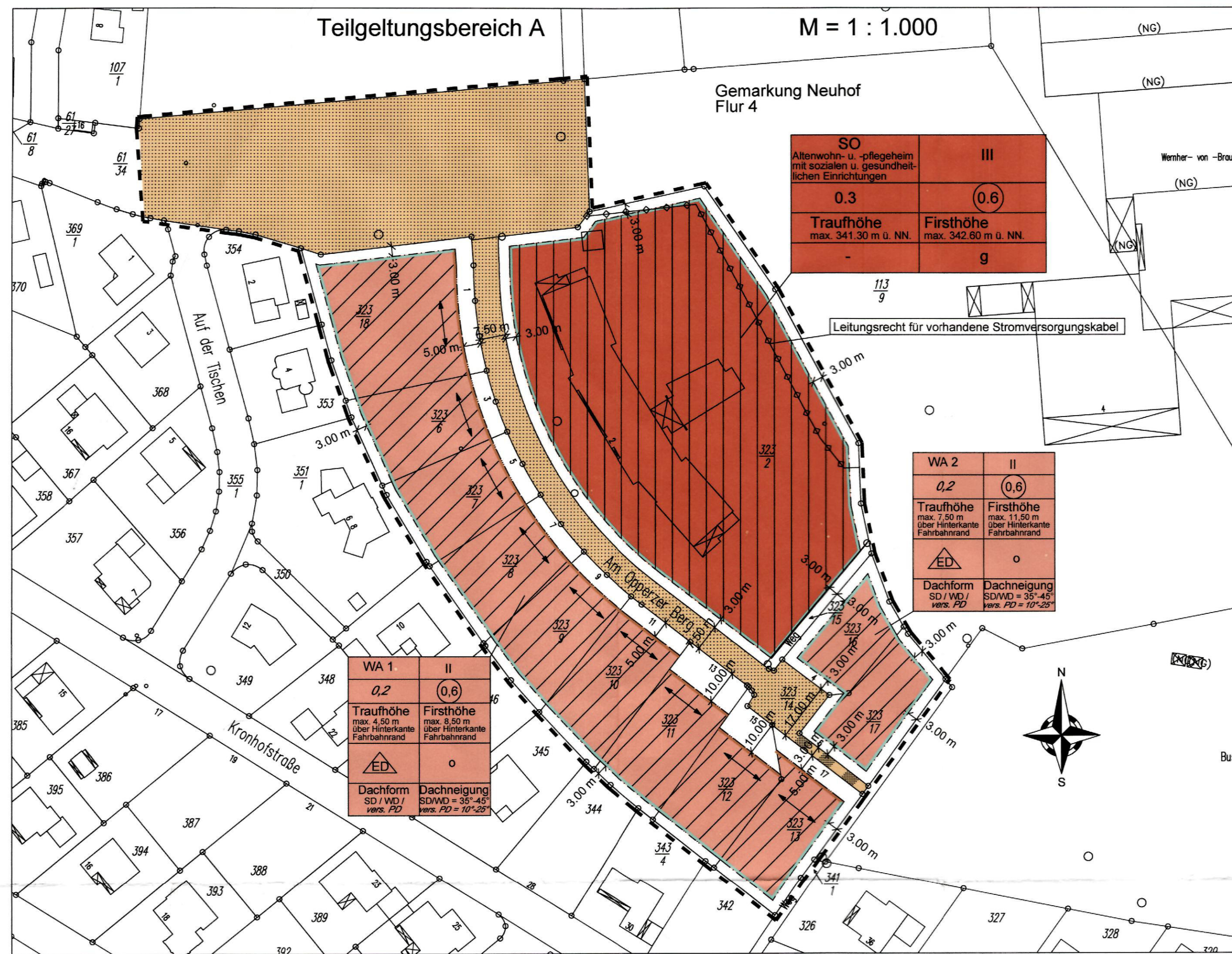




A.) Festsetzungen und Zeichenerklärung

- Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

WA 1	II
0,2	0,6
Traufhöhe max. 4,50 m über Hinterkante Fahrbahnrand	Firsthöhe max. 8,50 m über Hinterkante Fahrbahnrand
ED	O
Dachform SD/WD/ vers. PD	Dachneigung SD/WD = 35°-45° vers. PD = 10°-25°

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.

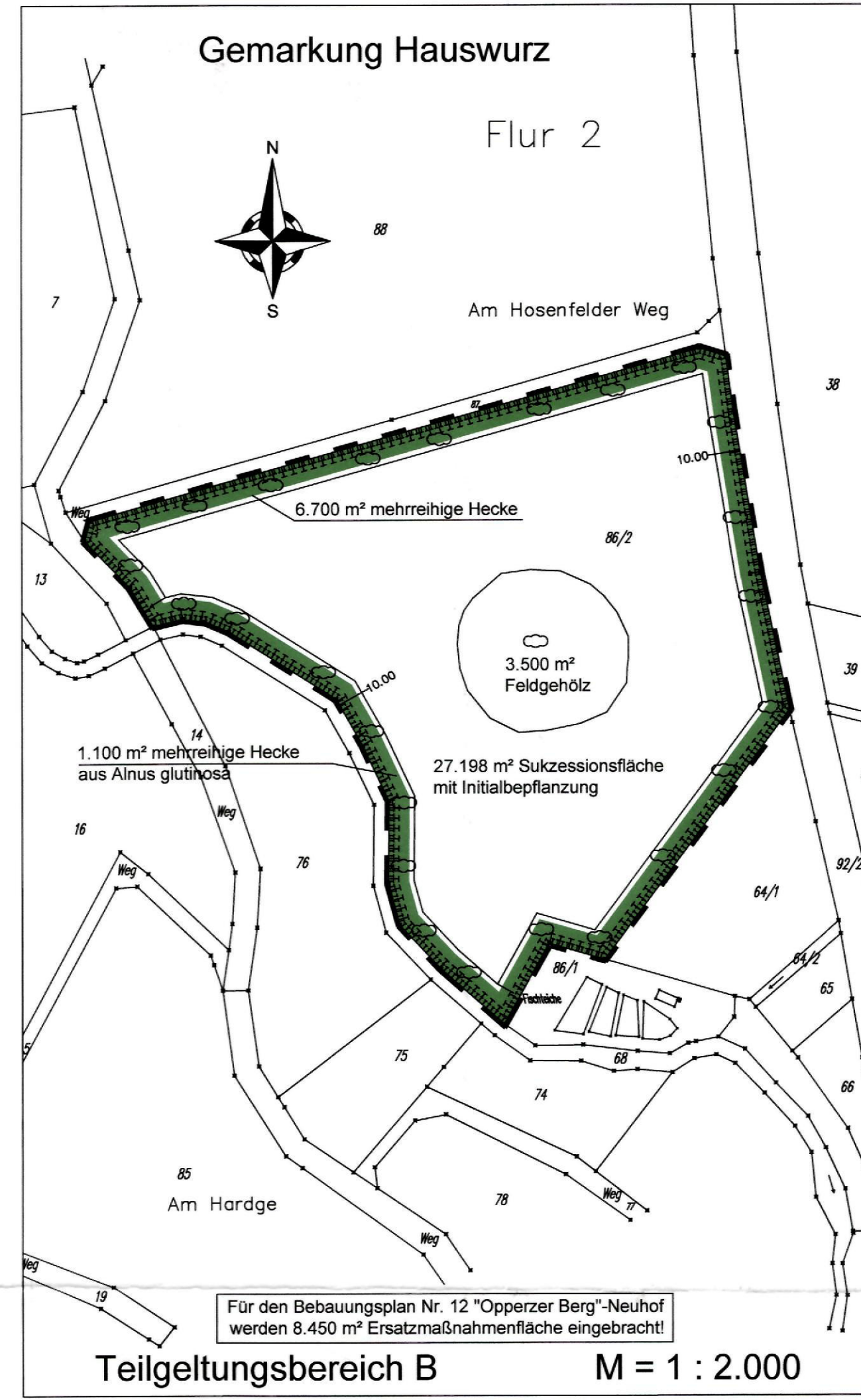


Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
Zulässig sind Altenwohn- und -pflegeheime mit sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen. Zulässig ist Einzelhandel und Gastronomie mit einem untergeordneten Flächenanteil von maximal 100 m².

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

II
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 Geschossflächenzahlen sowie die Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden.
Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ) (§ 20 BauNVO)
Die Traufhöhe (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO) wird gemessen von der Hinterkante Oberkante Gehweg bzw. Schrammbord an der Grundstücksgrenze vor der Gebäudemitte.
SO Die Traufhöhe darf 341,30 m ü. NN. nicht überschreiten.
WA 1 Die Traufhöhe darf 4,50 m nicht überschreiten.
WA 2 Die Traufhöhe darf 7,50 m nicht überschreiten.
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 8,50 m nicht überschreiten.
WA 2 Die Firsthöhe darf 11,50 m nicht überschreiten.
SO Die Firsthöhe darf 342,60 m ü. NN. nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile wie Überbauten für Aufzugsschächte usw. sind bis 345,10 m zulässig.
Den Bauanträgen ist ein Höhenplan, der die natürliche sowie die zukünftige Geländeform in Grundriss und Schnitt zeigt, hinzuzufügen.

- SD/WD/
vers. PD
35°-45°
In den WA sind Sattel- und Walmdächer sowie versetzte Pultdächer zulässig.
In den WA liegt die zulässige Dachneigung für Sattel- und Walmdächer zwischen 35° und 45°. Versetzte Pultdächer dürfen eine Dachneigung zwischen 10° und 25° aufweisen.
Dacheindeckung Für die Dacheindeckung sind nur Materialien in roten, braunen und schwarzen Farbtönen zu verwenden.
In den WA ist die Dacheindeckung aus Dachziegel oder Dachpfannen auszuführen.
Dachgauben Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 0,80 m.
Die Dachgauben werden gemessen von der Oberkante der Dachfläche bis zum Scheitelpunkt der Giebelwand.
Dachgauben sind zulässig, es gilt die Dachgaubensatzung der Gemeinde NeuhoF.
4.) **Bauweise (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 1 - 3 BauNVO)**
Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
5.) **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**
Baugrenze, überbaubare Fläche
Baulinie
Die dargestellte Baulinie in den WA gilt für das Haupthaus. Vorgezogene Treppenhäuser und dritte Giebel sind, sofern sie nicht 1/3 der gesamten Gebäudelänge überschreiten, davon ausgenommen. Diese dürfen 3,00 m von der Grundstücksgrenze beginnen.
Die Baulinie für Garagen auf dem Grundstück 323/11 wird auf 5,00 m, auf dem Grundstück 323/12 auf 6,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße „Am Oppenzer Berg“ festgelegt.
6.) **Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Öffentliche Verkehrsfläche
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußweg
7.) **Sonstige Planzeichen**
Vorhandene Flurstücksgrenzen
Firstrichtung
Die Firstrichtung wird parallel zu öffentlichen Verkehrsfläche der Straße „Am Oppenzer Berg“ festgelegt.
Maßlinie/Maßzahl
323/2
Flurstücksbezeichnung
8.) **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Für das Sondergebiet gelten die schalltechnischen Immissionsrichtwerte analog des allgemeinen Wohngebietes.



- Garagen und Stellplätze**
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Im WA 1 dürfen diese nur nordwestlich des Haupthauses errichtet werden. 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 oder den Festsetzungen der Baulinie nicht widersprechen.
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde NeuhoF.
- 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 (Hochmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.
- 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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
Im Bebauungsplan Nr. 6 „An den Eichen“ in Hauswurz wurde als Ersatzmaßnahme auf dem Flurstück 86/2, Flur 2, Gemarkung Hauswurz eine Sukzessionsfläche mit Initialbepflanzung festgelegt. Von dieser Fläche soll eine Teilfläche von 8.450 m² als Kompensation für den Bebauungsplan angesetzt werden.

B.) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Empfehlung

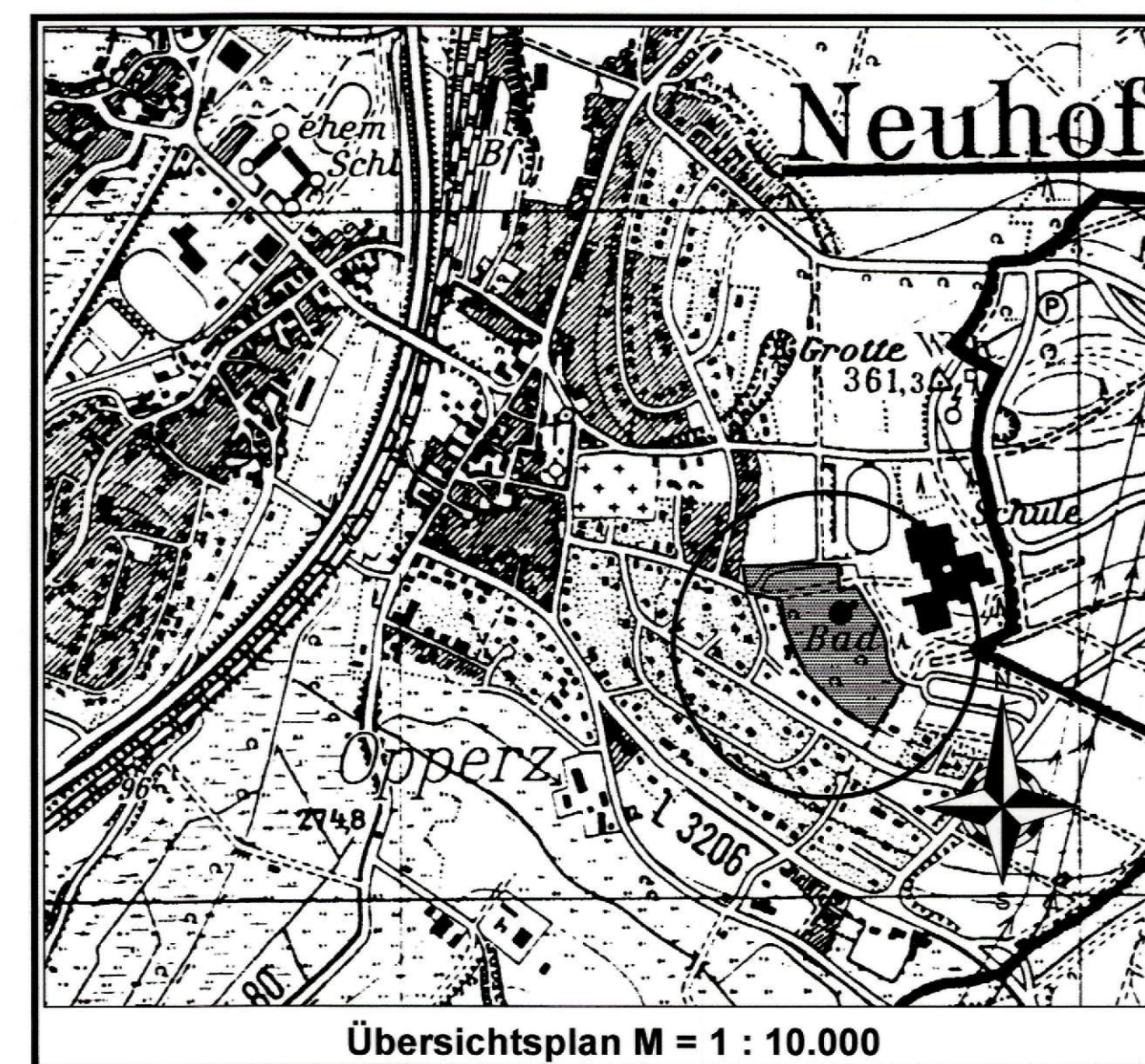
Anfallendes Dachflächenwasser sollte in Sammelanlagen (z. B. Zisternen) zurückgehalten werden und als Brauchwasser im Haushalt (z. B. für die Toilettenspülung) und zur Gartenbewässerung verwendet werden.
Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen 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).

- Hinweis**
Gebäudeteile, die sich im Fallbereich des Waldes befinden und die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, sind statisch so zu bauen, dass von umstürzenden Bäumen keine Gefährdung für die Bewohner ausgeht.
- C.) Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke**
- Aufstellungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung hat am 18.09.2008 die Änderung des Planes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 26.09.2008 öffentlich bekannt gemacht.
 - Beteiligung der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange**
Mit dem Schreiben vom 01.10.2008 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB von der Planung in Kenntnis gesetzt. Anregungen und Ergänzungen wurden geprüft.
 - Öffentliche Auslegung**
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 26.09.2008 öffentlich im Mitteilungsblatt der Gemeinde NeuhoF bekannt gemacht, der Planentwurf mit Begründung wurde vom 29.09.2008 bis 02.10.2008 öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 26.09.2008 öffentlich im Mitteilungsblatt der Gemeinde NeuhoF bekannt gemacht und vom 06.10.2008 bis 05.11.2008 durchgeführt.
 - Satzungsbeschlussvermerk und Inkrafttreten:**
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 20.11.2008 den Entwurf gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 28.11.2008 ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.
NeuhoF, den 01. DEZ. 2008



(Schultheiß, Bürgermeisterin)

- Rechtliche Grundlagen**
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung
2. Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung
3. Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung
4. Hessische Bauordnung (HBO) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung
5. Hessische Gemeindeverordnung (HGO) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung
6. Hess. Naturschutzgesetz (HessNatG) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung
7. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung
8. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung
9. Hessisches Wassergesetz (HWG) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung



Gemeinde NeuhoF
Landkreis Fulda

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Oppenzer Berg“, NeuhoF

Planungsbüro Buchspies
Planung - Beratung
Tief-, Straßen- u. Ingenieurbau
Bauleit- und Landschaftsplanung
Beethovenstraße 17, 36043 Fulda
Tel.: 066142200 - Fax: 066147839
eMail: info@buchspies.de

09. September 2008
Dipl.-Biol. L. Scheer