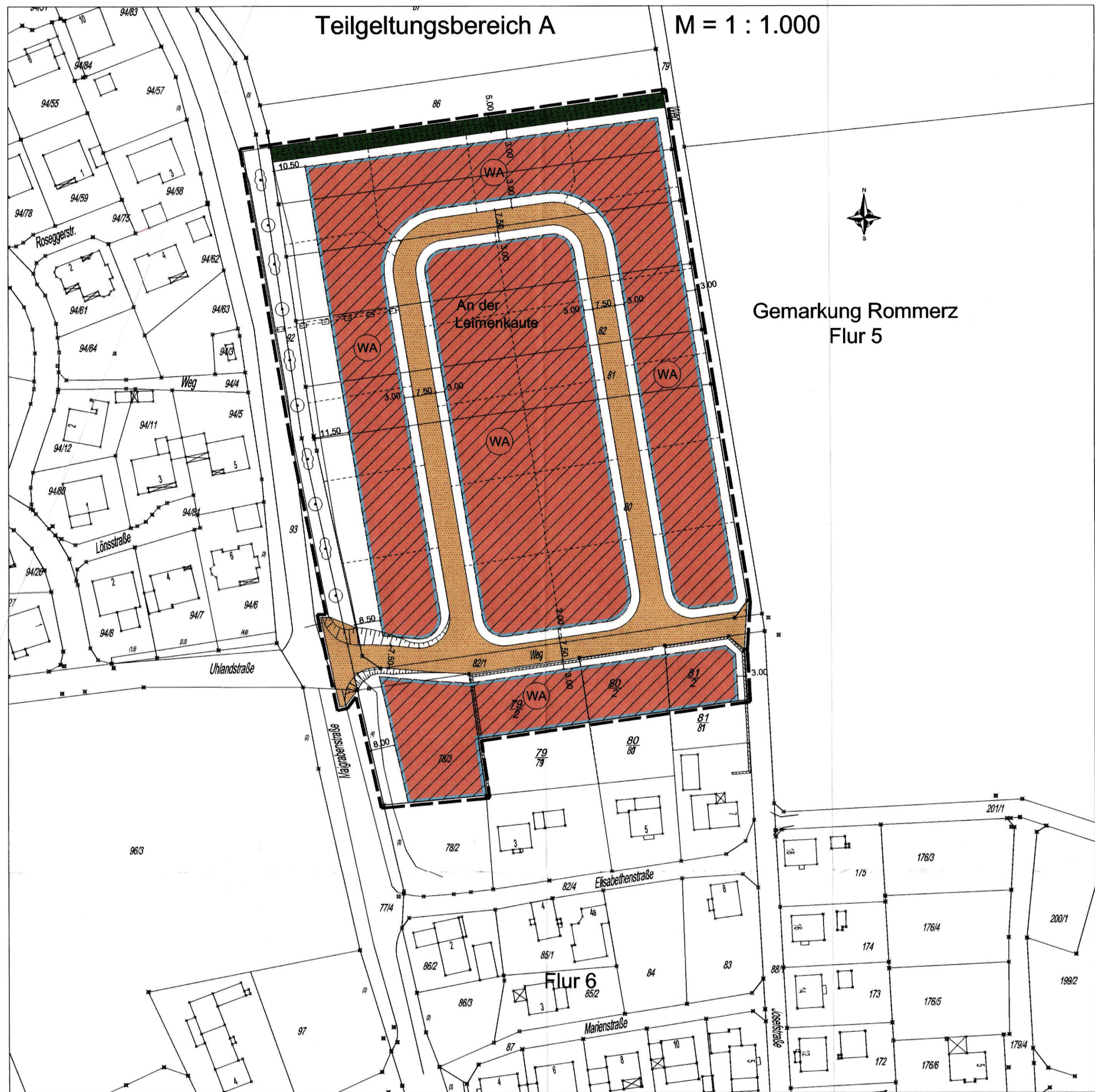




A.) Festsetzungen und Zeichenerklärung

- Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 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 nur für das Halten von bis zu zwei erwachsenen Hunden zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**
0.30 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 Sattel-, Waln- und versetzte Pultdächer. Pultdächer müssen dem Charakter eines Satteldaches entsprechen. Alle Dachneigungen des Hauptdaches müssen mit gleicher Dachneigung von 30° bis 45° ausgeführt werden.
SD/VD 30° - 45°
Traufhöhe Die Traufhöhe darf maximal 6,25 m betragen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Die Traufhöhe wird gemessen vom tiefsten Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerkes mit dem Urgelände und der Sparrenunterstützung.
Firsthöhe Die Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) darf 12,00 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe wird gemessen vom tiefsten Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerkes mit dem Urgelände und der Oberkante des Firstes.
Den Bauanträgen ist ein Höhenplan, der die natürliche sowie die zukünftige Geländeform in Grundriss und Schnitt zeigt, hinzuzufügen.
Dacheindeckung Die Dacheindeckung ist einheitlich in roten, braunen oder schwarzen Farbtönen herzustellen, die Ausführung als Dachziegel.
Dachgauben Dachgauben sind zulässig, es gilt die Dachgaubensatzung der Gemeinde NeuhoF.
- 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)
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**
 Baugrenze, überbaubare Fläche
 Nicht überbaubare Fläche. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie sonstige nach der HBO innerhalb der Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Stellplätze i. S. der HBO § 6 (10) 1 sind ausnahmsweise zulässig.
- Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Öffentliche Verkehrsfläche

7.) Sonstige Planzeichen

- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Vorschlag für Grundstücksteilung (nicht verbindlich)
- Maßlinie/Maßzahl
- Flurstücksbezeichnung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Leitungsrecht für Stromversorgungs-kabel

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)

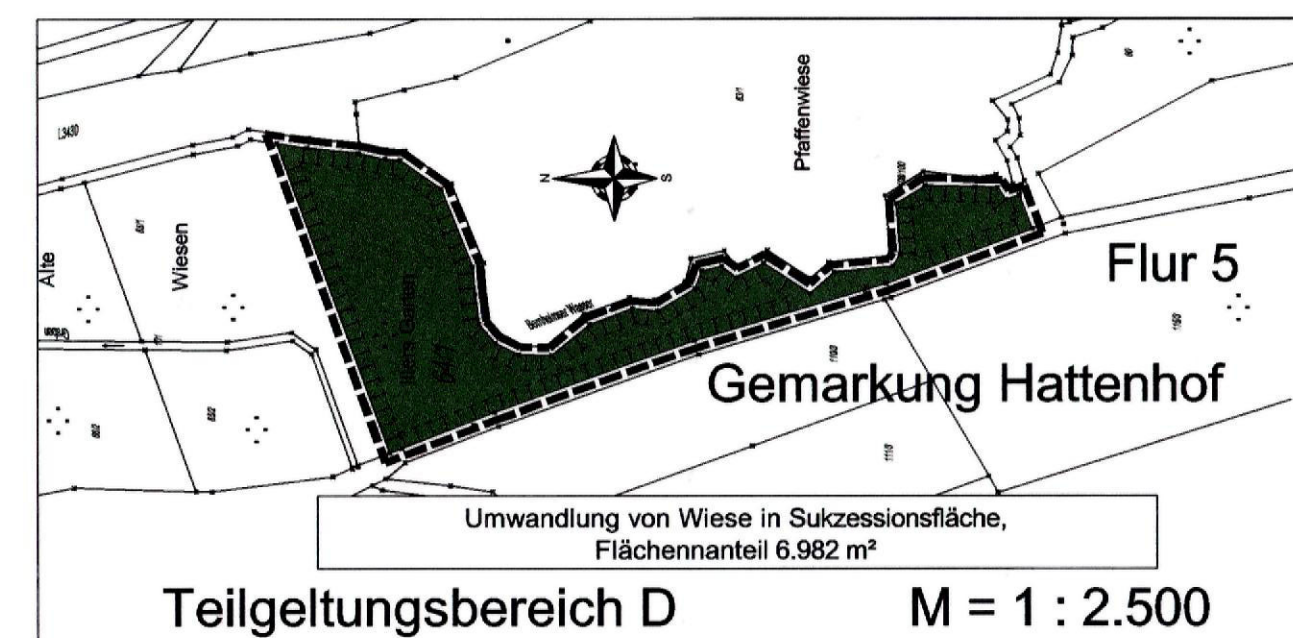
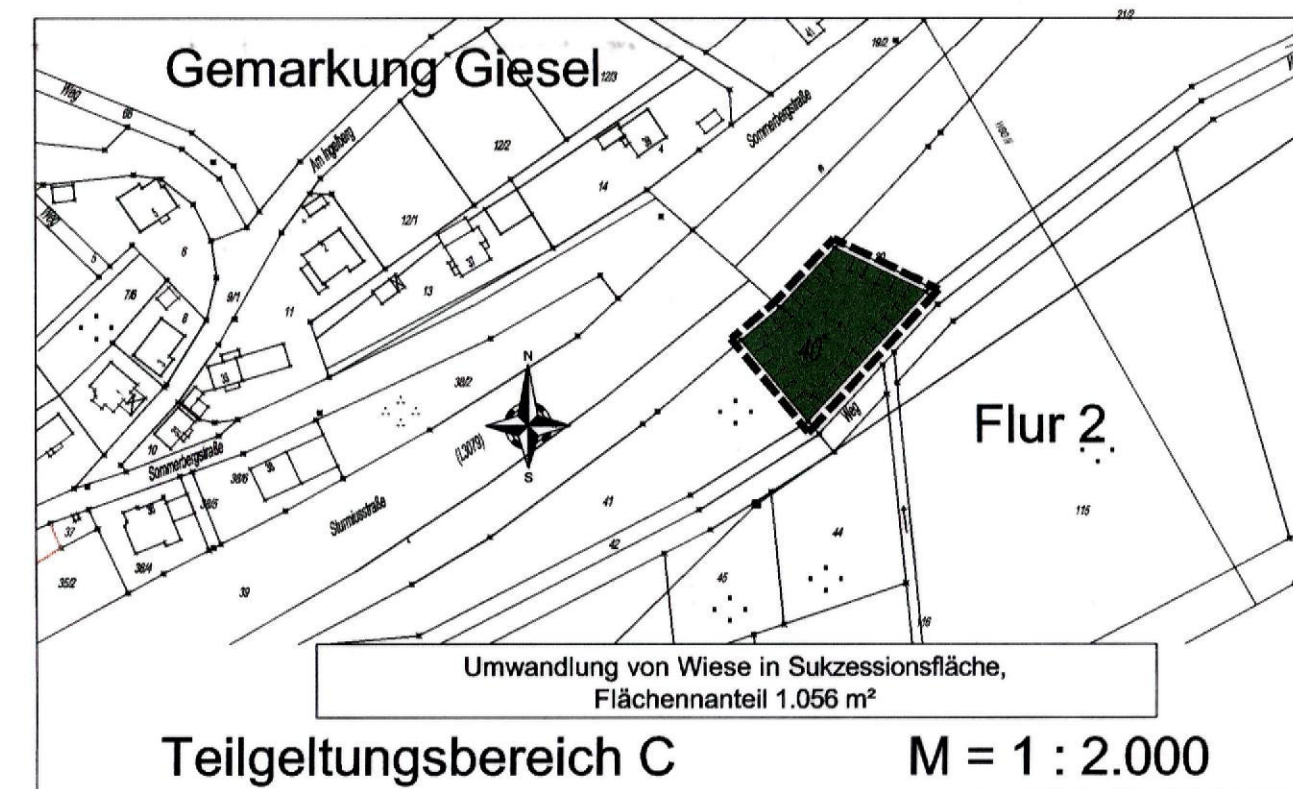
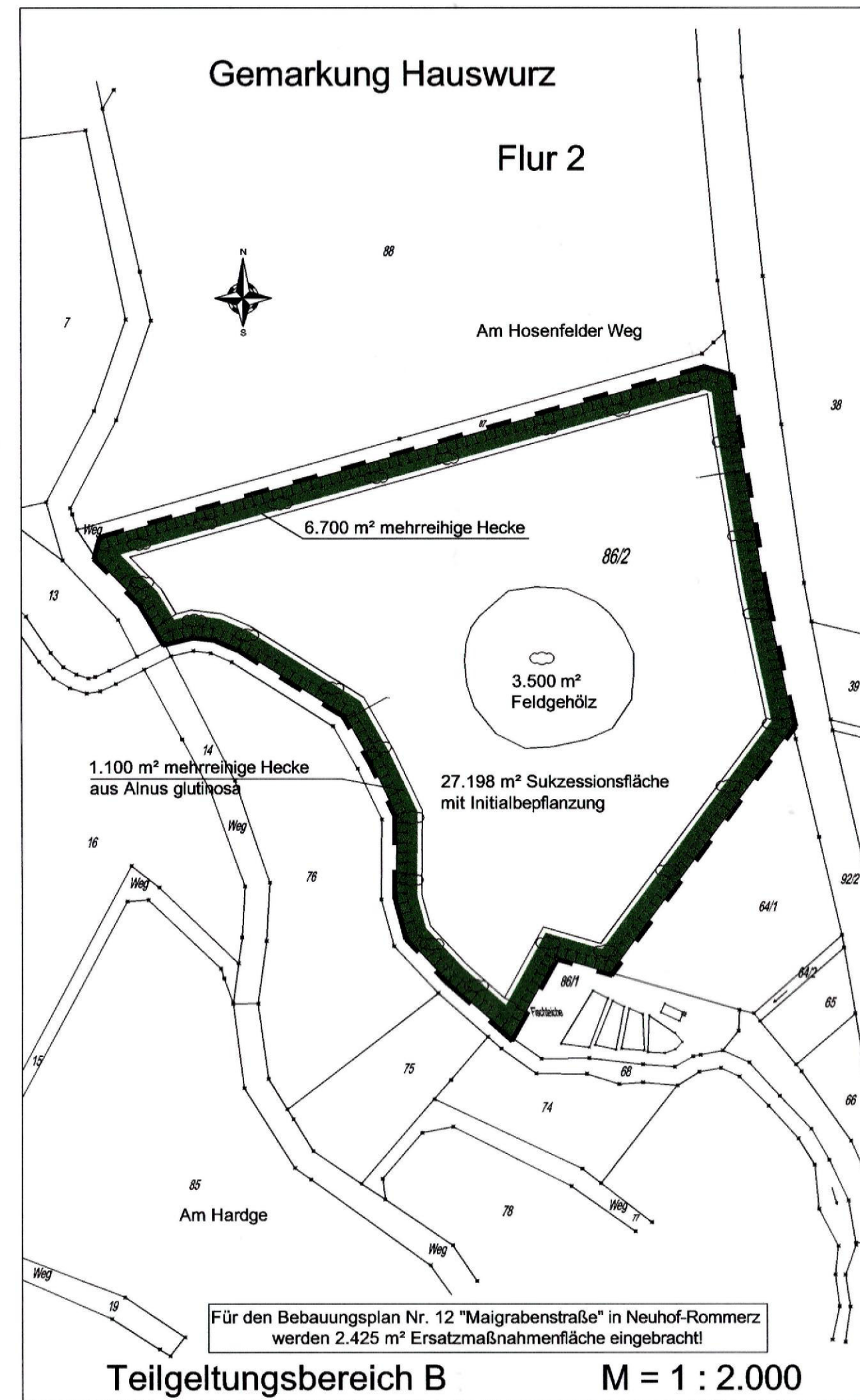
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- Erhalt von Bäumen und Sträuchern im Bereich des Hohlweges

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
Als Ortsrandeengrünung ist an der nördlichen Baugebietsgrenze eine dreireihige Hecke (5,00 m) anzulegen, der Pflanzabstand zwischen den Pflanzreihen beträgt 1,50 m, und innerhalb der Reihe ebenfalls 1,50 m.

Pflanzenliste:

- A. Heister (Pflanzqualität Hei, 3 x v., 200-250 cm)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Quercus petraea (Taubeneiche)
- Quercus robur (Stieleiche)



B. Sträucher (Pflanzqualität Str., 2 x v., 100-150 cm)

- Acer campestre (Feldahorn)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Rubus fruticosus (Brombeere)
- Rubus idaeus (Himbeere)
- Salix caprea (Salweide)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Viburnum lantana (Schneeball)

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

Als Ersatzmaßnahmen werden folgende Maßnahmen anteilig eingebracht, die bereits im Vorfeld durch die Gemeinde NeuhoF durchgeführt wurden.

Teilgeltungsbereich B: Hauswurz, Flur 2, Flurstück 86/2, Flächennanteil 2.425 m², Umwandlung in Sukzessionsfläche/ Feldgehölz.

Teilgeltungsbereich C: Giesel, Flur 2, Flurstück 40, 1.056 m², Umwandlung in Sukzessionsfläche.

Teilgeltungsbereich D: Hattenhof, Flur 5, Flurstück 64/1, 6.982 m², Umwandlung in Sukzessionsfläche.

B.) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Vorschriften zur Gestaltung der Grundstückstreifflächen u. Einfriedungen (HBO § 81 Abs. 1 Nr. 5)**
Die Grundstückstreifflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

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 dürfen, 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. Die notwendigen Sichtverhältnisse im Zufahrtsbereich zur Straße sind zu gewährleisten.

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. Brauchwassernutzungsanlagen sind beim zuständigen Kreisgesundheitsamt anzuzeigen.

Denkmalschutz - Bodenfunde

Werden bei den Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde entdeckt, sind diese nach § 20 DöSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Fulda oder der Gemeinde anzuzeigen.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20, Abs. 3 DöSchG).

C.) Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke

1.) Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat am 15.09.2004 die Aufstellung des Planes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 08.10.2004 öffentlich bekannt gemacht.

2.) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 08.10.2004 bekannt gemacht und in der Zeit vom 11.10.2004 bis 15.10.2004 durchgeführt.

3.) Beteiligung der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange

Mit dem Schreiben vom 08.10.2004 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung in Kenntnis gesetzt und um Anregungen zur Umweltprüfung gebeten. Eingegangene Anregungen und Ergänzungen wurden geprüft.

Mit den Schreiben vom 17.12.2004 und 22.12.2004 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut von der Planung in Kenntnis gesetzt und um Anregungen zur Umweltprüfung gebeten. Eingegangene Anregungen und Ergänzungen wurden erneut geprüft.

4.) Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 10.12.2004 öffentlich im Mitteilungsblatt der Gemeinde NeuhoF bekannt gemacht und vom 20.12.2004 bis 21.01.2005 durchgeführt.

5.) Satzungsbeschlussvermerk und Inkrafttreten:

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 10.02.2005 den Entwurf gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 29.04.2005 ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

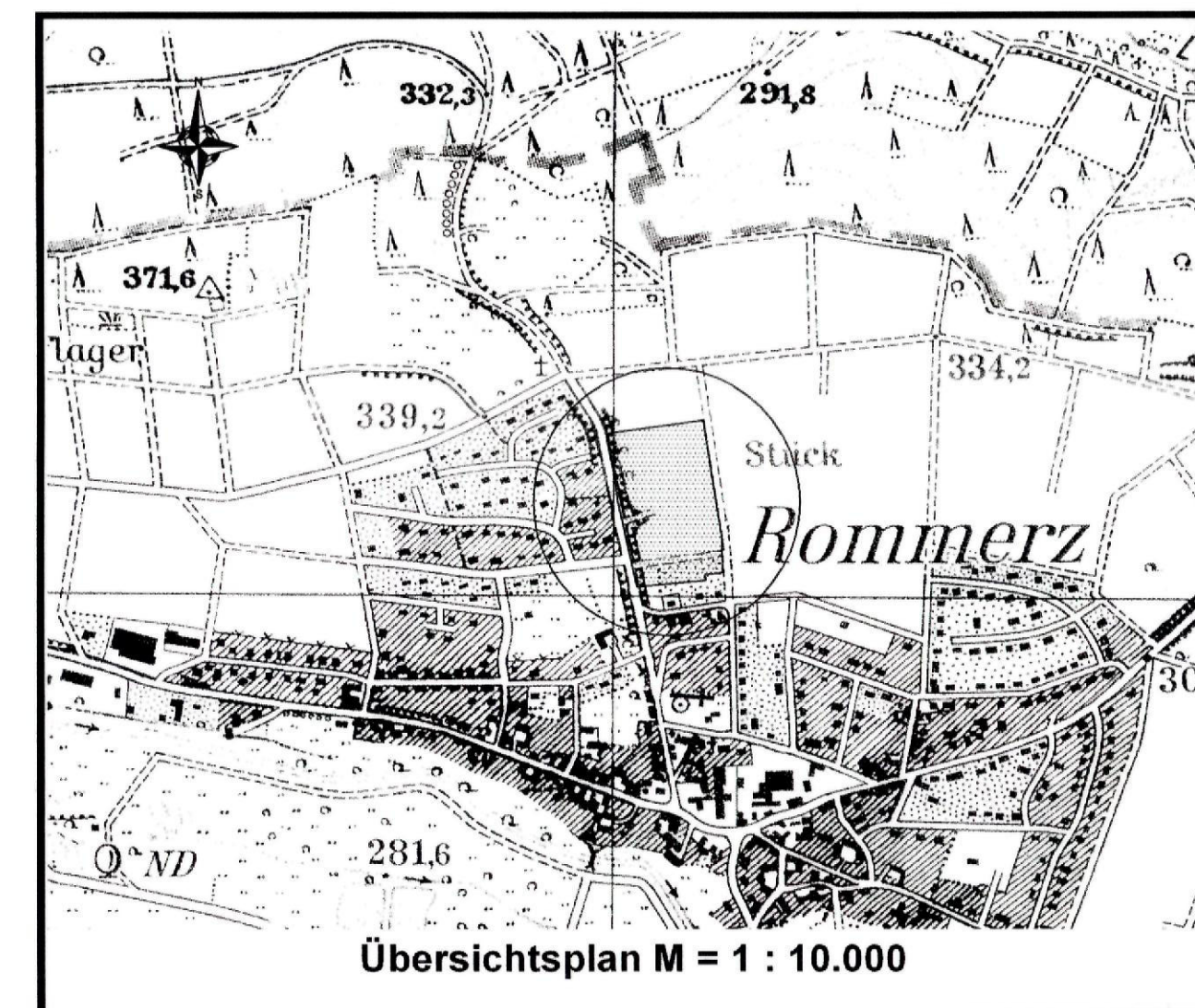
NeuhoF, den 29.04.2005



Schultheis, Bürgermeisterin

6.) Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung
- Planzielenverordnung (PlanZV 00) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung
- Hessische Bauordnung (HBO) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung
- Hessisches Gemeindeordnung (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. 9

„Maigrabenstraße“ in NeuhoF-Rommerz



Planung - Bauleitung

Tief-, Straßen- u. Ingenieurbau

Bauleit- und Landschaftsplanung

Beethovenstraße 17, 36043 Fulda

☎ 0661/42200 - Fax: 0661/47839

eMail: ingbuero.buchspies@t-online.de

10. Februar 2005

Dipl.-Ing. W. Buchspies

Dipl.-Biol. L. Scheer