



GEMEINDE NÜSTTAL KREIS FULDA

Bebauungsplanes Nr. 3 "Am roten Rain" für den Ortsteil Silges

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Juli 1987 (BauGB)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (PlanzV)
4. Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 1. April 1993 (HGO)
5. Hessische Bauordnung vom 20.12.1993 (HBO)
6. Hessische Garagenverordnung vom 18. Mai 1977
7. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. September 1980

1. Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

- 1.1 Grenzen und Abgrenzungen**
- 1.11 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 1.12 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
- 1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.21 MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - 1.22 I Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
 - 1.23 0,4 Grundflächenzahl GRZ (§ 16 BauNVO)
 - 1.24 0,7 Geschossflächenzahl GFZ (§ 16 BauNVO)

- 1.3 Textliche Festsetzungen**
- 1.31 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)
Die Gebäudehöhe darf talseitig 6,50 m nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an den Traufseiten, bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.
- Bei eingeschossiger Bauweise können im Rahmen der HBO i.d.F.v. 20.7.1990 Dachgeschosse und bei Hanglage Kellergeschosse (Talseite) als zusätzliche Vollgeschosse ausgebaut werden, sofern die festgesetzten GRZ und GFZ nicht überschritten werden. Die Anordnung der vermehrt erforderlichen Einsteplätze sowie ein angemessener Grünflächenanteil auf dem Grundstück muß gesichert sein.
- 1.32 Kniesock-Drempel
Die Kniesockhöhe (Drempelhöhe) darf 0,75 m nicht überschreiten, gemessen von der OK des Rohfußbodens bis zum Anschnitt UK der Sparren. Sockelhöhe (bergseitig) max. 0,20 m.
- 1.33 Dachgaupen
Dachgaupen sind in der Länge auf die Hälfte der Firstlänge zu begrenzen mit der Maßnahme, daß die Gaupenhöhe über der Dachhaut ein Drittel der Dachhöhe, gemessen von der Traufe bis zum First, nicht übersteigen darf, maximal jedoch 1,50 m. Der seitliche Abstand von der Giebelwand bei Satteldächern und bei Walmdächern von der Gratkante muß mind. 1,50 m betragen.
- 1.34 Bodendenkmäler
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen.

- 1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 1.41 0 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - 1.42 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - 1.43 überbaubare Grundstücksflächen
 - 1.44 nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 1.45 Hauptfstrichtung
 - 1.46 S/W Satteldach oder Walmdach zulässig
 - 1.47 Dachneigung 30° - 45°

- 1.5 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 500 qm.
- 1.6 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- 1.61 Für Wohngebäude mit bis zu zwei Wohnungen sind zwei Stellplätze je Wohnung und für Mehrfamilienhäuser 1,5 Stellplätze je Wohneinheit anzulegen.
 - 1.62 Garagen sind nur mit vorgelagertem Stellplatz erlaubt.
 - 1.63 Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.

- 1.7 Einrichtungen und Anlagen des öffentlichen Bereichs (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
- 1.70 Kindergarten
 - 1.71 Dorfgemeinschaftshaus
 - 1.72 Bolzplatz

- 1.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 1.81 Straßenverkehrsflächen
 - 1.82 Feldwege (Erdwege)
 - 1.83 Fußweg

1.9 Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 1.91 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.
- Pflanzangebot Bäume**
Pflanzangebot Sträucher
- Für die Pflanzung werden folgende Arten vorgeschlagen:
Sträucher (mit 1 Strauch/qm) der Arten:
Schlehe (Prunus spinosa), Hartnagel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Feldahorn (Acer campestre), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Sal-Weide (Salix caprea), Hundrose (Rosa carolina).
- Obstbäume:
Alte Kultursorten wie Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Mirabelle
- Bäume (als Heister mind. 250 - 300 cm hoch oder als Hochstamm mit 10/12 cm Stammumfang, mit 1 Baum/50 qm) der Arten:
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Eiche (Fraxinus excelsior)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Vogelkirsche (Prunus avium)
- zu erhaltende Bäume
zu erhaltende Sträucher
- 1.92 a Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Kap. 13.2.1 PlanzV 90)
 - 1.92 b Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Kap. 13.2.2 PlanzV 90)
 - 1.93 80 % der nicht überbauten Grundstücksfläche sind als Grünfläche zu gestalten.
 - 1.94 Auf jedem Grundstück soll mindestens 1 Laubbaum je 150 qm Grundstücksfläche gepflanzt werden, Stammumfang 14 - 16 cm, 3 x verpfl.
 - 1.95 Als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft wird zusätzlich folgende gemeindliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bereitgestellt:

Straußwiesen auf dem Grundstück Gemarkung Silges, Flur 9, Flurstück 8, Ackerland "Am roten Rain", Teilfläche in einer Größe von 2.600 qm. Das Grundstück ist mit hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen, so daß nach Pflanzung der Abstand zwischen den Baumstämmen 8,00 m beträgt. Insofern ist daher ein Pflanzverband 8,00 x 8,00 m vorzusehen. Die Bäume sind in mindestens dreijährigem Rhythmus zu pflanzen. Düngung, Bewässerung, Pestizidinsatz und Drainage sind nicht zulässig.

Als Abschluß zur freien Landschaft hin wird ein 10 Meter breiter Feldgehölzstreifen angelegt.

- 2. NACHRICHTL. ÜBERNAHME, SONST. FESTSETZUNGEN UND EMPFEHLUNGEN**
- 2.1 vorhandene Gebäude
 - 2.2 Grundstücksgrenzen, vorh. Grenzsteine und Flurstücknummern
 - 2.3 geplante Grundstücksgrenzen
 - 2.4 Böschungflächen
 - 2.5 Flurgrenzen
 - 2.6 Es wird empfohlen, das Dachflächenwasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser, z.B. zur Toilettenspülung zu benutzen oder das Dachflächenwasser versickern zu lassen.

3. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

3.1 Aufstellungsbeschuß
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Nüsttal am 22.12.1994 beschlossen.
Der Beschluß wurde am 13.1.1995 öffentlich bekanntgemacht.

3.2 Bürgerbeteiligung
Der Termin für die Bürgerbeteiligung wurde am 13.1.1995 ortsüblich bekanntgemacht und vom 23.1.1995 bis 23.2.1995 durchgeführt.
Mit Schreiben vom 24.05.1995 wurden die Träger öffentlicher Belange von der Planung in Kenntnis gesetzt.

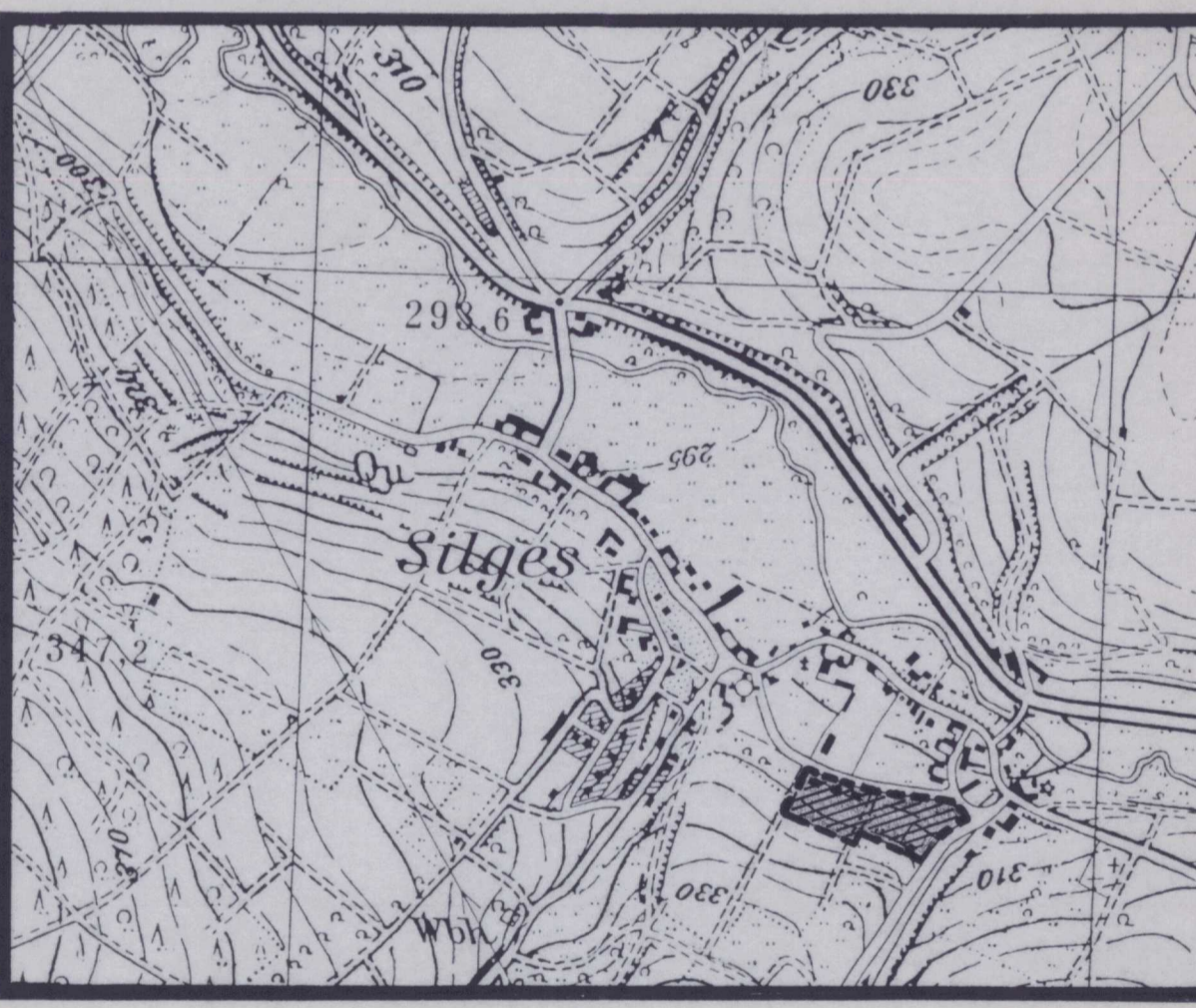
3.3 Offenlegungsbeschuß
Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nebst Begründung wurde am 23.3.1996 öffentlich bekanntgemacht und vom 11.3.96 bis 11.5.96 durchgeführt.

3.4 Satzungsbeschuß
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nüsttal hat in ihrer Sitzung am 18.5.1996 den Entwurf gemäß § 18 BauGB beschlossen.

3.5 Anzeigenvermerk des Regierungspräsidiums
Nüsttal, den 15.5.1996

3.6 Anzeigenverfahren
Das Anzeigenverfahren wurde in der Zeit vom 15.5.1996 bis 7.8.1996 durchgeführt.
Die Durchführung des Anzeigenverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 1.9.1996 ortsüblich bekannt gemacht und liegt zur Einsicht für Jedermann mit Begründung während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung offen. Der Bebauungsplan ist somit am 1.9.1996 rechtskräftig geworden.
Nüsttal, den 13. Sep. 1996

Das Anzeigenverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom 07. Aug. 1996, Az.: 34-NÜSTAL-11
Regierungspräsidium Kassel
im Auftrage:



**GEMEINDE NÜSTTAL
KREIS FULDA**

**Bebauungsplan Nr. 3
"Am roten Rain"**

Ortsteil Silges

M = 1 : 1000

Bearb.: BBI - Dreieich Stand: okt. '95

Geänd.: JAN '96