



A.) GESETZLICHE GRUNDLAGEN

1. Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 27.08.1998 sowie Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (BauROG 1998).
2. BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.
3. Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990.
4. Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.
5. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 01.10.2002.
6. Hessische Garagenverordnung (GaVO) vom 16.11.1995.
7. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.12.1999.
8. Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) in der Fassung vom 16.04.1996.
9. Wasserhaushaltsgesetz WHG in der Fassung vom 30.04.1998
10. Hessisches Wassergesetz HWG in der Fassung vom 15.07.1998

B.) PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 0,35 Grundflächenzahl GRZ (§16 BauNVO)
- 0,5 Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

- O offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- E, D Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

- Straßenbegrenzungslinie mit Straßenverkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
- aufgepflasterter Bereich
- Fußweg

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND 25 BAUGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Wiese mit Obstbaumpflanzung

Anpflanzen von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

hochstämmige Laubbäume im öffentl. Straßenraum

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

freiwachsende Hecke

Obstbaum

FLÄCHEN, DIE MIT GEH.-FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTET SIND (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)

Leitungsrecht für geplante Stromversorgungskaabel

SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE FESTSETZENDEN CHARAKTER

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BAUGB)

Grundstücksgrenzen, vorhandene Grenzsteine und Flurstücksnummern

Geplante Parzellierung (nicht verbindlich)

Maßzahlen

Nutzungsschablone

Baugebiet	Baugebiet	
	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Einzel-	Doppelhäuser

C.) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB) SOWIE DIE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

1.1 Bauweise

Baugebiet	Bauweise	GRZ	GFZ	Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	max. Traufhöhe	max. Firsthöhe
WA	O	0,35	0,5	E D	6,50 m (Tal) 4,75 m (Berg)	11,50 m

1.2 Traufhöhen

Die max. Traufhöhe beträgt talseitig 6,50 m, bergseitig 4,75 m (ermöglicht einen talseitigen Kellerausbau, Hauptgeschoß, Dachgeschoß mit max 0,90 m Drempel. Die Traufhöhe wird gemessen über vorhandener Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit dem Dachsparren. Die max. Firsthöhe beträgt 11,50 m. Die Firsthöhe wird gemessen ab mittlerem Geländeanschnitt.

1.3 Garagen und Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, ihre max. Traufhöhe darf jedoch nur 2,50 m erreichen. Eine talseitige Unterkellerung ist möglich. Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.

2. BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1, NR. 3 BAUGB)

2.1 Mindestgrößen der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt für Einzelhäuser 600 m², für Doppelhäuser 300 m².

3. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

3.1 Gestaltung der Verkehrsfläche

Der geplante Straßenquerschnitt der Erschließungsstraße beträgt 6,50 m, davon entfallen 5,00 m auf das Asphaltband und 1,50 m auf den einseitig gepflasterten Fußweg. Zusätzlich entstehen zwei jeweils 5,00 m breite von der Erschließungsstraße abzweigende Stichwege.

Zur Verkehrsberuhigung und zur Durchgrünung werden Engstellen mit Baumpflanzungen angeordnet. Die genaue Festlegung der Baumstandorte bleibt der konkreten Straßenplanung überlassen. Grundsätzlich werden bei der Gestaltung der Erschließungsstraßen die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/89) beachtet.

4. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)

4.1 Telefon, Strom, Wasserversorgung und Entwässerung

In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Kabel vorzusehen. Die zuständigen Versorgungsträger sollen von Straßenbaumaßnahmen im Baugebiet 6 Monate vor Baubeginn schriftlich unterrichtet werden.

Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.

Die Erschließungsmaßnahme wird in koordinierter, unterirdischer Bauweise durchgeführt (Längsverkabelung). Die Herstellung der Hauszuführung (Tiefbau) ist von den Grundstücksbesitzern selbst zu erbringen. Dies kann durch die Zurverfügungstellung eines Leerrohres von neu zu errichtenden Gebäuden bis zur Grundstücksgrenze / Gehweg erfolgen.

5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND 25 BAUGB)

5.1 Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum

Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, wobei die Qualität der Hochstämme als mindestens 3 x v., Stammumfang 14 - 16 cm festgesetzt wird.

Für die Baumpflanzungen sind ausreichend dimensionierte Baumscheiben (Mindestgröße 1,50 m x 1,50 m) und / oder zusammenhängende Pflanzbeete auszubilden und mit standortgerechten bodendeckenden Stauden und Gehölzen zu bepflanzen oder anzulassen.

5.2 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen

Auf allen privaten Grundstücksflächen ist pro 200 m² versiegelter u.o. überbauter Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum in der Qualität H-, 3 x v., 12-14 oder ein standortgerechter und landschaftstypischer Obstbaum als Hochstamm nach DIN 18916 entsprechend den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen mit einem Stammumfang von mindestens 8 - 10 cm zu pflanzen. Zu verwenden sind standortgerechte und landschaftstypische Obst- und Laubbäume nach Wahl des jeweiligen Grundstückseigentümers.

5.3 Einfriedungen

Es wird empfohlen, mindestens eine Grundstücksgrenze auf der gesamten Länge mit einer mindestens zweireihigen freiwachsenden Hecke einzufrieden. Zur Pflanzung verwendet werden können hier standortgerechte und landschaftstypische Sträucher nach Wahl des jeweiligen Grundstückseigentümers, wobei pro 1,5 m² Pflanzfläche mindestens ein Strauch in der Mindestqualität 2 x v., 100/150 gepflanzt werden sollte.

Alternativ wird die Anlage einer geschnittenen Hecke aus heimischen Heckenpflanzen (Pflanzqualität mindestens 2 x v., 125 - 150) nach Wahl des jeweiligen Grundstückseigentümers empfohlen. Eine Pflanzung von Koniferen ist nur als Solitär zulässig.

5.4 Anlage einer Streuobstwiese

Im nordwestlichen Randbereich des Geltungsbereiches (600 m²) ist eine extensiv zu nutzende Wiesenfläche zu gestalten und mit Obstbäumen zu bepflanzen.

Zur Anlage der Streuobstwiese ist die bestehende Wiesenfläche zu erhalten. Anzupflanzen sind mit einem Pflanzabstand von 10,00 m x 10,00 m standortgerechte und landschaftstypische Obstgehölze in verschiedenen Arten und Sorten, wobei Apfelforten bestandsbildend sein sollten. Birnen, Zwetschgen und Kirschen werden in geringeren Anteilen zugeordnet. Die Obstgehölze sind als Hochstämme nach DIN 18916 entsprechend den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen mit einem Stammumfang von mindestens 8 - 10 cm zu pflanzen.

Die betr. Fläche ist dauerhaft zu pflegen. Die Obstgehölze sind über die Entwicklungspflege hinausgehend durch Erhaltungsschnitte und Maßnahmen der Kronenpflege dauerhaft zu unterhalten.

5.5 Kompensationsmaßnahmen

Für die nicht zu vermeidenden und mindernden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist folgende Kompensationsmaßnahme durchzuführen:

Teilflächen des Flurstückes 29/0 der Flur 11, Gemarkung Hofaschenbach "Am Linsberg" sind in einer Größenordnung von 7.000 m² aus der bisherigen Nutzung zu nehmen und der Sukzession zu überlassen, wobei 1.500 m² Flächenanteil zur Kompensation der mit der Anlage der gepl. Erschließungsstraße verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft, 5.500 m² zur Kompensation der Flächenversiegelung durch die gepl. Bebauung privater Grundstücksflächen vorzusehen sind.

Die Umsetzung ist im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda und der Gemeinde Nüsttal zu regeln.

6. ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN, SOWIE SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND (§ 9 ABS. 1 NR. 26 BAUGB)

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

D.) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGS-VORSCHRIFTEN (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 84 HBO)

DACHFORM

Wohngebäude: Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, versetzte Pultdächer und Zeltedächer. Die Dachneigung für Satteldächer und Krüppelwalmdächer ist zulässig von 36 - 45°. Für Walmdächer ist eine Dachneigung ab 30° möglich, für Pultdächer und versetzte Pultdächer gilt eine Dachneigung ab 25°. Die Dacheindeckung kann in den Farben rot, braun, anthrazit, blau oder grün erfolgen, allerdings nicht mit glänzendem Material.

Nebenanlagen und Garagen: Zulässig sind neben Satteldächern, Walmdächern, Krüppelwalmdächern und Pultdächern auch Flachdächer.

DREMPEL (KNIESTOCK) UND GAUBEN

Die Drempelhöhe (Kniestockhöhe) darf 0,90 m (0,75 m Massivteil plus 0,15 m Fußfette) nicht überschreiten. Die Drempelhöhe wird gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens bis zur Oberkante Fußfette (Innen).

GAUBEN

Erlaubt sind Schlepp-, Giebel-, Waln-, Trapez- und reine Dreiecksgauben. Die maximale Größe der Gauben darf max. die Hälfte der Dachlänge betragen, wobei der seitliche Abstand vom Ortsgang mind. 1,50 m betragen muß. Einzelgauben sollen die Länge von 4,00 m nicht überschreiten. Alle Gauben sind in gleichem Material und in gleicher Farbe wie die Dacheindeckung herzustellen.

Die Gaubenhöhe darf 1/3 der Dachhöhe, max. 1,50 m, gemessen von der Traufe bis zum First, betragen. Für reine Dreiecksgauben gelten Ausnahmeregelungen, die Höhe darf max. 2,20 m erreichen.

EINFRIEDIGUNGEN

Einfriedigungen als geschlossene Mauern oder Wände sind unzulässig. Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m sind zulässig.

STELLPLÄTZE, GARAGEN UND DEREN OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG

Für die Gestaltung der Stellplätze sowie deren Oberflächenbefestigung gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Nüsttal.

E.) HINWEISE

DENKMALSCHUTZ - BODENFUNDE

Werden bei 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 anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs.3 DSchG). Die Anzeigepflicht gem. § 20 DSchG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen.

SOLARANLAGEN

Auf den Erlaß d. Hess. Ministers des Innern vom 06.06.1979 und 08.03.1982 (St. Anz. 79, Seite 1, 342, 82, Seite 652) bezüglich der Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen) wird hingewiesen. Anträge auf Einrichtung von Solaranlagen werden bei Verträglichkeit mit der umgebenden Bebauung und des Orts- und Landschaftsbildes zustimmend behandelt.

LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Zur Sicherstellung des Brandschutzes und einer ausreichenden Löschwasserversorgung im Baugebiet werden ortsbliche Hydranten im Abstand von ca. 80-120 m eingebaut werden, die die gesetzlich geforderten Bedingungen erfüllen.

DACHFLÄCHENWASSER

Das Dachflächenwasser kann in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser z.B. zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung verwendet werden. Die Menge des als Brauchwasser verwendeten Dachflächenwassers, das der gemeinsamen Abwasseranlage zugeführt wird, muß vom Grundstückseigentümer nachgewiesen werden. Eine Versickerung ist ebenfalls möglich.

F. BESCHEINIGUNG DES KATASTERAMTES

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. - siehe Planausschnitt des Bebauungsplanes-

G. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschuß gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 27.06.2002 beschlossen. Der Beschuß wurde am 04.04.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Nüsttal, den 04.04.2003

[Signature]
Trabert, Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 04.04.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 16.04.2003 bis 16.05.2003.

Nüsttal, den 16.05.2003

[Signature]
Trabert, Bürgermeister

3. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit dem Schreiben vom 02.04.2003.

4. Auslegungsbeschuß gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 26.06.2003 beschlossen. Der Planentwurf mit Erläuterungsbericht hat in der Zeit vom 21.07.2003 bis 21.08.2003 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 11.07.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Nüsttal, den 22.08.2003

[Signature]
Trabert, Bürgermeister

5. Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB

Der Bebauungsplan, bestehend aus Plankarte und den textlichen Festsetzungen ist von der Gemeindevertretung am 11.09.2003 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB, die integrierte Gestaltungssatzung nach § 9 Abs. 4 in Verbindung § 5 Hess. Gemeindeordnung (HGO) und § 81 Hess. Bauordnung beschlossen worden. Der Begründung wurde zugestimmt.

Nüsttal, den 12.09.2003

[Signature]
Trabert, Bürgermeister

6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Der Beschuß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am 14.11.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 14.11.2003 rechtskräftig geworden. Er liegt zur Einsicht für jedermann mit Begründung während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung offen.

Nüsttal, den 17.11.2003

[Signature]
Trabert, Bürgermeister



Übersichtsplan mit Lage des Planungsgebietes, o.M.

**Bebauungsplan Nr. 4
"Die Liede"
im OT Hofaschenbach der Gem. Nüsttal,
Kreis Fulda**

M = 1 : 1.000

(Oktober 2003)