

**B.) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

Baugebiet	Bauweise	GRZ	GFZ	Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig	max. Traufhöhe	max. Firsthöhe
MI	0	0,35	0,5	E D	6,50 m (Tal) 4,75 m (Berg)	11,00 m

**1.2. Trauf- und Firsthöhen**

Die max. Traufhöhe beträgt talseitig 6,50 m, bergseitig 4,75 m (ermöglicht einen talseitigen Kellerausbau, Hauptgeschoß, Dachgeschoß mit max. 0,75m Drempel). Die Gebäudehöhe wird gemessen über vorhandener Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche. Die max. Firsthöhe beträgt 11,00 m. Die Firsthöhe wird gemessen ab mittlerem Geländeanschnitt.

**1.3. Ausbau des Dachgeschosses**

Sofern ein Dachgeschoß als Vollgeschoß nach der HBO anzurechnen ist, ist dies zulässig, sofern die festgesetzte Geschoß- und Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

**1.4. Garagen und Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, ihre max. Traufhöhe an der Hangseite 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. Flachdächer sind nur in Ausnahmefällen möglich, wenn sie als Terrassen im 1. OG genutzt werden.

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

**2.1. Mindestgrößen der Baugrundstücke**

Die Mindestgrößen 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. Zwei Grundstücke werden durch einen 4,50 m breiten von der Erschließungsstraße abzweigenden Weg erschlossen. Zur Verkehrsberuhigung und zur Durchgrünung werden Engstellen mit Baumpflanzungen angeordnet. Die genaue Festlegung der Baumstandorte bleibt der konkreten Straßenplanung überlassen. Der Wendehammer mit einem Querschnitt von 16,00 m wird gepflastert.

**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.

Bei Anpflanzungen im Bereich der Ver- und Entsorgungstrassen sind die Trassen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

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

**5.1. Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum**

Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind mind. 5 standortgerechte, kleinkronige Laubbäume zu pflanzen, wobei die Qualität der Hochstämme als mind. 3xv., m. B., Stammumfang 16-18 cm festgesetzt wird. Zu pflanzen sind:

*Sorbus aria (Mehlabere)* oder *Acer campestre ELsrijk (Feldahorn)*.

Bei städtebaulicher Erfordernis kann der Pflanzstandort verschoben werden, die Anzahl der Bäume im Straßenraum darf jedoch nicht reduziert werden.

Die Baumscheiben sind in der Mindestgröße 1,50 m x 1,50 m auszubilden und mit bodendeckenden Stauden und Gehölzen unterschiedlicher Artenzusammensetzung entsprechend den jeweiligen Standortbedingungen zu bepflanzen oder standortgerecht anzulegen.

**5.2. Anlage einer freiwachsenden Hecke**

Am westlichen Rand des Planungsgebietes ist zur Abgrenzung des Planungsgebietes gegenüber der freien Landschaft eine mehrreihige freiwachsende Hecke in einer Mindestbreite von 10,00 m auf öffentlicher Grundstücksfläche anzulegen. Zu verwenden sind Gehölze der hier pot. nat. Vegetation:

*Hassel, Faulbaum, Weißdorn, Schliehe, Hundsrose, schwarzer Holunder, Himbeere, Brombeere, Pfaffenhütchen, gew. Schneeball, Traubenkirsche, Hartriegel, rote Heckenkirsche, Kreuzdorn.*

Für alle Grundstücksflächen gilt, daß mindestens eine Grundstücksfläche auf der gesamten Länge mit einer freiwachsenden Hecke oder geschnittenen Hecke aus o.a. Arten einzufrieden ist.

**5.3. Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen**

Auf allen privaten Grundstücksflächen sind mind. 1 Laubbaum in der Qualität H., 3 x v., 14-16 sowie 3 Obstbäume (H., ab 7 cm Stammumfang) zu pflanzen. Zu verwenden sind standortgerechte und landschaftstypische Obst- und Laubbäume nach Wahl des Grundstückseigentümers.

**6. ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN, SOWEIT 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. 4 BauGB in Verbindung mit der "Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan" vom 28.01.1977 (GVBl. IS. 102) und § 118 Abs. 4 HBO vom 20.07.1990)

**DACHFORM UND DACHGESTALTUNG**

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 45°, dies gilt auch für Garagen und Nebenanlagen. Die Dacheindeckung hat dem Charakter des Ortsbildes entsprechend mit roten Tonziegeln oder Betondachsteinen zu erfolgen. Flachdächer für Nebenanlagen und Garagen sind nur dann möglich, wenn sie als Terrassen bzw. Balkone genutzt werden.

**GAUBEN**

Erlaubt sind Schlepp-, Giebel-, Walm- und reine Dreiecksgauben. Die maximale Größe der Gauben darf max. die Hälfte der Dachlänge betragen, wobei der seitliche Abstand vom Ortang 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.

**DREMPEL (KNIESTOCK)**

Die Drempelhöhe darf 0,75 m nicht überschreiten. Die Drempelhöhe wird gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens bis zum Anschnitt Unterkante der Sparren (außen).

**EINFRIEDIGUNGEN**

Einfriedigungen als geschlossene Mauern oder Wände sind unzulässig. Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m sind zulässig. Mindestens 1 Grundstücksgrenze ist auf der gesamten Länge mit einer freiwachsenden oder geschnittenen Hecke einzufrieden.

**FENSTER**

Fenster sind als Hoch- Rechteckformat auszubilden. Liegende Fensteröffnungen sind entsprechend zu gliedern. Einzelelemente wie z. B. Halbbrunfenster im Giebel sind möglich.

**STELLPLÄTZE, GARAGEN UND DEREN OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG**

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

**FREIFLÄCHENGESTALTUNG**

50% der Grundstücksflächen sind als Garten- oder sonstige Grünfläche zu gestalten. Der Flächenanteil von Rasenflächen, Sitzbereichen und Nutzgärten sollte nicht mehr als 40 % des gesamten Freiflächenanteiles betragen. Auf eine Flächenversiegelung der Freiflächen ist grundsätzlich zu verzichten.

**E.) HINWEISE**

**Denkmalschutz - Bodenfunde**

Werden bei Erarbeiten 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 ortstübliche 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 gemeindlichen Abwasseranlage zugeführt wird, muß vom Grundstückseigentümer nachgewiesen werden. Eine Versicherung ist ebenfalls möglich.

**FASSADENBEGRÜNUNG**

Zur Gestaltung ungegliederter Fassadenflächen wird empfohlen, eine Fassadenbegrünung vorzusehen: Fassaden, die auf einer Fläche von 10 m² keine Fenster-, Tor- und/oder Türöffnung aufweisen, sollten mit einer Rank- und/oder Kletterpflanze begrünt werden.

**VOLLZUGSFRISTEN - NACHWEISE**

Die Grundstückseigentümer haben die verbindlichen Anpflanzungen innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit auszuführen und gegenüber der Gemeinde Nüsttal nachzuweisen. Die Neuanpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind auf Kosten des Eigentümers nachzupflanzen.

**F.) BESCHNEIDUNG 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 26.03.1998 beschlossen. Der Beschuß wurde am 03.04.1998 öffentlich bekanntgemacht.

Nüsttal, den 3.4.1998  
Trabert, Bürgermeister

**2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 03.04.1998 ortstüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 21.04.1998 bis 22.05.1998.

Nüsttal, den 22.5.1998  
Trabert, Bürgermeister

**3. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit dem Schreiben vom 05.06.1998.

**4. Auslegungsbeschuß gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 16.07.1998 beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 11.08.1998 bis 11.09.1998 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 31.07.1998 ortstüblich bekanntgemacht.

Nüsttal, den 17.07.1998  
Trabert, Bürgermeister

**5. Satzungsbeschuß gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

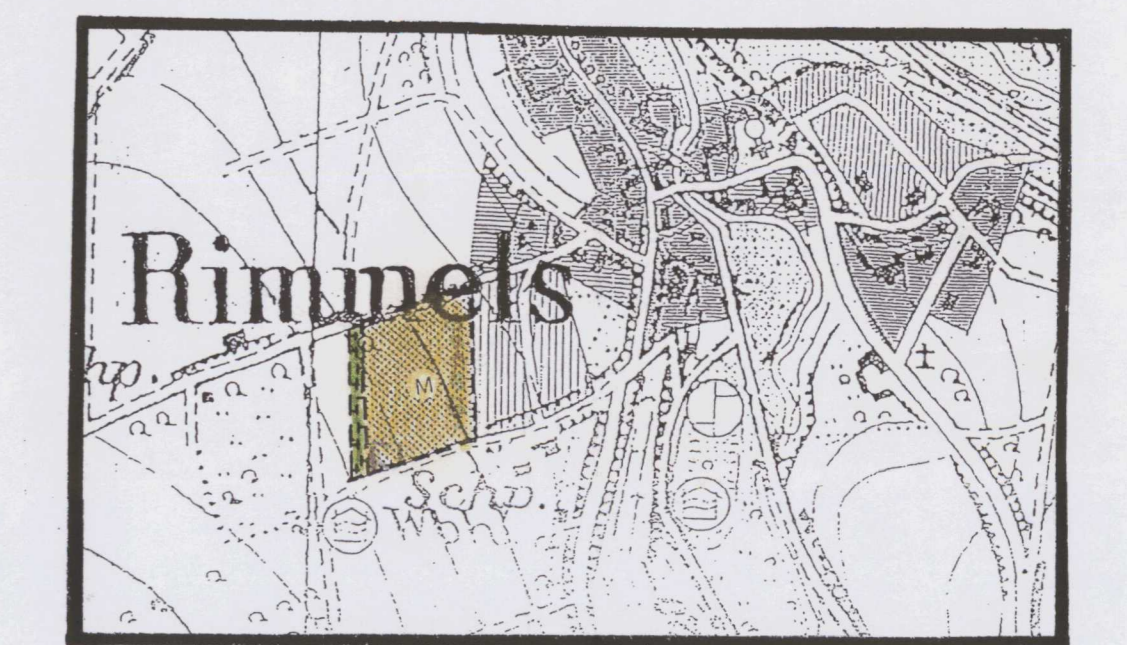
Der Bebauungsplan mit Begründung ist als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am 08.10.1998 beschlossen worden.

Nüsttal, den 9.10.1998  
Trabert, Bürgermeister

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

Der Beschuß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am 30.10.1998 ortstüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 30.10.1998 rechtskräftig geworden. Er liegt zur Einsicht für jedermann mit Begründung während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung offen.

Nüsttal, den 30.10.1998  
Trabert, Bürgermeister



Übersichtplan mit Lage des Planungsgebietes

**Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan Nr. 3 "Am Sturzgraben"**

OT Rimmels, Gem. Nüsttal, Kreis Fulda

M = 1 : 1 000

Oktober 1998

**A.) GESETZLICHE GRUNDLAGEN**

- Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 27.08.1997 sowie Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung (BauROG 1998).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990.
- Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993.
- Hessische Garagenverordnung (GaVO) vom 16.11.1995.
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1981.
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) vom 19.09.1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 und Gesetz zur Änderung des Hess. Naturschutzrechtes vom 19.12.1994.
- Wasserhaushaltsgesetz WHG in der Fassung vom 30.04.1998
- Hessisches Wassergesetz HWG in der Fassung vom 15.07.1998

**B.) PLANZEICHENERKLÄRUNG**

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

MI	Mischgebiet (§ 5 BauNVO)
0,35	Grundflächenzahl GRZ (§16 BauNVO)
0,5	Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

**BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 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
	aufgepflasterte Bereiche
	Fußweg

**FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)**

	Geplante Trafostation
--	-----------------------

**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)**

	Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) - ohne Standortbindung im öffentl. Straßenraum -
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) freiwachsende Hecke
	Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) Obstbaum, Laubbaum

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

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

**SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE FESTSETZENDEN CHARAKTER**

	Grundstücksgrenzen, vorhandene Grenzsteine und Flurstücksnummern
	Geplante Parzellierung (nicht verbindlich)
	Maßzahlen
	Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschoßflächenzahl
Grundflächenzahl	Einzel-/Doppelhäuser