

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 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 in der Fassung vom 20. Juli 1990 (HBO)
6. Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977
7. Hessische Garagenverordnung vom 18. Mai 1977
8. 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 Genzge 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 GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
1.23 II. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
1.24 (0,7) Geschößflächenzahl GFZ (§ 16 BauNVO)
1.25 0,4 Grundflächenzahl GRZ in Mischgebiet (§ 16 BauNVO)
1.26 0,6 Grundflächenzahl GRZ in Gewerbegebiet (§ 16 BauNVO)
1.27 FH 9 max. Firsthöhe in Meter
1.28 TH 7 max. Traufhöhe in Meter

1.3 Textliche Festsetzungen

- 1.31 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)
1.32 Kniestock-Drempel
1.33 Dachgaupen
1.34 Außenwände
1.35 Bodendenkmäler

1.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 1.41 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
1.42 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
1.43 überbaubare Grundstücksflächen
1.44 nicht überbaubare Grundstücksflächen
1.45 Hauptfirstrichtung
1.46 SW 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)

Für Einfamilienhäuser sind 2 Stellplätze und für Mehrfamilienhäuser 1,5 Stellplätze je Wohneinheit anzulegen.

Garagen sind nur mit vorgelegtem Stellplatz erlaubt.

Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.

Der Stauraum vor Garagen ist von Absperrungen freizuhalten.

1.7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsflächen

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

Bindung für die Anpflanzung und Erhaltung von standortgerechten Hochstämmen mit mindestens 10 - 12 cm Stammumfang.

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Esche (Fraxinus excelsior)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Obstbäume (versch. Sorten)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Vogelkirsche (Prunus avium)

Bindung für die Anpflanzung und Erhaltung standortgerechter Bäume und Sträucher (Gehölzstreifen) im Privatbereich.

Die Eingrünung bzw. der Übergang zur Landschaft erfolgt durch Anlage von Gehölzpflanzungen auf den Privatgrundstücken mit einer Mindestbreite von 10 m.

Für die Pflanzung werden folgende Arten vorgeschlagen:

Sträucher (mit 1 Strauch/qm) der Arten:

Schlehe (Prunus spinosa), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Feldahorn (Acer campestre), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Sal-Weide (Salix caprea), Hundrose (Rosa canina).

Obstbäume:

Alle 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)
Esche (Fraxinus excelsior)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Vogelkirsche (Prunus avium)

80 % der nicht überbauten Grundstücksfläche sind als Grünfläche zu gestalten.

Pro Grundstück soll mindestens 1 Hochstamm gepflanzt werden.

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 Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Nüsttal am 16.09.1993 beschlossen. Der Beschluss wurde am 24.09.1993 öffentlich bekanntgemacht.

3.2 Bürgerbeteiligung

Der Termin für die Bürgerbeteiligung wurde am 24.09.1993 ortsüblich bekanntgemacht und vom 4.10.1993 bis 4.11.1993 durchgeführt.

Mit Schreiben vom 17.09.1993 wurden die Träger öffentlicher Belange von der Planung in Kenntnis gesetzt.

3.3 Offenlegungsbeschluss

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nebst Begründung wurde am 5.11.1993 öffentlich bekanntgemacht und vom 15.11.1993 bis 15.12.1993 durchgeführt. Erneute Offenlegung vom 24.10.1994 bis 24.11.1994.

3.4 Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nüsttal hat in Ihrer Sitzung am 29.3.1995 den Entwurf gemäß § 9 BauGB als Satzung beschlossen. Erster Satzungsbeschluss am 29.3.1995.

3.5. Anzeigenvermerk des Regierungspräsidenten

Das Anzeigenverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird bei Erfüllung von Maßgaben und/oder Auflagen nicht gehend gemacht. Verfügung vom 27. Juli 1994, Az.: 34 - NÜSTTAL - 11

Regierungspräsidium Kassel

im Auftrage



3.6. Anzeigenverfahren

Das Anzeigenverfahren wurde in der Zeit vom 11.5.1994 bis 27.7.1994 durchgeführt. Die Durchführung des Anzeigenverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 27.7.1994 ortsüblich bekannt gemacht und liegt zur Einsicht für Jedermann mit Begründung während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung offen. Der Bebauungsplan ist somit am 27.7.1994 rechtskräftig geworden.

Nüsttal, den 29.3.1995



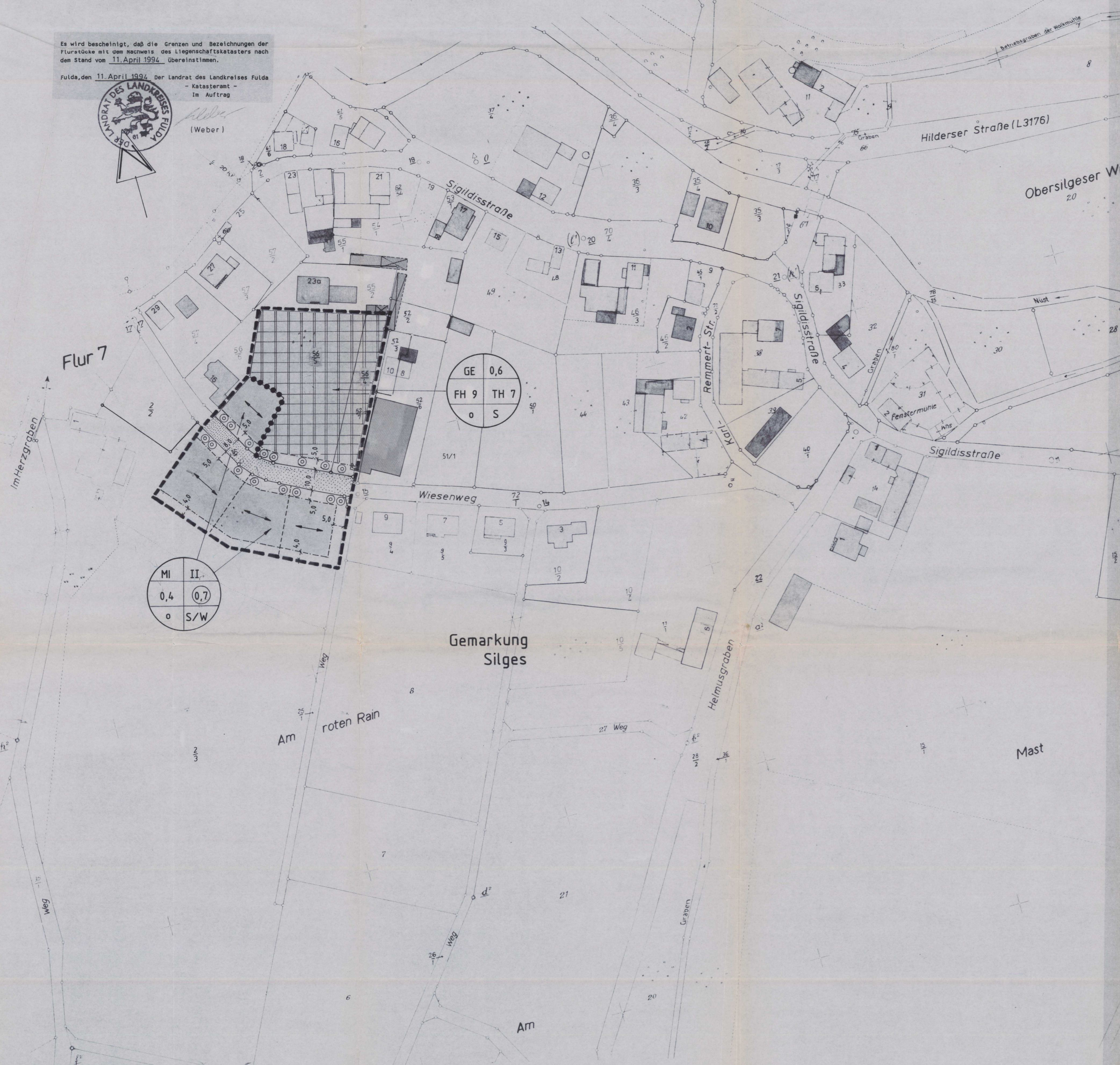
(Bürgermeister)

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem neuesten des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 11. April 1994 übereinstimmen.

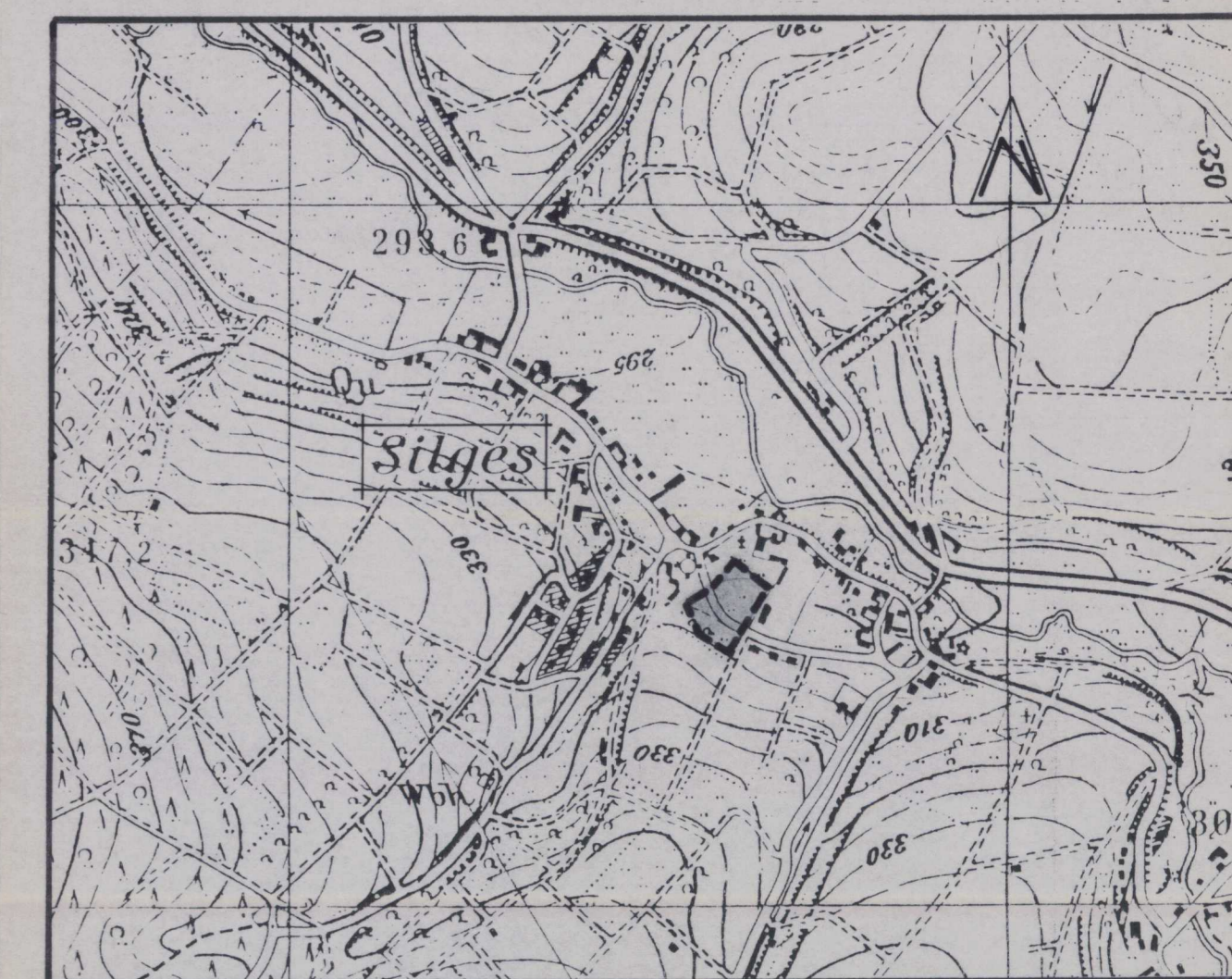
Fulda, den 11. April 1995, der Landrat des Landkreises Fulda - Katasteramt - im Auftrag



(Weber)



1 : 1000



Gemeinde Nüsttal
Ortsteil Silges
Bebauungsplan Nr. 1



1. Änderung

Stand : September 1993

Aufgestellt : BBI-Dreieich

Maßstab 1 : 1.000