

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach d. Stand v. 23.10.1998 übereinstimmen. Fulda, den 23.10.1998
Der Landrat des Landkreises Fulda - Katasteramt -
Im Auftrag
Kirchner
(Kirchner)

A.) GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 bzw. 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 (HNatG) 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)

- MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- 0,35 Grundflächenzahl GRZ (§ 16 BauNVO)
- 0,5 Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

FÜHRUNG VON VERSORGENSANLAGEN UND -LEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Leitungsrecht für Stromversorgungskabel

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- E, D beim Bau von Wohnhäusern Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie mit Straßenverkehrsfläche
- landwirtschaftlicher Weg

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 öffentlichen Straßenraum
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) (die Anpflanzungen im Bereich der K 124 erreichen max. eine Höhe von 0,80 m, um die Anfahrtsicht nicht zu behindern)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE FESTSETZENDEN CHARAKTER

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

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	max. Traufhöhe	max. Firsthöhe
MD	O	0,35	0,5	6,50	11,50 m

1.2 Traufhöhen
Die Traufhöhe wird gemessen über vorhandener Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

1.3 Firsthöhen
Die max. Firsthöhe beträgt 11,50 m. Die Firsthöhe wird gemessen ab mittlerem Geländeanschnitt.

1.4 Garagen und Nebenanlagen
Nebenanlagen sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, sollen jedoch nur 1-geschossig ausgeführt werden. Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke im MD 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 Mindestgrößen der Baugrundstücke im MD beträgt für Einzelhäuser 600 m², für Doppelhäuser 300m².

3. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 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 mit Rinne und 1,50 m auf den einseitig gepflasterten Fußweg.
Die abzweigende Stichstraße wird als Mischfläche mit einem Querschnitt von 5,00 m ausgebildet.
Zur Verkehrsberuhigung und zur Durchgrünung werden Engstellen mit Baumpflanzungen angeordnet. Die genaue Festlegung der Baumstandorte bleibt der konkreten Straßenplanung überlassen.

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

4.1 Telefon und 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. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)

- im öffentlichen Bereich
- 5.1 Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind mind. 3 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 (Mehlbere) 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 Artzusammensetzung entsprechend den jeweiligen Standortbedingungen zu bepflanzen oder standortgerecht anzusäen.
- auf privaten Grundstücksflächen

5.1 Auf allen privaten Grundstücksflächen sind mind. 1 Laubbaum in der Qualität H., 3 x v., 14-16 sowie 2 Obstbäume (H., ab 7 cm Stammumfang) zu pflanzen. Zu verwenden sind standortgerechte und landschaftstypische Obst- und Laubbäume nach Wahl des Grundstückseigentümers.

5.2 An den Außengrenzen des Geltungsbereichs nach Süden und Osten ist auf den Privatgrundstücken eine mindestens 5 m breite freiwachsende Hecke (Pflanzverband 1,00 m x 1,50 m), hier verbindlich nur aus Arten der pot. nat. Vegetation anzulegen.
Auf dem in der Mitte liegenden Grundstück ist die nördliche Grundstücksgrenze durch eine freiwachsende oder eine Schlitthecke einzufrieden. Zu verwenden sind hier Laubgehölze nach Wahl des Grundstückseigentümers.

5.3 Eine Verwendung von Koniferen zur Gestaltung der privaten Grundstücksflächen kann nur als Solitär erfolgen.

6. ABGRABUNGEN UND AUFSCÜTTUNGEN, 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 in roten Ton- oder Betonziegeln zu erfolgen.

GAUBEN

Erlaubt sind Schiepp-, Giebel-, Walm- 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.

DREMPPEL (KNIESTOCK)

Die Drempehhöhe darf 0,75 nicht überschreiten. Die Drempehhöhe 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 2 Grundstücksgrenzen sind mit einer Hecke einzufrieden.

FENSTER

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

STELLPLÄTZE, GARAGEN UND DEREN OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG

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

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Bei Wohnhausbauten sind 60% der Grundstücksflächen als Garten- oder sonstige Grünfläche zu gestalten. Auf eine Flächenversiegelung der Freiflächen ist grundsätzlich zu verzichten.

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 08.06.1979 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 u 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.

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.

AUSGLEICHS- U. ERSATZMASSNAHMEN GEM. § 6a UND §6b HENATG

Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Im Garten" festgesetzt und sind somit rechtskräftig.

F.) BESCHNEIDUNG DES KATASTERAMTES

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. (siehe Planschnitt des Bebauungsplanes)

G.) AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschuß gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 16.10.1997 beschlossen. Der Beschuß wurde am 24.10.1997 öffentlich bekanntgemacht.

Nüsttal, den 24.10.1997 *Traber*
Traber, Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 16.10.1997 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 04.11.1997 bis 05.12.1997.

Nüsttal, den 5.12.1997 *Traber*
Traber, Bürgermeister

3. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit dem Schreiben vom 23.12.1997.

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 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 31.07.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Nüsttal, den 17.7.1998 *Traber*
Traber, 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 *Traber*
Traber, Bürgermeister

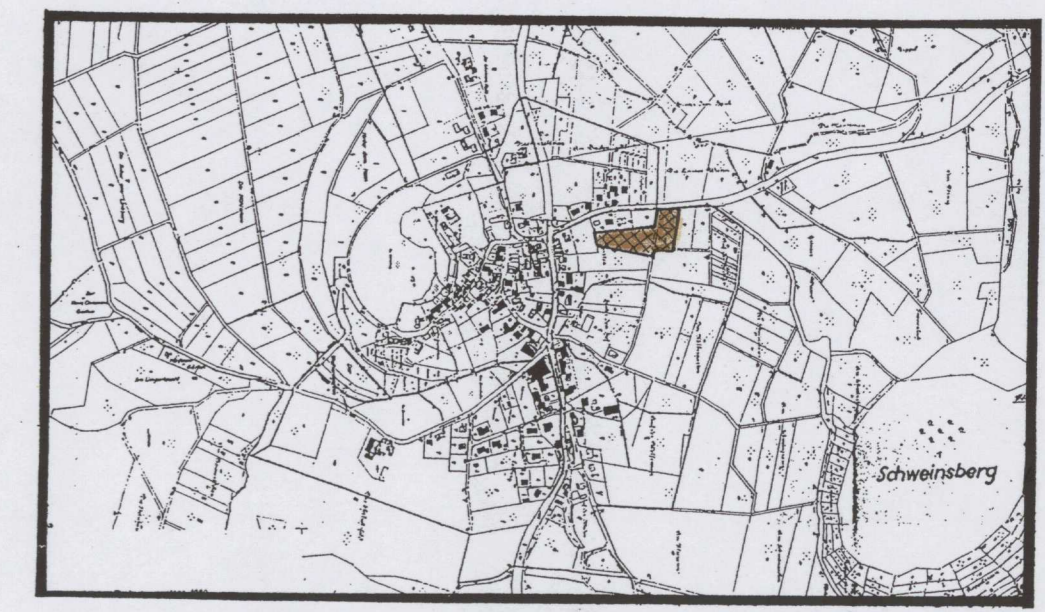
6. Genehmigungsverfahren gem. § 10 Abs. 2 BauGB

Das Genehmigungsverfahren wurde vom PRASID bis durchgeföhrt.
AZ: 32-1-NÜSTAL-16
Regierungspräsidium Kassel

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

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde am 29.11.1998 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 29.11.1998 rechtskräftig geworden. Er liegt zur Einsicht für jedermann mit Begründung während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung offen.

Nüsttal, den 29.11.1998 *Traber*
Traber, Bürgermeister



Übersichtsplan mit Lage des Planungsgebietes
1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Im Garten"
OT Haselstein, Gem. Nüsttal, Kreis Fulda

M = 1 : 1 000
Oktober 1998