

Bebauungsplan Nr. 3 "Im Garten" für den Ortsteil Haselstein

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Juli 1987 (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BauNVO)
- Platzzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (PlanzV)
- Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 1. April 1993 (HGO)
- Hessische Bauordnung in der Fassung vom 20. Juli 1990 (HBO)
- Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977
- Hessische Garagenverordnung vom 18. Mai 1977
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. September 1980

1. Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

1.1 Grenzen und Abgrenzungen

- 1.1.1 Genz des räumlichen Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten

1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.2.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 1.2.2 MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- 1.2.3 II Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
- 1.2.4 (0,7) Geschößflächenzahl GFZ (§ 16 BauNVO)
- 1.2.5 0,4 Grundflächenzahl GFZ (§ 16 BauNVO)

1.3 Textliche Festsetzungen

- 1.3.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)
Die Gebäudehöhe darf taleitig 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 Hängende Kellergeschosse (Talseie) als zusätzliche Vollgeschosse ausgebaut werden, sofern die festgesetzten GFZ und GFZ nicht überschritten werden. Die Anordnung der verneht erforderlichen Einstellplätze sowie ein angemessener Grünflächenanteil auf dem Grundstück muß gesichert sein.
- 1.3.2 Kniestock-Drempel
Die Kniestockhöhe (Drempelhöhe) darf 0,75 m nicht überschreiten, gemessen von der OK des Rohfußbodens bis zum Anschnitt UK der Sparren. Sockelhöhe (bergseitig) max. 0,50 m.
- 1.3.3 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 Gratkehline muß mind. 1,50 m betragen.
- 1.3.4 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)

- 1.4.1 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 1.4.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 1.4.3 überbaubare Grundstücksflächen
- 1.4.4 nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 1.4.5 Hauptfirstrichtung
- 1.4.6 SW Satteldach oder Walmdach zulässig
- 1.4.7 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)

- 1.6.1 Für Einfamilienhäuser sind 2 Stellplätze und für Mehrfamilienhäuser 1,5 Stellplätze je Wohneinheit anzulegen.
- 1.6.2 Garagen sind nur mit vorgelagertem Stellplatz erlaubt.
- 1.6.3 Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.
- 1.6.4 Der Stauraum vor Garagen ist von Absperrungen freizuhalten.

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

- 1.7.1 öffentliche Verkehrsflächen

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

- 1.8.1 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 plantanosoides)
Vogelkirsche (Prunus avium)
- 1.8.2 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.
Die Pflanzstreifen sind mit standortgerechten und heimischen Laubböhlen zu bepflanzen. Die Pflanzung ist in Richtung Osten als geschlossener mehrstufiger Gehölzgrünal vorzunehmen, daher sind die Gehölze mindestens in 3 Reihen zu pflanzen.
Für die Pflanzung werden folgende Arten vorgeschlagen:
Sträucher (mit 1 Strauch/qm der Arten:
- Schlehe (prunus spriosa), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Feldahorn (Acer campestro), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Sal-Weide (Salix caprea), Hundrosse (Rosa canina).
Obstbäume:
- Alte Kultursorten wie Apfö, Birne, Kirsche, Zwetschge, Merabell
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 plantanosoides)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- 1.8.3 80 % der nicht überbauten Grundstücksfläche sind als Grünfläche zu gestalten.
- 1.8.4 Pro Grundstück soll mindestens 1 Hochstamm gepflanzt werden.

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:

Streuobstwiese auf dem Grundstück Gemarkung Haselstein, Flur 5, Flurstück 21/1, Grünland "Am Schweinsberg" in einer Größe von 3.328 qm. Das Grundstück ist mit hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen, so daß nach Pflanzung der Abstand zwischen den Baumstämmen rd. 15 bis 20 m beträgt. Die Pflege der Streuobstwiese muß zweischürig erfolgen. Die erste Mahd ist nach dem 1.7. und die zweite Mahd nach dem 15.9. vorzunehmen. Vor allem unter den Bäumen sind ungemähte Bereiche zu belassen. Das Mähgut ist nach frühestens 3 und spätestens 7 Tagen abzuführen. Düngung, Beweidung, Pestizideinsatz und Dränung sind nicht zulässig.

2. NACHRICHT 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 Flugrängen
- 2.6 Es wird empfohlen, das Dachflächenwasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser, z.B. zur Toilettenflöschung zu benutzen oder das Dachflächenwasser versickern zu lassen.

3. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

- 3.1 **Aufstellungsbeschlü**
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 **Offenlegungbeschlü**

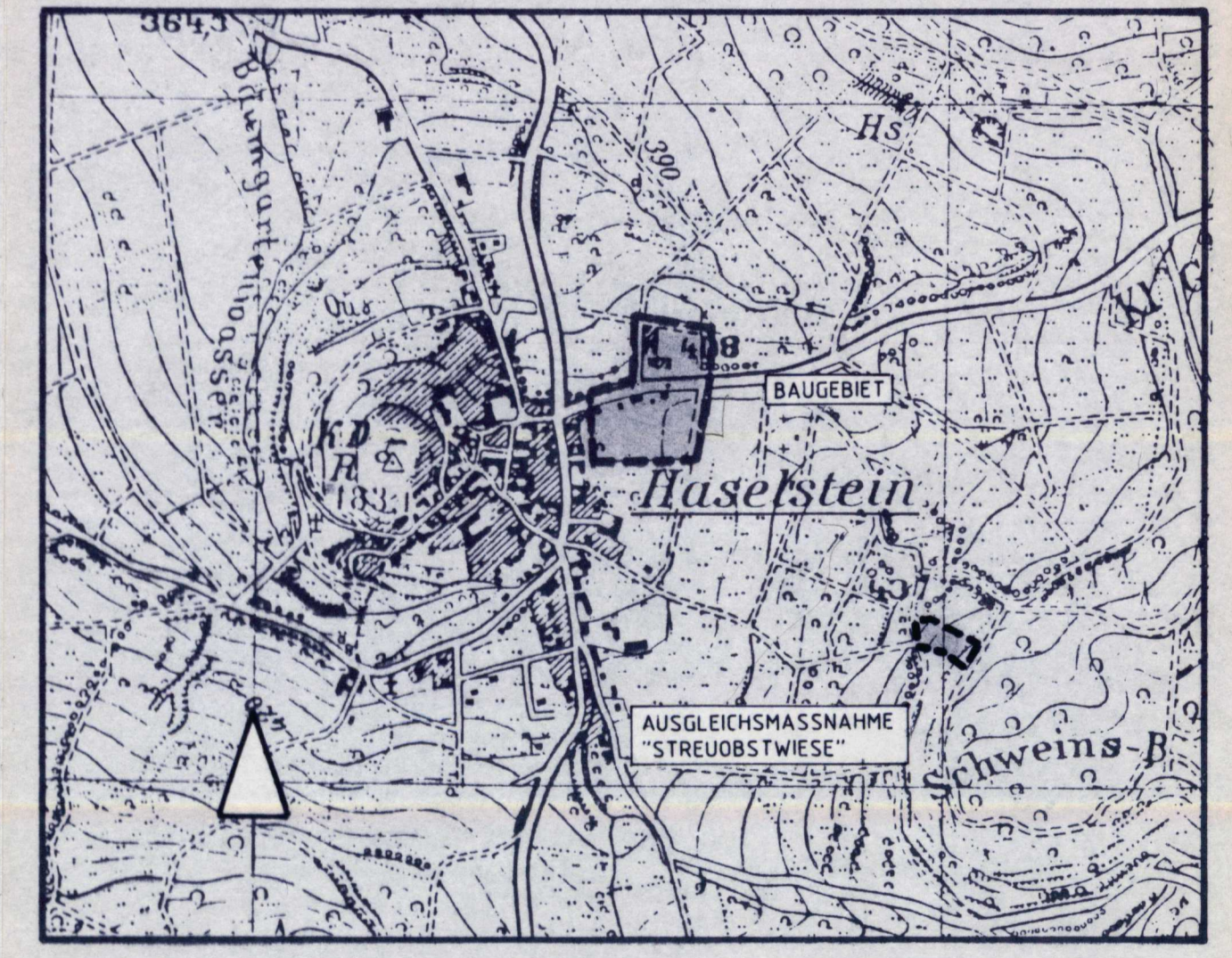
Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nebst Begründung wurde am 05. Nov. 1993 öffentlich bekanntgemacht und vom 15. Nov. 1993 bis 15. Dez. 1993 durchgeführt.
Erweiterte öffentliche Bekanntmachung am 6.5.1994 und öffentliche Auslegung vom 16. Mai 1994 bis 16. Juni 1994 erfolgl. Satzungsbeschlü

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nüsttal hat in Ihrer Sitzung am 16. Dez. 1993 den Entwurf gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Erweiterter Satzungsbeschlü am 30.6.1994
Nüsttal, den 16. Dez. 1993
30. Juni 1994

3.4 **Anzeigenvermerk des Regierungspräsidiums**

3.6 Anzeigenverfahren

Das Anzeigenverfahren wurde in der Zeit vom 1.7.1994 bis 1.8.1994 durchgeführt.
Die Durchführung des Anzeigenverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 19.5.1995 ortsüblich bekannt gemacht und liegt zur Einsicht für Jedermann mit Begründung während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung offen. Der Bebauungsplan ist somit am 19.5.1995 rechtskräftig geworden.
19.5.1995
Regierungspräsidium Kassel
im Auftrage:
04. Aug. 1994
Nüsttal - H
34-64-04-01



Gemeinde Nüsttal
Ortsteil Haselstein
Bebauungsplan Nr. 3
"Im Garten"

Stand: September 1993
Aufgestellt: BBI-Dreieich
Maßstab 1:1.000