

GEMEINDE NÜSTTAL  
KREIS FULDA

Bebauungsplanes Nr. 4 "An dem Schwarzbach" für den Ortsteil Gotthards

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 vom 20.12.1993 (HBO)
6. Hessische Garagenverordnung vom 18. Mai 1977
7. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. September 1990

1. Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

1.1 Grenzen und Abgrenzungen

- 1.11 Grenze des räumlichen Geltungsbereich (§ 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 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 1.22 MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- 1.23 II Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
- 1.24 0,4 Grundflächenzahl GRZ (§ 16 BauNVO)
- 1.25 0,7 Geschossflächenzahl GFZ (§ 16 BauNVO)

1.3. Textliche Festsetzungen

- 1.31 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 Hanglage Kellergeschosse (Talseite) als zusätzliche Vollgeschosse ausgebaut werden, sofern die festgesetzten GRZ und GFZ nicht überschritten werden. Die Anordnung der vermehrt erforderlichen Einstellplätze sowie ein angemessener Grünflächenanteil auf dem Grundstück muß gesichert sein.

- 1.32 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.

- 1.33 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 Gratkelllinie muß mind. 1,50 m betragen.

- 1.34 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)

- 1.41 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 1.42 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 1.43 überbaubare Grundstücksflächen
- 1.44 nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 1.45 Satteldach oder Walmdach zulässig
- 1.46 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 Wohngebäude mit bis zu zwei Wohnungen sind zwei Stellplätze je Wohnung und für Mehrfamilienhäuser 1,5 Stellplätze je Wohneinheit anzulegen.

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

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

- 1.71 Straßenverkehrsflächen
- 1.72 Fußwege **und Feldwege**

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

- 1.81 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)  
Eiche (Quercus robur)

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

Die Eingrünung bzw. der Übergang zur freien Landschaft (zur Parzelle 33/1 ha) erfolgt durch Anlage von Gehölzpflanzungen auf den Privatgrundstücken mit einer Mindestbreite von 5 m.

Die Pflanzstreifen sind mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzung ist in Richtung Süden als geschlossener mehrstufiger Gehölzgürtel vorzunehmen.

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 (Samucus nigra), Sal-Weide (Salix caprea), Hundrose (Rosa canina).

Obstbäume:

Alte 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)

- 1.83 80 % der nicht überbauten Grundstücksfläche sind als Grünfläche zu gestalten

- 1.84 Auf jedem Grundstück soll mind. ein Laubbaum, 3 x v. Stammumfang 14 - 16 cm, je 150 qm Grundstücksfläche gepflanzt werden.

- 1.85 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:

**Extensive Nutzung einer Frischwiese**  
Das gemeindeeigene Grundstück Flur 8, Flurstück 22 in der Gemarkung Gotthards "im Wolferts" in einer Größe von 1,1910 ha wird zukünftig **extensive genutzt - Düngung, Brennholzernte, Heubodenrecht und Ziegenweidenutzung als FLÄCHE ZUR ERHALTUNG UND ENTWICKLUNG EINER NASSSTÄNDENFLUR festgesetzt.**

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 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 **Aufstellungsbeschuß**  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Nüsttal am 22.12.1994 beschlossen.  
Der Beschuß wurde am 13.1.1995 öffentlich bekanntgemacht.

- 3.2 **Bürgerbeteiligung**  
Der Termin für die Bürgerbeteiligung wurde am 13.1.1995 ortsüblich bekanntgemacht und vom 23.1.1995 bis 23.2.1995 durchgeführt.

- 3.3 **Offenlegungsbeschuß**  
Mit Schreiben vom ..... wurden die Träger öffentlicher Belange von der Planung in Kenntnis gesetzt.

- 3.4 **Satzungsbeschuß**  
Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nebst Begründung wurde am ..... öffentlich bekanntgemacht und vom ..... bis ..... durchgeführt.

- 3.5 **Anzeigenvermerk des Regierungspräsidiums**  
Das Anzeigenverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom 10. Dez. 1996, Az.: 34. NÜSTTAL-11  
Regierungspräsidium Kassel  
im Auftrage  
  
23.10.1996

- 3.6 **Anzeigenverfahren**  
Das Anzeigenverfahren wurde in der Zeit vom bis 10.12.1996 durchgeführt.

- Die Durchführung des Anzeigenverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 10.1.1997 ortsüblich bekannt gemacht und liegt zur Einsicht für Jedermann mit Begründung während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung offen. Der Bebauungsplan ist somit am 10.1.1997 rechtskräftig geworden.

- Nüsttal, den 10.1.1997  
  
(Bürgermeister)

- 10.1.1997

- 10.1.1997

- 10.1.1997

- 10.1.1997

- 10.1.1997

- 10.1.1997

- 10.1.1997

- 10.1.1997

- 10.1.1997

- 10.1.1997

- 10.1.1997

- 10.1.1997

- 10.1.1997

- 10.1.1997

- 10.1.1997

- 10.1.1997

- 10.1.1997

- 10.1.1997

- 10.1.1997

- 10.1.1997

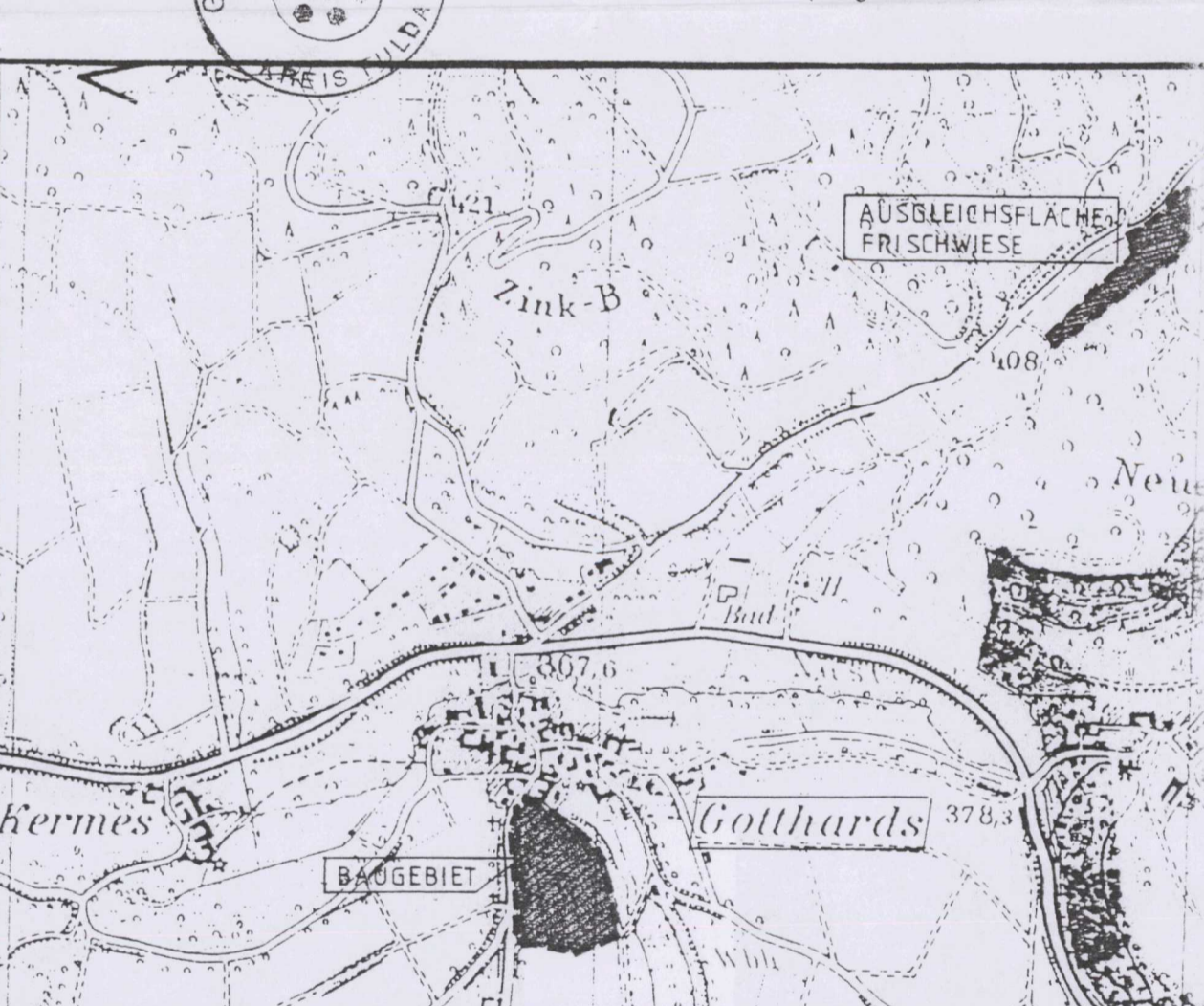
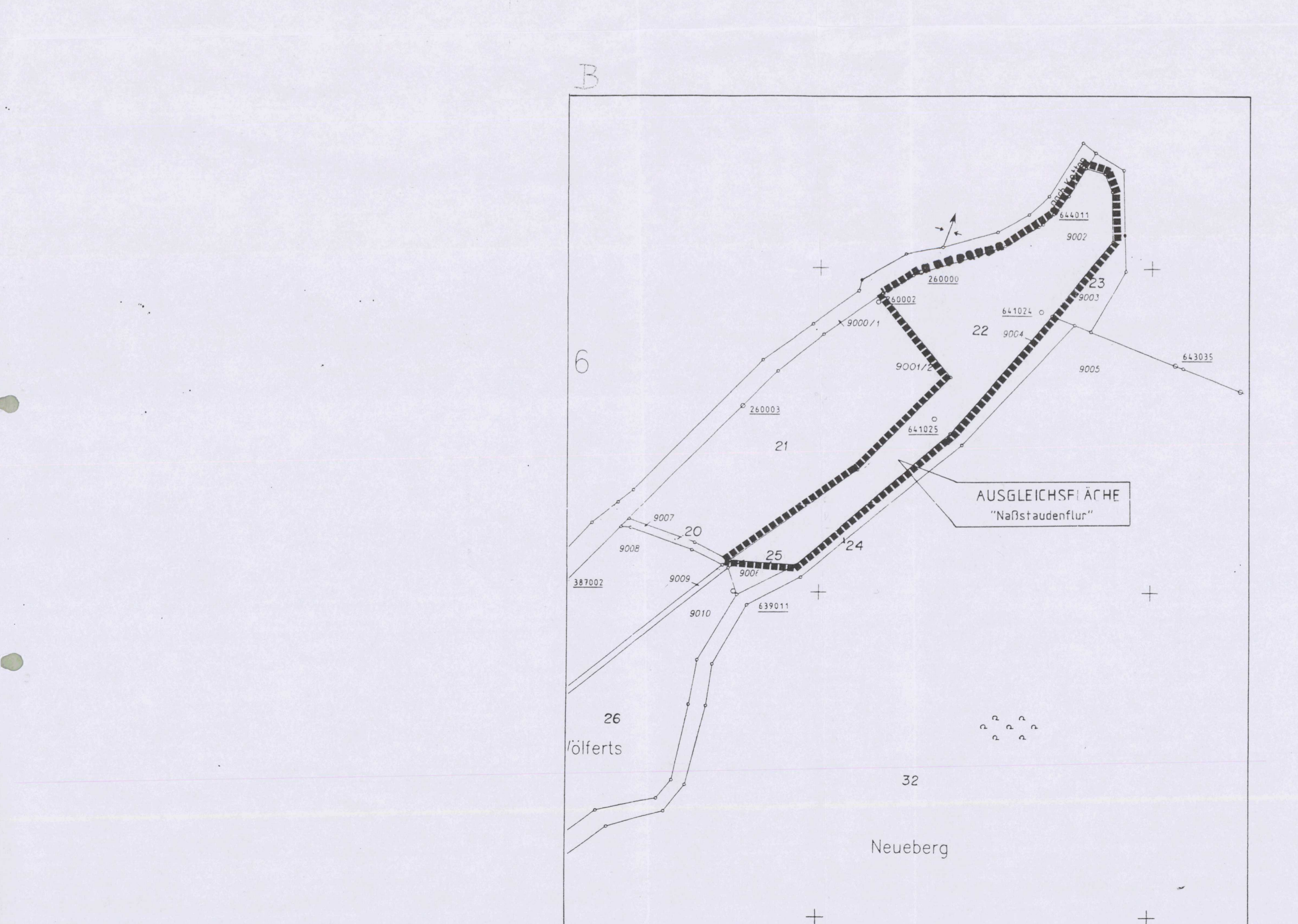
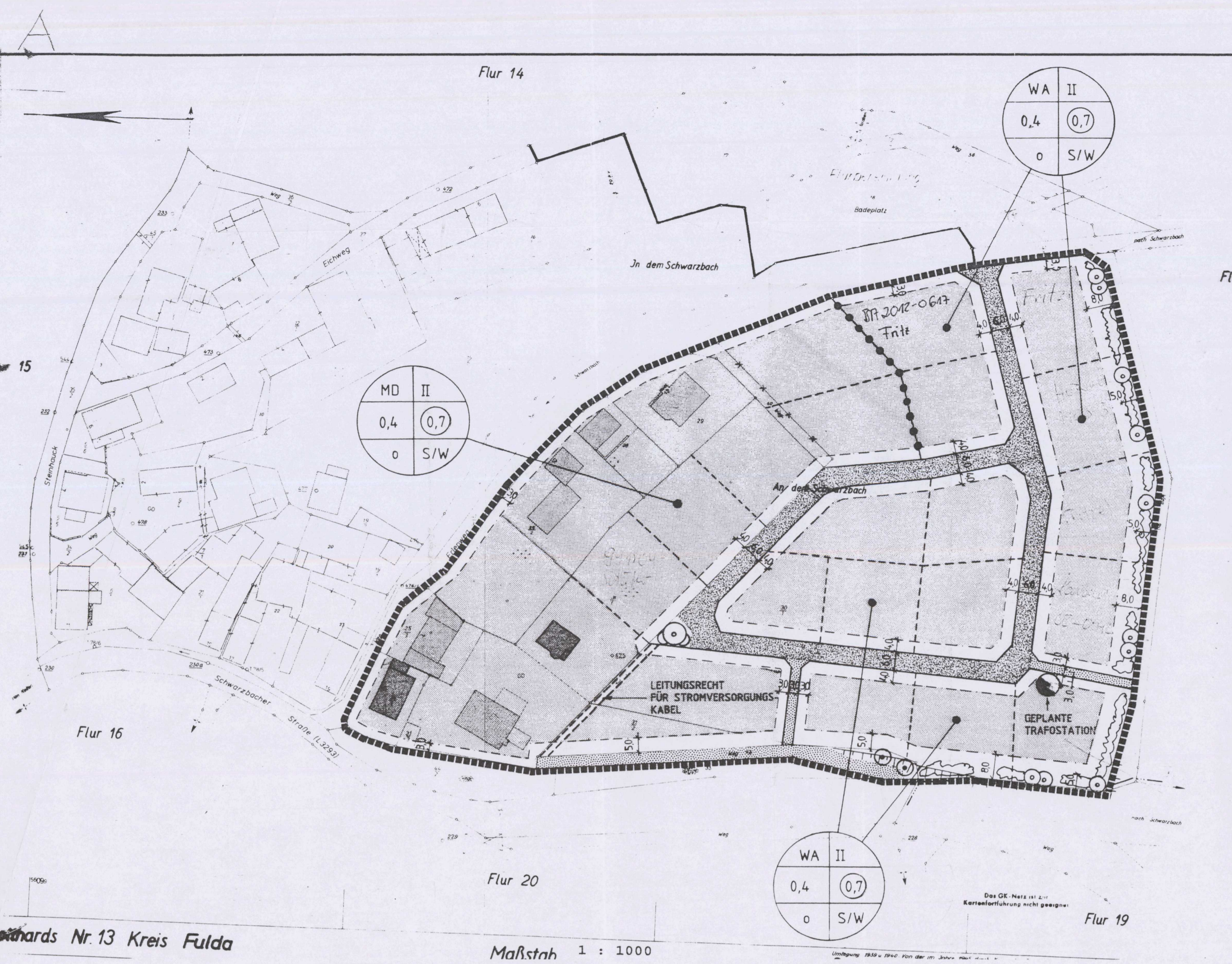
- 10.1.1997

- 10.1.1997

- 10.1.1997

- 10.1.1997

- 10.1.1997



**GEMEINDE NÜSTTAL  
KREIS FULDA**

**Bebauungsplan Nr. 4  
"An dem Schwarzbach"**

**Ortsteil Gotthards**

M = 1 : 1000

Bearb.: BBI - Dreieich      Stand: Feb. '96

Geänd.: Jul 96