

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 und 1,50 m auf den einseitig gepflasterten Fußweg. Zusätzlich entstehen 2 jeweils 5,00 m breite von der Erschließungsstraße abzweigende Stichwege 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 15,00 m wird gepflastert.

4. HAUPTVERSORGUNGSGEUND 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 Versorgungsanbieter sollten 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 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, wobei die Qualität der Hochstämme als mind. 3 x v., Stammumfang 14 - 16 cm festgesetzt wird.

Für die Baumpflanzungen sind ausreichend dimensionierte Baumscheiben (Mindestgröße 1,50 m x 1,50 m) und / oder zusammenhängende Pflanzbeete auszubilden und mit standortgerechten bodendeckenden Stauden und Gehölzen zu bepflanzen oder anzulassen.

5.2 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen

Auf allen privaten Grundstücksflächen ist pro 200 m² versiegelter u./o. überbauter Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum in der Qualität H₁ 3 x v., 12-14 oder ein standortgerechter u. landschaftstypischer Obstbaum (H₁, ab 7 cm Stammumfang) zu pflanzen. Zu verwenden sind standortgerechte und landschaftstypische Obst- und Laubbäume nach Wahl des jeweiligen Grundstückseigentümers.

5.3 Einfriedigungen

Alle Grundstücksflächen sind an mindestens einer Grundstücksgrenze auf der gesamten Länge mit einer mindestens zweireihigen freiwachsenden Hecke einzufriedigen. Zur Pflanzung verwendet werden können hier standortgerechte und landschaftstypische Sträucher nach Wahl des jeweiligen Grundstückseigentümers, wobei pro 1,5 m² Pflanzfläche mindestens ein Strauch in der Mindestqualität 2 x v., 60/100 zu pflanzen ist.

Alternativ ist die Anlage einer geschrittenen Hecke aus heimischen Heckenpflanzen (Pflanzqualität mindestens 2 x v., 125 - 150) nach Wahl des jeweiligen Grundstückseigentümers möglich. Eine Pflanzung von Koniferen ist nur als Solitär zulässig.

5.4 Ausgleichsmaßnahme

Für die nicht zu vermeidenden und mindernden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird folgende Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durchgeführt.

Auf Teilflächen der Flurstücke 15, 16/1, 16/2, 16/4 am nördlichen bzw. nordöstlichen Rand des Planungsgebietes ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Zur Anlage der Streuobstwiese sind die bestehenden Wiesenflächen zu erhalten, die Ackerflächen durch Einsaat in eine Wiesenfläche umzuwandeln und mit Obstbäumen zu bepflanzen. Angepflanzt werden können standortgerechte und landschaftstypische Obstgehölze in verschiedenen Arten und Sorten, wobei Apfelsorten bestandsbildend sein sollen. Birnen, Zwetschen und Kirschen sind in geringeren Flächenanteilen zuzuordnen. Die Obstgehölze sind als Hochstämme nach DIN 18916 entsprechend den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen mit einem Stammumfang von mindestens 8 - 10 cm zu pflanzen. Als Pflanzabstand sind 8,00 m x 8,00 m einzuhalten.

Die Pflege der betr. Fläche erfolgt extensiv, wobei in den ersten 3 Jahren die Wiesenflächen zur Aushagerung 3 x im Jahr unter Abtransport des Mähgutes zu mähen ist. Nach erfolgter Aushagerung ist die Streuobstwiese 1 - 2 x jährlich mit einem Balkenmäher abschnittsweise zu mähen (1. Schnitt ca. Mitte bis Ende Juli, ggfs. 2. Schnitt ca. August bis Oktober). Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist zu verzichten. Die Obstgehölze sind über die Entwicklungspflege hinausgehend im Abstand von 3 bis 5 Jahren durch Erhaltungsschnitte und Maßnahmen der Kronenpflege fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

5.5 Ersatzmaßnahme

Für die nicht ausgleichbaren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist folgende Ersatzmaßnahme innerhalb des 2. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durchzuführen.

Auf der Grundstücksfläche Flst. 23, Flur 14, Gemarkung Morles ist ein Feldgehölz mit vorgelagerten Kraut- und Staudensäumen anzulegen.

Die Feldgehölzpflanzung erfolgt auf der o. a. Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern der pot. nat. Vegetation:

Heister: Bergahorn, Stieleiche, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubeneiche, Eberesche, Feldahorn, Salweide, ...

Sträucher: Hasel, Hartriegel, Weißdorn, Rosen, Schlehe, Schw. Holunder, Brombeere, Himbeere, Pfaffenhütchen, gew. Schneeball, ...

Zu pflanzen sind zweimal verpflanzte Heister 100/150 und zweimal verpflanzte Sträucher 60/100, wobei je 100 m² 5 Heister und 40 Sträucher zu pflanzen sind.

Dem Feldgehölz ist an den jeweiligen Außengrenzen ein mindestens 3,00 m breiter Kraut- u./o. Staudensaum vorzulagern. Dieser ist der Sukzession zu überlassen.

Aufgrund der hier vorh. 20 kV Freileitung erfolgt die Anlage und Unterhaltung des o. a. Feldgehölzes unter Beachtung der Vorgaben der Überlandwerk Fulda AG.

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 UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 87 HBO)

DACHFORM UND DACHGESTALTUNG

Wohngebäude: Zulässig sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 45°. Die Dacheindeckung hat dem Charakter des Ortsbildes entsprechend mit roten Tonziegeln oder Betondachsteinen zu erfolgen.

Nebenanlagen und Garagen: Zulässig sind neben Satteldächern und Krüppelwalmdächern mit einer dem Wohnhaus angepassten Dachneigung auch Flachdächer, wenn sie als Terrassen bzw. Balkone im 1. OG genutzt werden oder wenn sie begrünt werden. Möglich sind auch Flachdächer für offene Kleinanlagen (Carport) bei lichtdurchlässiger Eindeckung.

DREMPSEL (KNIESTOCK)

Die Drempehhöhe (Kniestockhöhe) darf 0,90 m (0,75 m Massivteil plus 0,15 m Fußpfette) nicht überschreiten. Die Drempehhöhe wird gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens bis zur Oberkante Fußpfette.

GAUBEN

Erlaubt sind Schlepp-, Giebel-, Waln- 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.

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. Halbrundfenster im Giebel sind möglich.

STELLPLÄTZE, GARAGEN UND DEREN OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG

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

E.) HINWEISE

DENKMALSCHUTZ - BODENFUNDE

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde entdeckt, sind diese nach § 20 DStGH 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 zur Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 DStGH). Die Anzeigepflicht gem. § 20 DStGH 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 ortsbliche 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.

F.) BESCHEINIGUNG DES KATASTERAMTES

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Stand: siehe Planausschnitte des Bebauungsplanes -

G.) AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschuß gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 31.08.2000 beschlossen. Der Beschuß wurde am 08.09.2000 öffentlich bekanntgemacht.

Nüsttal, den 08.09.2000
Traber, Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 08.09.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 19.09.2000 bis 19.10.2000.

Nüsttal, den 19.10.2000
Traber, Bürgermeister

3. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit dem Schreiben vom 28.09.2000.

4. Auslegungsbeschuß gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 25.01.2001 beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 19.02.2001 bis 19.03.2001 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 09.02.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Nüsttal, den 19.03.2001
Traber, Bürgermeister

5. Satzungsbeschuß gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan mit Begründung ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB und die bauordnerischen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung von der Gemeindevertretung am 21.06.2001 beschlossen worden.

Nüsttal, den 22.06.2001
Traber, Bürgermeister

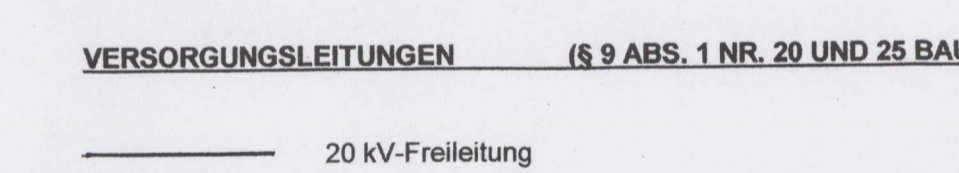
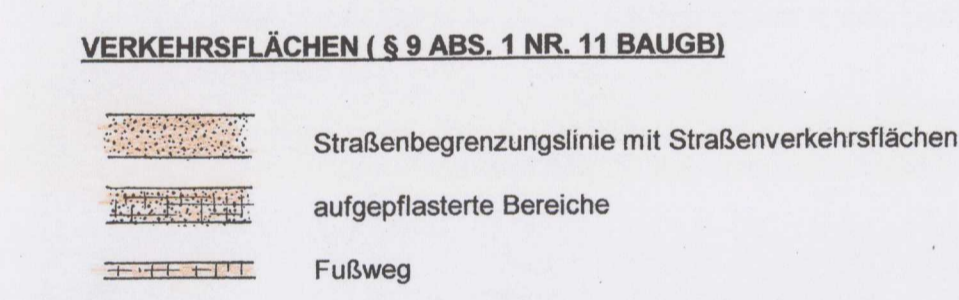
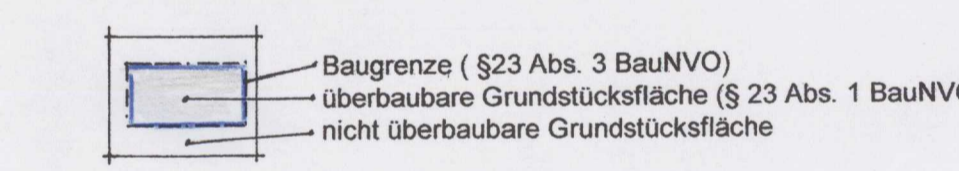
6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Der Beschuß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am 29.06.2001 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 29.06.2001 rechtskräftig geworden. Er liegt zur Einsicht für jedermann mit Begründung während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung offen.

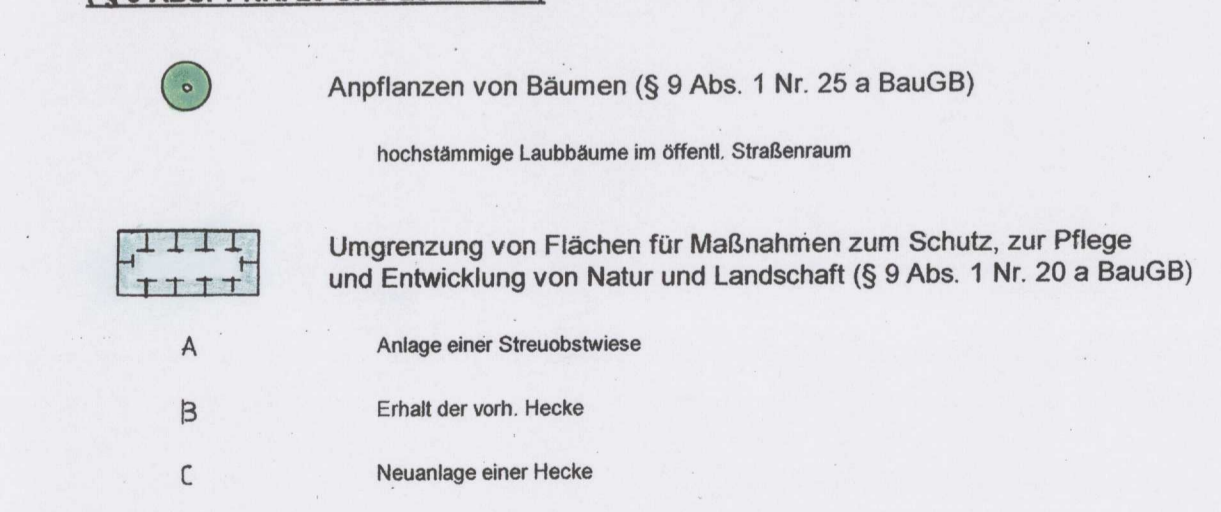
Nüsttal, den 29.06.2001
Traber, Bürgermeister

A.) GESETZLICHE GRUNDLAGEN Nüsttal - Morles

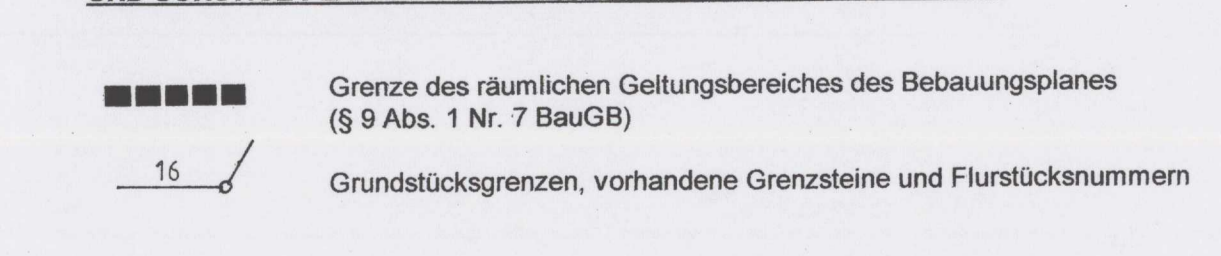
- Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 27.08.1997 sowie Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (BauROG 1998).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.
- Planzeichenvorordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990.
- Hessische 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



PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ DER PFLANZEN UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND 25 BAUGB)



SONSTIGE PLANZEICHEN UND SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE FESTSETZENDEN CHARAKTER



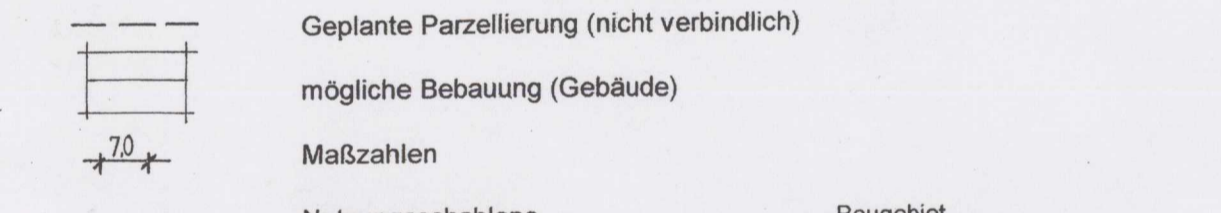
B.) PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
0,35	Grundflächenzahl GRZ (§16 BauNVO)
0,5	Geschöflächenzahl 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



Nutzungsschablone

Grundflächenzahl Bauweise	Baugebiet	
	Geschöflächenzahl Einzel-/Doppelhäuser	

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	Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig	max. Traufhöhe	max. Firsthöhe
WA	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. 1,00m Drempe). Die Gebäudehöhe wird gemessen über vorhandener Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche. Die max. Firsthöhe beträgt 11,00 m. Die Firsthöhe wird gemessen ab mittlerem Geländeanschnitt.

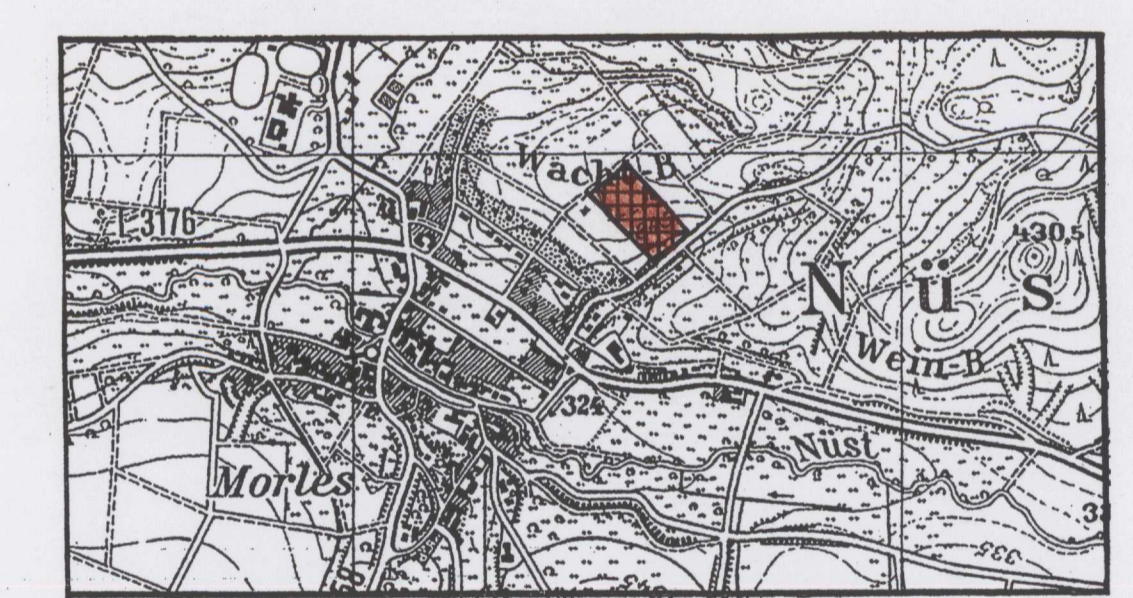
1.3 Garagen und Nebenanlagen

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 zwei 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.



Übersichtsplan mit Lage des Planungsgebietes

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan Nr. 4 "Am Wachtberg II"

OT Morles, Gem. Nüsttal, Kreis Fulda

M = 1 : 1 000

Julii 2001