

Gemarkung Hofaschenbach
Flur 7

Gemarkung Hofaschenbach
Flur 8

Gemarkung Morles
Flur 2

Flur 3

Flur 12

Flur 9

Gemarkung Morles
Flur 8

Gemarkung Morles
Flur 14

Flur 15

M 1 : 1000

M 1 : 1000

M 1 : 1000

GEMEINDE NÜSTTAL
KREIS FULDA

Bebauungsplan Nr. 3 "Am Wachtberg" für den Ortsteil Morles

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)
- Planzeichenverordnung 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:
1.11 Genze 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 II Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
1.23 0,7 Geschäftszahl GFZ (§ 16 BauNVO)
1.24 0,4 Grundflächenzahl GFZ (§ 16 BauNVO)

1.3 Textliche Festsetzungen

- 1.31 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)
Die Gebäudehöhe darf seitlich 6,50 m nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an den Traufkanten, 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 Hangdächern Kellergeschosse (Tabelle) als zusätzliche Vollgeschosse ausgebaut werden, sofern die festgesetzten GRZ und GFZ nicht überschritten werden. Die Anordnung der vermehrten erforderlichen Einstellplätze sowie ein angemessener Grünflächenanteil auf dem Grundstück muß gesichert sein.
- 1.32 Kniesock-Drempe
Die Kniesockhöhe (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 überlegen darf, maximal jedoch 1,50 m. Der seitliche Abstand von der Giebelwand bei Satteldächern und bei Walmdächern von der Giebelkante 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 0 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
1.42 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
1.43 überbaubare Grundstücksflächen
1.44 nicht überbaubare Grundstücksflächen
1.45 Hauptfreschichtung
1.46 S/W 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)

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

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

- 1.71 öffentliche Verkehrsflächen

1.8 Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 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)
- 1.82 Bindung für die Anpflanzung und Erhaltung standortgerechter Bäume und Sträucher (Gehölzstreifen)
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 Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzung ist in Richtung Norden oder Osten als geschlossener mehrstufiger Gehölzgrütel 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 spinosa), Hartweigel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Hote Hockenkirsche (Lonicera xylosteum), Feldahorn (Acer campestre), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Sal-Weide (Salix caprea), Hundsrösche (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 Pro Grundstück soll mindestens 1 Hochstamm gepflanzt werden.

2. NACHRICHT-ÜBERNAHME, SONST. FESTSETZUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

- 2.1 vorhandene Gebäude
2.2 Grundstücksgrenzen, vorh. Grenzlinie und Flurstücknummern
2.3 geplante Grundstücksgrenzen
2.4 Böschungflächen
2.5 Flurgrenzen
2.6 Es wird empfohlen, das Dachflächenwasser in Zulemen 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.

3.3 Offenlegungsbeschluss

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs nebst Begründung wurde am 05. Nov. 1993 öffentlich bekanntgemacht und vom 15. Nov. 1993 bis 15. Dez. 1993 durchgeführt.
erwarte öffentliche Bekanntmachung am 6.5.1994
und öffentliche Auslegung vom 16. Mai 1994 bis 16. Juni 1994 zu veröffentlichen.

Als Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft werden zusätzlich folgende gemeindliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bereitgestellt:

Vogelschutzgehölz entlang des Hauptwirtschaftsweges "Thüringer Straße" in der Gemarkung Morles, Flur 3, Flurstück 224; es handelt sich hierbei um einen Grundstücksstreifen in einer Breite von rd. 10 m und einer Länge von 200 m. Die Fläche wird mit ca. einer Pflanze pro qm bepflanzt und vorzugsweise werden Laubgehölze verwendet, die den Vögeln Nahrung bieten: Alnus glutinosa (Schwarzerei), Alnus incana (Grauerle), Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus monogyna (Weißdorn), Ligustrum vulgare (gemeiner Liguster), Prunus avium (Vogel-Kirsche) in Sorten, Sorbus (Eberesche) in Sorten.

Auenwald auf dem Wiesengrundstück Flur 8, Flurstück 39/25 in der Gemarkung Morles im Gemarkungsteil oberer Grund "Die Bullenwiese", in einer Größe von 3.320 qm, zwischen der Bachlauf der Nüst und einem Waldstück gelegen. Die Uferanpflanzung soll errichtet werden und zwar durch Laubgehölze, die sich für feuchte bis nasse Böden eignen; in Abständen von 2 bis 3 m werden gepflanzt: Alnus glutinosa (Schwarzerei), Betula nigra (Schwarz-Ufer-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Salix (Weide) in Sorten.

Streubstwiese auf dem Grundstück Gemarkung Morles, Flur 14, Flurstück 22, Grünland "Auf der Liede" in einer Größe von 3.341 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 Streubstwiese muß vorzunehmen 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.

3.4 Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nüsttal hat in ihrer Sitzung am 16. Dez. 1993 den Entwurf gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Erweiter Satzungsbekanntmachung am 30.6.1994.

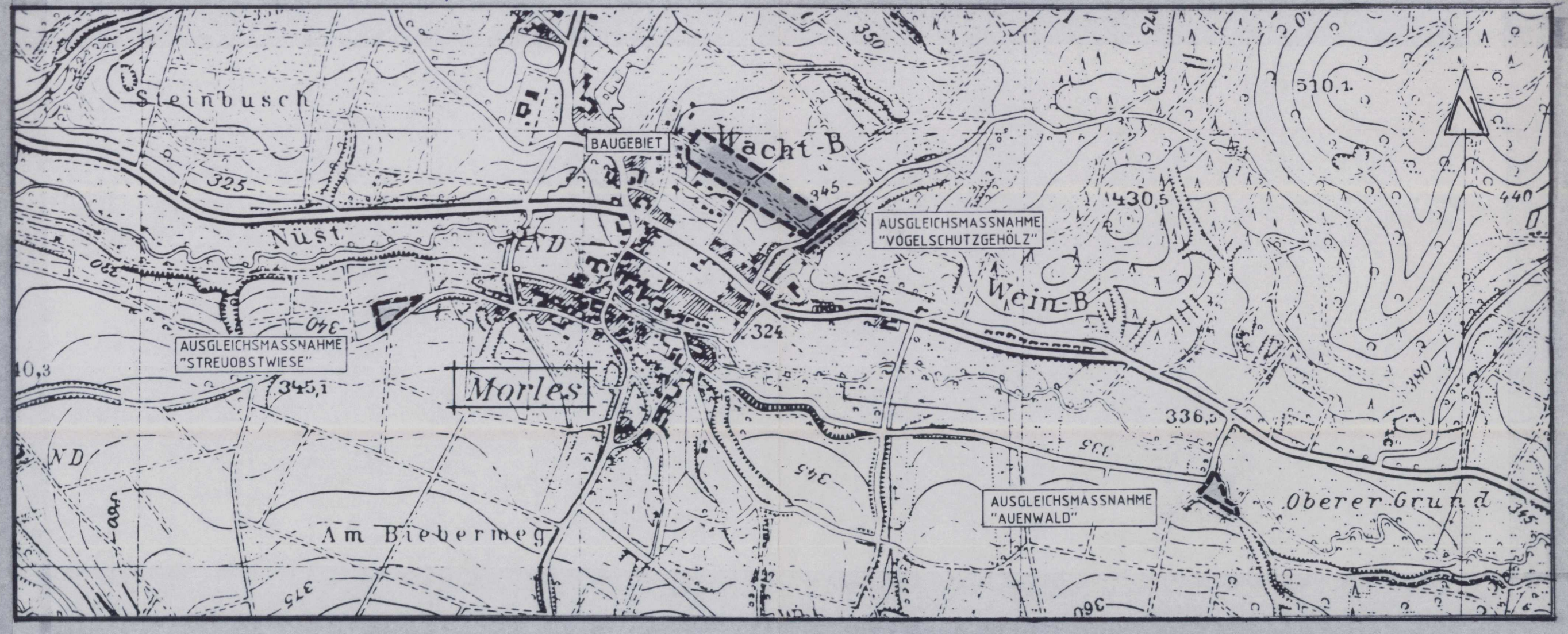
Nüsttal, den 16. Dez. 1993
30. Juni 1994

3.5 Anzeigenvermerk des Regierungsausschusses

Das Anzeigenverfahren wurde in der Zeit vom 1.2.1994 bis 27.7.1994 durchgeführt.
Die Durchführung des Anzeigenverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 25.7.1994 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.

3.6 Anzeigenverfahren

Nüsttal, den 15.7.1994



Gemeinde Nüsttal
Ortsteil Morles
Bebauungsplan Nr. 3
"Am Wachtberg"

Stand : September 1993
Aufgestellt : BfI-Dreieich

Müsttal
Thürital

Maßstab 1 : 1.000