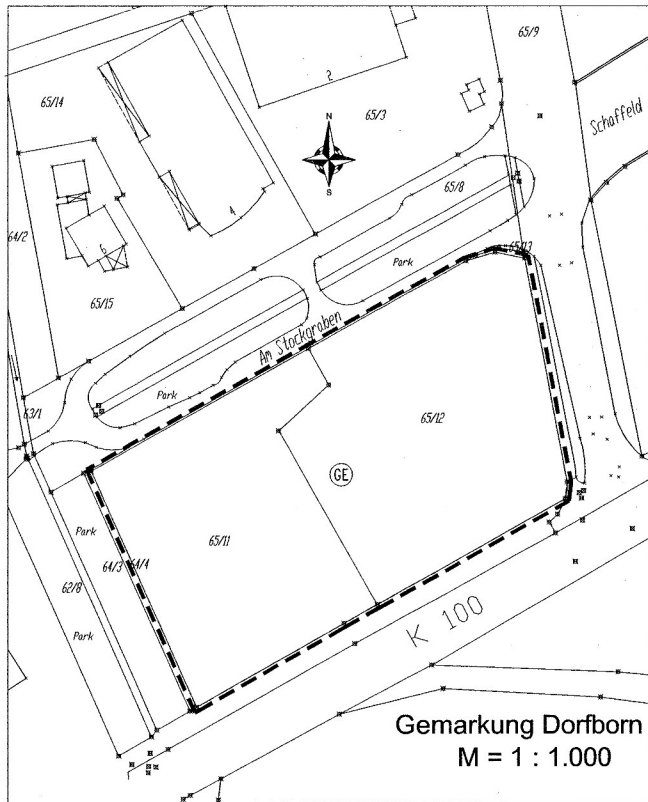




A.) Festsetzungen und Zeichenerklärung

1.) Räumlicher Geltungsbereich (§9 Abs. 7 BauGB)

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

2.) Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Die nach § 8, Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen 1 bis 3 sind ausgeschlossen.

Ausdrücklich werden für die Gewerbeflächen im Geltungsbereich die gem. § 8 Abs. 3 der BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Stockgraben Dorfborn“ vom 02.07.1993 bleiben bestehen.

B.) Begründung:

Im Jahre 1993 stellte die Gemeinde Neuhoof den Bebauungsplan Nr. 4 „Stockgraben Dorfborn“ auf, der am 2. Juli 1993 rechtsverbindlich wurde. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde auch die mögliche gewerbliche Weiterentwicklung einer insgesamt ca. 30 ha großen Gesamtfäche berücksichtigt, von der der Bebauungsplan Nr. 4 lediglich rd. 4 ha ausmachte.

Im Jahre 1997 wurde als Bebauungsplan Nr. 4.1 „Schaffeld“ die östliche Erweiterung des Gewerbegebietes mit angrenzendem Sondergebiet für Logistikbetriebe zur Rechtskraft geführt. Von dem angesiedelten Logistikbetrieb gehen erhebliche Schallimmissionsbelastungen für die angrenzenden Gewerbegebiete aus, woraus ein Ausschluss von Wohnraumnutzung auch für Betriebsinhaber, -leiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal für die unmittelbar angrenzenden Gewerbeflächen des Bebauungsplanes Nr. 4.1 resultierte.

Seitens der Gemeinde Neuhoof wurden diverse schalltechnische Gutachten in Auftrag gegeben, die durch die Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Akustik, Bauphysik, GSA Limburg GmbH, durchgeführt wurden. Gemäß der Neufassung der TA-Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“, 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Inkrafttreten am 01.11.1998, ist der anliegerbezogene Verkehr zu dem Logistikbetrieb auf der öffentlichen Verkehrsfläche im Gewerbegebiet für die Ermittlung der entstehenden Schallpegel nicht zu berücksichtigen, wodurch die zulässigen Immissionsgrenzwerte im Baugebiet „Stockgraben-Dorfborn“ nur im Randbereich überschritten werden. Dies trifft für das Flurstück 65/12 mit ca. 4.452 m² zu.

Für das Flurstück 65/11 (ca. 3.748 m²) wurde die Wohnraumnutzung für Betriebsinhaber, -leiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal vertraglich ausgeschlossen.

Um für die ansässigen/künftigen Betriebe Rechtssicherheit herbeizuführen, soll für die westlich an das Baugebiet „Schaffeld“ angrenzenden Grundstücke mit den Flurstücknummern 65/11 und 65/12 die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO zulässigen Ausnahmen ausgeschlossen werden. Ausdrücklich wird die Wohnraumnutzung für Betriebsinhaber, -leiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal ausgeschlossen.

Der Geltungsbereich beträgt insgesamt 0,82 ha.

Andere Änderungen sind nicht vorgesehen.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da keine Änderungen der Bebaubarkeit etc. erfolgen.

C.) Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke

1.) Aufstellungsbeschluß

Die Gemeindevertretung hat am 23.08.2001/26.08.2002 die Aufstellung des Planes gem. §2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 31.08.2001/30.08.2002 öffentlich bekanntgemacht.

2.) Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger gem. §3 Abs. 1 BauGB wurde am 31.08.2001 bekanntgemacht und am 05.09.2001 durchgeführt.

3.) Träger öffentlicher Belange

Mit dem Schreiben vom 05.09.2002 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB von der Planung in Kenntnis gesetzt. Bedenken, Anregungen und Ergänzungen wurden berücksichtigt.

4.) Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung wurde gem. §3 Abs. 2 BauGB am 31.08.2001 und 30.08.2002 öffentlich im Mitteilungsblatt der Gemeinde Neuhoof bekanntgemacht und vom 10.09.2001 bis 12.10.2001 sowie vom 09.09.2002 bis 09.10.2002 durchgeführt.

5.) Satzungsbeschlußvermerk und Inkrafttreten:

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 26.11.2002 den Entwurf gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HGO als Satzung beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 28.11.02 ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich geworden.

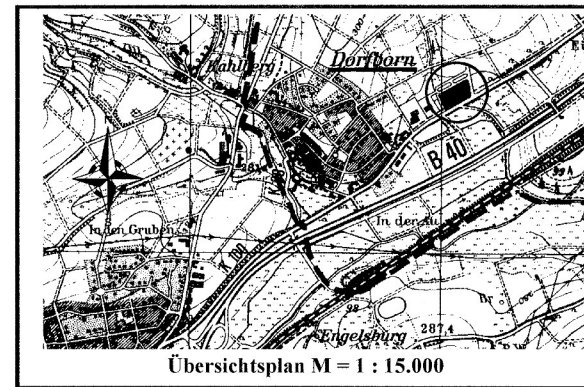
Neuhoof, den 02. Dez. 2002



Schultheis
(Schultheis, Bürgermeisterin)

6.) Rechtliche Grundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung
4. Hessische Bauordnung (HBO) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung
5. § 5 der Hessischen Gemeindeverordnung (HGO) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung
6. Hess. Naturschutzgesetz (HessNatG) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung
7. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung
8. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung
9. Hessisches Wassergesetz (HWG) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung



Gemeinde Neuhoof

Landkreis Fulda



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

„Stockgraben-Dorfborn“



Planung - Bauleitung

Tief-, Straßen- u. Ingenieurbau
Bauleit- und Landschaftsplanung

Wartburgstraße 12, 36043 Fulda
☎ 0661/42200 - Fax 0661/47839
eMail: ingbuero.buchspies@t-online.de

29. Oktober 2002

Dipl.-Ing. W. Buchspies

Dipl.-Biol. L. Scheer