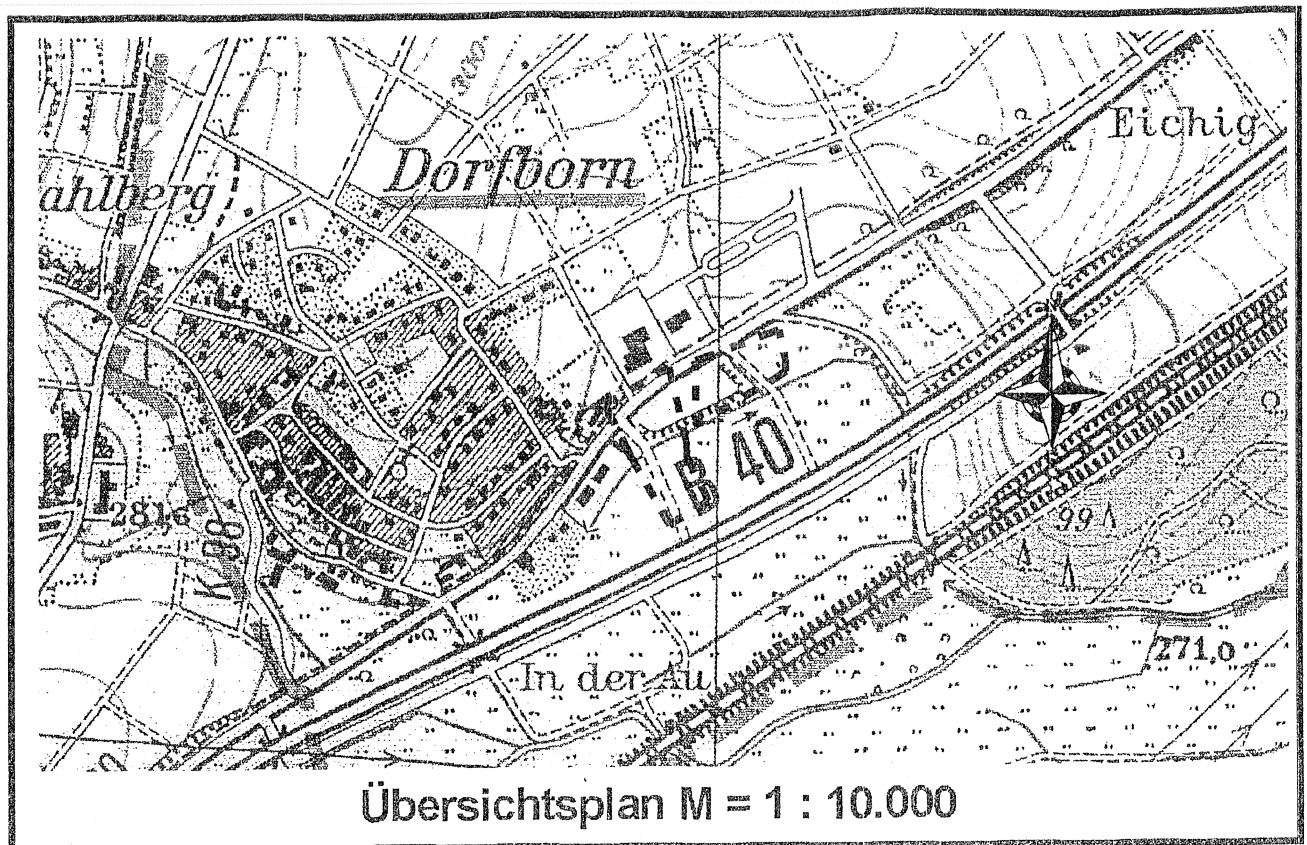


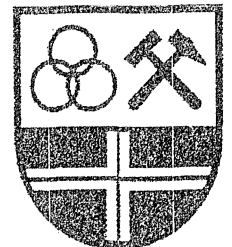
Andere Änderungen sind nicht vorgesehen.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da keine Änderungen der Bebaubarkeit etc. erfolgen, ebenso entfallen die Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 sowie der Umweltbericht nach §2a.

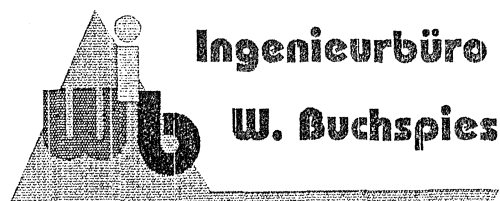


Gemeinde Neuhaus

Landkreis Fulda



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Stockgraben-Dorfborn" in Neuhaus-Dorfborn



Ingenieurbüro

W. Buchspies

Planung - Bauleitung

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

Beethovenstraße 17, 36043 Fulda
☎ 0661/42200 - Fax: 0661/47839

20. September 2005

Dipl.-Ing. W. Buchspies

Dipl.-Biol. L. Scheer

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.) Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke

Das Bauleitplanverfahren wird gem. §13 BauGB „Vereinfachtes Verfahren“ durchgeführt.

1.) Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat am 14.07.2005 die Aufstellung des Planes gem. §2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 22.07.2005 öffentlich bekannt gemacht.

2.) Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung wurde gem. §3 Abs. 2 BauGB am 22.07.2005 öffentlich im Mitteilungsblatt der Gemeinde Neuhoof bekannt gemacht und vom 01.08.2005 bis 01.09.2005 durchgeführt.

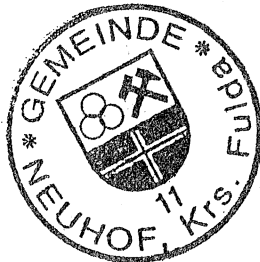
3.) Beteiligung der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange

Mit dem Schreiben vom 15.07.2005 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB von der Planung in Kenntnis gesetzt. Eingegangene Anregungen und Ergänzungen wurden geprüft.

4.) Satzungsbeschlussvermerk und Inkrafttreten:

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 15.12.2005 den Entwurf gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 23.12.2005 ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Neuhoof, den 23. DEZ. 2005




(Schultheis, Bürgermeisterin)

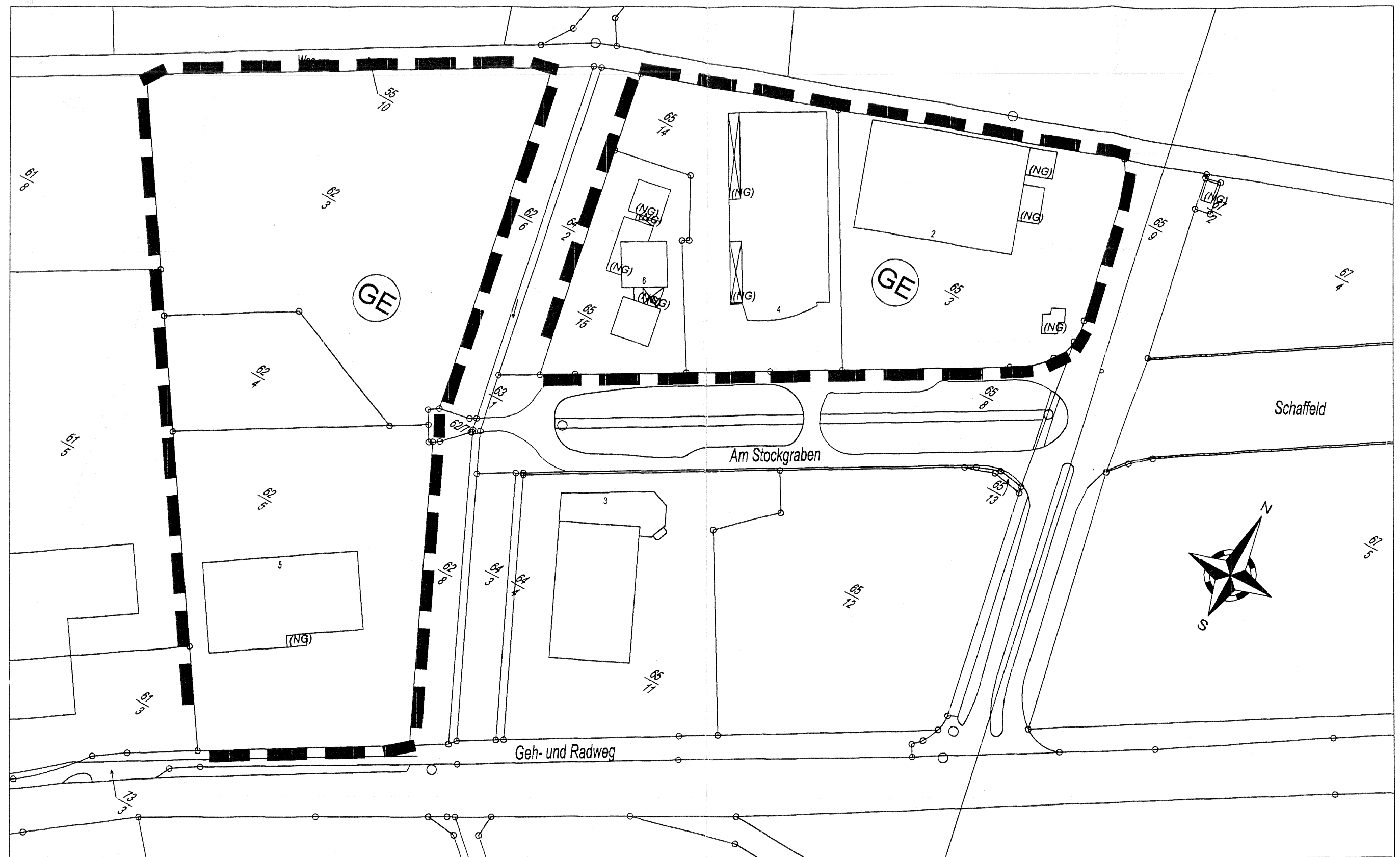
5.) Rechtliche Grundlagen

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. 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

C.) 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 Gesamtfläche 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. Hieraus resultierte im Jahre 2002 der Ausschluss von Wohnraumnutzung für Betriebsinhaber-, -leiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal für einen Teil der Gewerbeflächen „Stockgraben-Dorfborn“, der in der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Stockgraben-Dorfborn“ rechtsverbindlich wurde.



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)

Seitens der Gemeinde NeuhoF wurden diverse schalltechnische Gutachten in Auftrag gegeben, die durch die Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Akustik, Bauphysik, GSA Limburg GmbH, durchgeführt wurden.

Durch die geplante Ansiedlung von weiteren Nachtbetrieben, die im Gewerbegebiet „Schaffeld“ zugelassen sind, sind Richtwertüberschreitungen in der Nacht (Richtwert = 50 dB(A)) in Großteilen des Gewerbegebietes „Stockgraben-Dorfborn“ zu erwarten.

Um für die ansässigen/künftigen Betriebe Rechtssicherheit herbeizuführen, sollen für das übrige Gewerbegebiet „Stockgraben-Dorfborn“ die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO zulässigen Ausnahmen ausgeschlossen werden. Ausdrücklich wird die Wohnraumnutzung für Betriebsinhaber-, -leiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal ausgeschlossen.