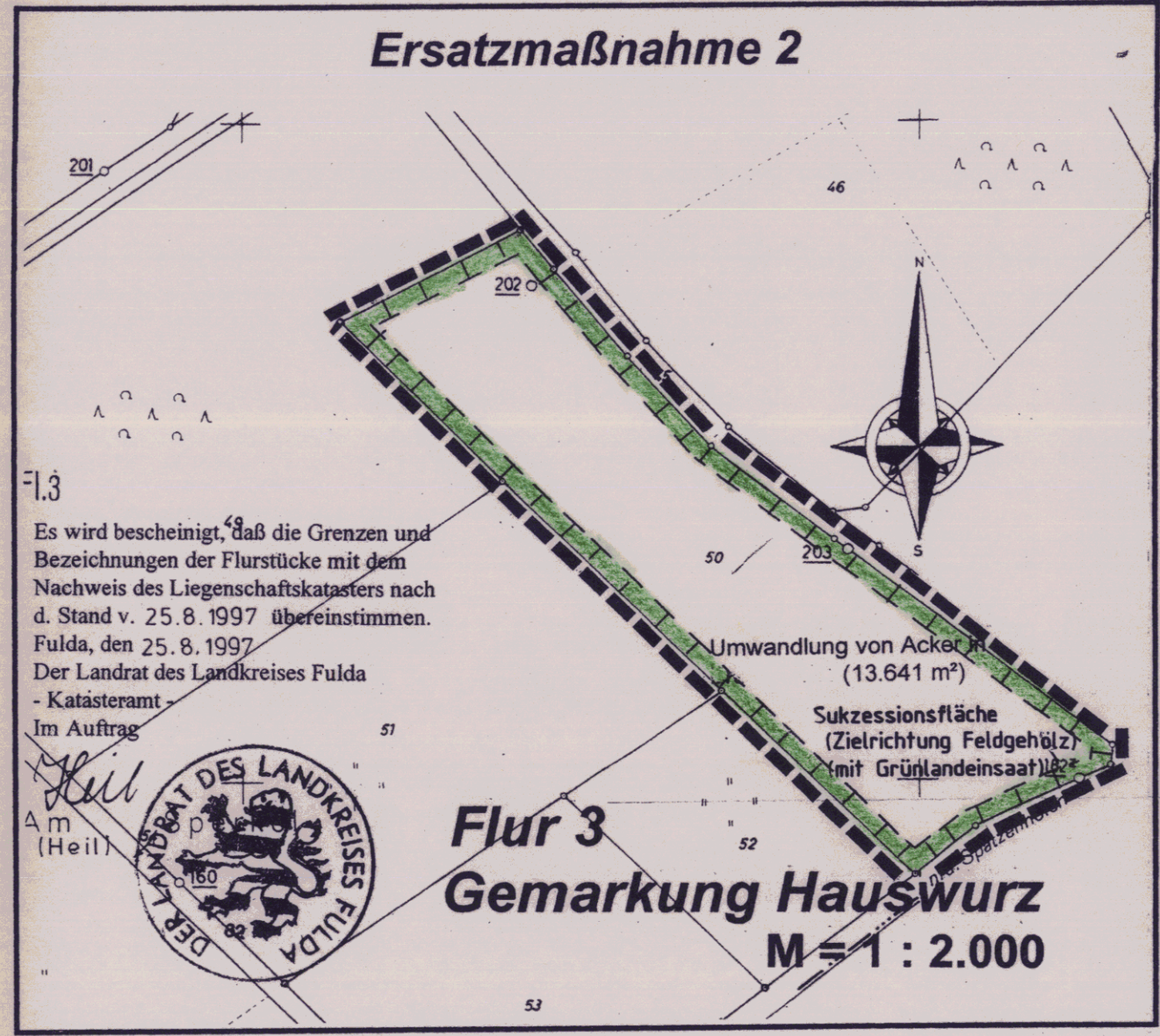
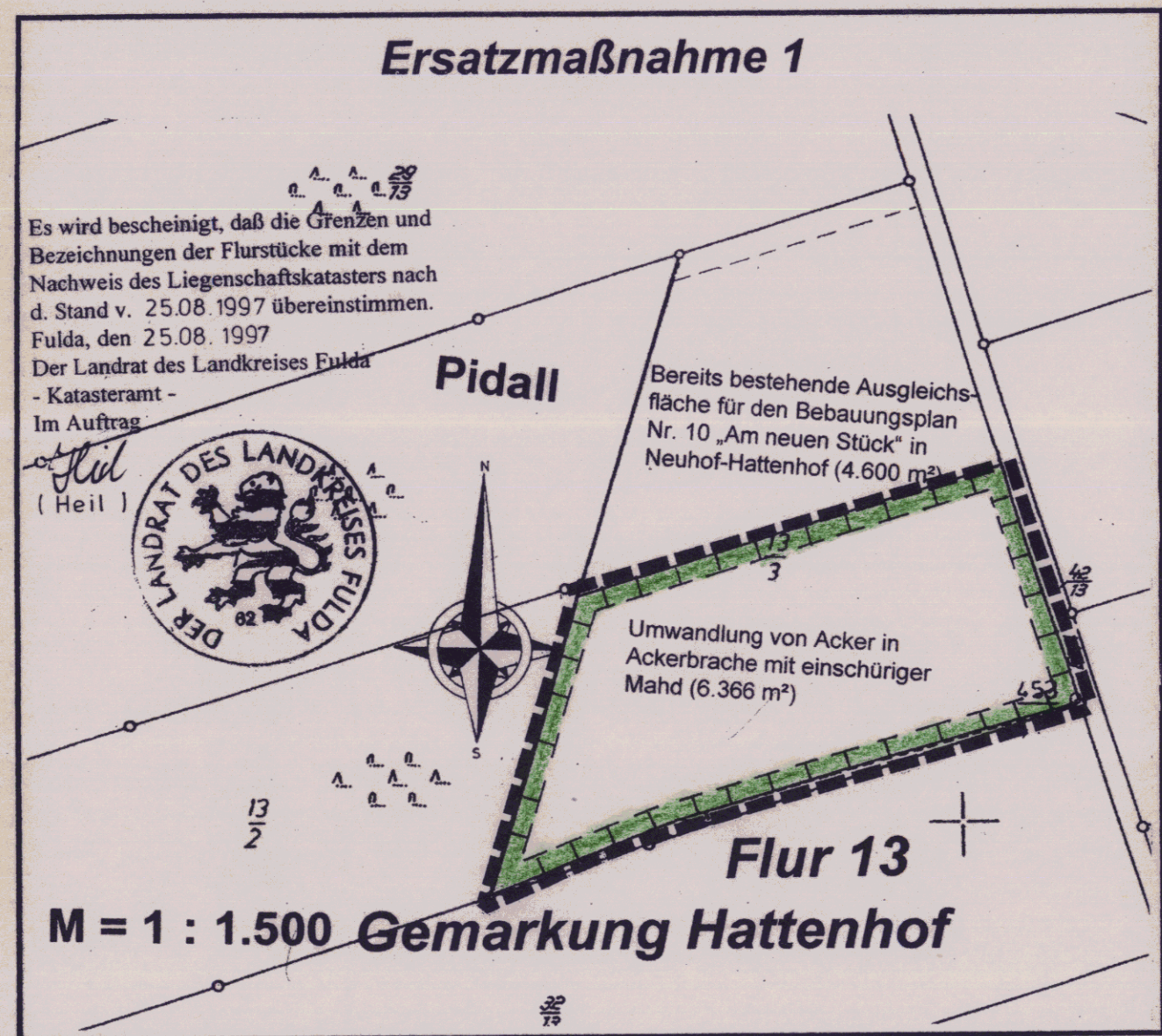
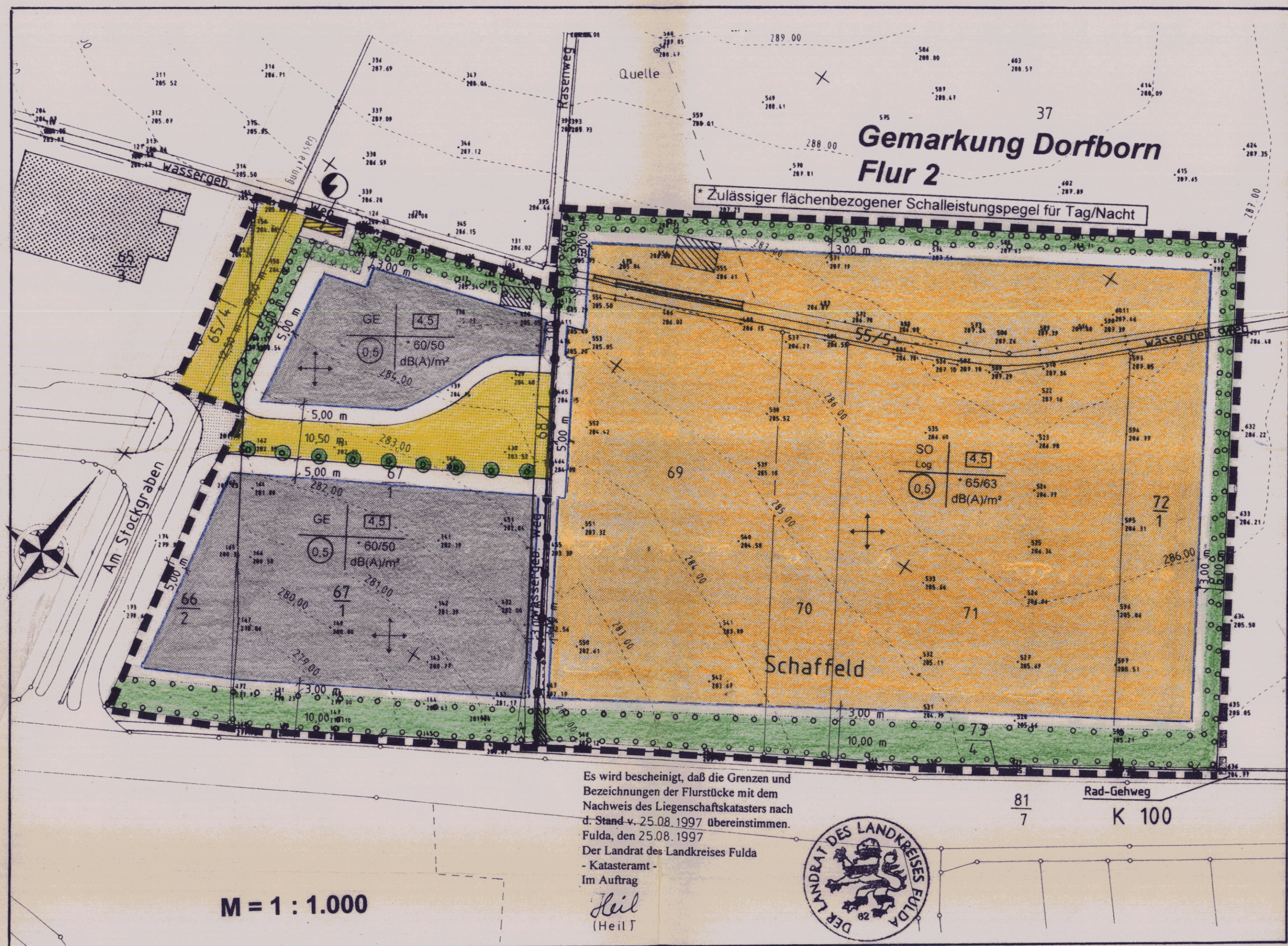




A.) Festsetzungen und Zeichenerklärung

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

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

z. B.	GE	4,5
	0,5	50/65 dB/m²

Füllschema der Flächennutzungsschablone

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Die nach § 8, Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen 1 bis 3 sind ausgeschlossen.
SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Log Es sind ausschließlich Logistikbetriebe zulässig.

Einzelhandelsbetriebe sowie der Selbstbedienungs- und Einzelhandel, der sich wie Einzelhandelsbetriebe auswirkt, sind nicht zulässig.

Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation

- Überbaubare Fläche
- Nicht überbaubare Fläche
- Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1, Abs. 4, § 16, Abs. 5 BauNVO)
- Nutzungsänderungslinie
- Sonstige Planzeichen
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Gebäude (Bestand)
- Gebäudeabriss
- Höhenlinie (Bestand)
- Maßlinie/Maßzahl
- Flurstücksbezeichnung
- Gasleitung

9.) Abgrabungen und Aufschüttungen straßenseitig (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

Von der Straßenseite aus sind Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.

10.) Grünordnerische Festsetzungen (§ 9, Abs. 1, Nrn. 20 und 25 BauGB)

10.1) Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im öffentlichen Bereich (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)
Die öffentliche Grünfläche parallel zu der nördlichen Erschließungsstraße (Erweiterung des Gewerbegebietes) ist mit einer fünfjährigen Hecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen, Pflanzqualität für Sträucher: Sträucher, 2 x v., 60 - 100 cm und für Bäume II. Ordnung: Heister, 2 x v., 100 - 150 cm, zu bepflanzen. Der Pflanzabstand soll 1 Pflanze pro 1,50 lfdm betragen. In einem Abstand von 10,00 m sind hochstämmige Laubbäume mit einer Pflanzqualität 3 x v., Stammumfang mindestens 14 cm zu pflanzen.

Gehölzartenwahl (als Empfehlung):
Sträucher 60-100, 2 x v.:
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus laevigata (Weißdorn)
Rosa canina (Hundsrose)
Salix caprea (Salweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Heister/Sträucher 100-150, 2 x v.:
Prunus avium (Vogelkirsche)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Hochstämme Stammumfang mind. 14 cm, 3 x v.:
Fraxinus excelsior (Esche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)

In den nordöstlichen Erschließungsstraße sind auf dem Grünstreifen pro 10 lfdm 1 Hochstammbaum, 3 x v., Stammumfang mindestens 14 cm im öffentlichen Straßenraum zu pflanzen. Pro Baum ist ein ungestörter Wurzelraum von mind. 2,00 m x 2,00 m vorzusehen.

Baumartenwahl (als Empfehlung):
Fraxinus excelsior (Esche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)

10.2) Grünfestsetzungen auf Privatgrundstücken (§ 9, Abs. 25 BauGB)

Die nicht überbauten und versiegelten Flächen sind zu begrünen.
Mindestens 20 % der nicht überbauten Flächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Als bepflanzt ist anzuerkennen:

Mindestens 3-reihige mehrstufige Hecken (Pflanzabstand 1 Pflanze/1,50 m²) sowie Einzelbäume (Hochstämme, Pflanzqualität mindestens 2 x v., Stammumfang 10-12 cm).

Anteilige Zusammensetzung der Heckenpflanzungen:
1% Bäume I. Ordnung
15% Bäume II. Ordnung
15% große Sträucher bis 10,00 m
20% mittelgroße Sträucher bis 5,00 m
49% kleine Sträucher bis 3,00 m
Pflanzqualität mindestens Heister, 2 x v., 150-200 cm hoch
Pflanzqualität mindestens Heister, 2 x v., 100-150 cm hoch
Pflanzqualität mindestens Sträucher, 2 x v., 60-100 cm hoch
Pflanzqualität mindestens Sträucher, 2 x v., 60-100 cm hoch
Pflanzqualität mindestens Sträucher, 2 x v., 60-100 cm hoch

Zusammensetzung der Hecken siehe Punkt 10.1)

Die Pflanzungen, die auf den Pflanzstreifen vorgenommen werden müssen, sind auf diese Festsetzung anzurechnen.
Erst bei Pflanzungen über diese Vorgaben hinaus können auch standortfremde Gehölze, z. B. Nadelgehölze, gepflanzt werden, jedoch nur bis zu max. 10 % der übrigen Gehölze.
Bei Parkplätzen, die zum Abstellen von mehr als vier Fahrzeugen geeignet sind (4 x 2,50 m x 5,00 m), ist ein hochstämmiger, standortgerechter, großkroniger Laubbau zu pflanzen. Die Gehölze sind entweder zwischen den Stellplätzen oder an der Stirnseite auf einem Pflanzstreifen zu pflanzen. Die Breite der Pflanzstreifen muß mindestens 1,20 m betragen. Die Größe des Pflanzstreifens darf 6,00 m² nicht überschreiten. Baumartenauswahl siehe Punkt 10.1.
Wenn die Flächen abschnittsweise bebaut werden, müssen die Flächen der späteren Bauabschnitte erst bei Bebauung entsprechend dieser Festsetzung bepflanzt werden.
Um die Auswirkungen auf die Natur- und Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, sind Flächenversiegelungen zu minimieren. Für die Befestigung mindestens der Stellplatzflächen sollte daher wasserundurchlässige Materialien wie Kopfplaster, breittüftiges Rasenplaster, Rasengittersteine o. ä. verwendet werden.
Für das Sondergebiet wird für 50% der privaten Verkehrsflächen die Befestigung mit wasserundurchlässigen Materialien wie Kopfplaster, breittüftiges Rasenplaster, Rasengittersteine o. ä. vorgeschrieben, sofern durch ein Bodengutachten von der Möglichkeit zur Oberflächenversickerung ausgegangen werden kann.

Mindestens 1 der Grundstückslängen sind durch eine lebende, mindestens fünfjährige Hecke (Pflanzabstand 1,50 m x 1,00 m) aus standortgerechten Gehölzen einzufriedigen. Lebende Hecken zwischen zwei Baugrundstücken werden als Grundstückseinfassung für beide Grundstücke anerkannt, wenn sie mindestens aus einer siebenreihigen, mehrstufigen Hecke (Pflanzabstand 1,50 m x 1,00 m) bestehen. Zusammensetzung der Hecken siehe Punkt 10.1).

Grundstücksgrenzen, die an den Geh- und Radweg parallel zur Kreisstraße K 100 angrenzen, sind durch eine 10 m breite, standortgerechte, mehrstufige Hecke (Pflanzabstand 1,50 m x 1,00 m) einzufriedigen. Zusammensetzung der Hecken siehe Punkt 10.1).

Die Verpflichtung zur Anpflanzung von Gehölzen entfällt im Ein- und Ausfahrtbereich sowie im Eingangsbereich.

Einfriedigungen sind niveaugleich auszuführen, d. h. Mauersockel für Zäune sind unzulässig; ausgenommen Stellplätzen bis 5 cm über bestehen des Geländeneau. Sie müssen maschenartige Durchlässe bzw. Öffnungen besitzen, die den Lebensraum der Kleintierwelt gemäß § 1 Abs. 1 Hess. Naturschutzgesetz nicht einengen.

Maschendrahtzäune müssen Maschenweiten im Bereich des Geländeneaus von 10 - 12 cm besitzen oder 10 - 12 cm über Geländeneau beginnen, sofern es sich um kleinere Maschen handelt.

Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan dem Bauantrag einzureichen.

11.) Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Berücksichtigung der Belange des Schallimmissionsschutzes werden für die Baugebietsflächen folgende flächenbezogenen Schalleistungspegel festgesetzt:

Gebiets-widmung	flächenbezogener Schalleistungspegel L _W	Tageszeit	Nachtzeit
SO	65 dB(A)/m²	63 dB(A)/m²	
GE	60 dB(A)/m²	50 dB(A)/m²	

Die betriebsgrundstücksbezogenen Gesamt-Schalleistungspegel können mit nachstehender Formel berechnet werden:

$$L_{\text{WB}} = L_{\text{W}} + 10 \log (F_1)$$

Hierin bedeuten:
L_{WB} = zulässiger, immissionswirksamer, betriebsbezogener Gesamt-Schalleistungspegel in dB(A)
L_W = flächenbezogener Schalleistungspegel/m² gem. der Ausweisung der Gutachtlichen Stellungnahme P 96096B für die Tages- bzw. Nachtzeit

F₁ = Betriebsgrundstücksfläche in m²

Anwendungsbeispiel:
Zulässiger, flächenbezogener Schalleistungspegel der GE-Fläche während der Tageszeit:

$$L_{\text{W}} = 60 \text{ dB(A)}$$

$$F_1 = 2.500 \text{ m}^2$$

$$L_{\text{WB}} = L_{\text{W}} + 10 \log (F_1)$$

$$L_{\text{WB}} = 60 \text{ dB(A)} + 34$$

$$L_{\text{WB}} = 94 \text{ dB(A)}$$

Für die GE-Flächen werden die gem. § 8 Abs. 3 der BauNVO ausnahmsweise zuzulassenden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.

12.) Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4)

Für jedes Grundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt je angefangene 40 m Grundstücksbreite zulässig. Der Ein- und Ausfahrtbereich darf einschließlich Eingangsbereich nicht breiter als 10 m sein.

B.) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

1.) Vorschriften zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedigungen (§ 87, Abs. 1, Nr. 5 HBO)

1.1) Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

1.2) Einfriedigungen

Entlang der öffentlichen Straßen sind Einfriedigungen, wenn sie gem. § 2 HBO zu den baulichen Anlagen zählen, nur in einem Abstand von mehr als 5 m vom Straßenraum zulässig.

Die Höhe aller Einfriedigungen darf 2,20 m, gemessen ab Geländeoberkante, nicht überschreiten. Ausgenommen sind Hecken, die als Einfriedigung dienen.

Die notwendigen Halte- und Anfahrtsweiten sind einzuhalten.

2.) Garagen und Stellplätze (§ 87, Abs. 1, Nr. 4 HBO)

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Neuho.

Die Stellplätze für die Müllbehälter sind von der Straße und den Nachbargrundstücken her nicht einsehbar anzulegen.

3.) Außenwerbung (§ 87, Abs. 1, Nr. 2 HBO)

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen und jegliche Hinweisschilder) sind nur bis auf Traufhöhe, gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Sparren-/Pfettenunterseite (vgl. § 6, Abs. 4, Satz 2 HBO 93), zulässig. Sie dürfen nicht über die Grundstücksgrenze hinausragen. Die Werbeanlagen dürfen je 20 m Fassadenlänge insgesamt max. 3 m hoch und 5 m lang sein. Reflektierende bzw. grelle Farben sind nicht zulässig.

4.) Immissionsschutz

Der Immissionsrichtwert innerhalb des Plangebietes beträgt für die Summe aller auf den jeweiligen Immissionsort einwirkenden Gräusimmissionen:

Gebiets-widmung	Immissionsrichtwert	Tageszeit	Nachtzeit
SO	70 dB(A)	70 dB(A)	
GE	65 dB(A)	50 dB(A)	

Empfehlung
Anfallendes Dachflächenwasser sollte in Sammelanlagen (z. B. Zisternen) zurückgehalten werden und als Brauchwasser im Haushalt (z. B. für die Toilettenspülung) und zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen ist die Trinkwasserverordnung zu beachten.

Denkmalschutz - Bodenfunde
Werden bei den Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde entdeckt, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Fulda anzuzeigen.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20, Abs. 3 DSchG).

Hinweise
Landschaftspflegerische Begleitplanung gem. § 8 BNatG sowie §§ 5 und 6 HNatG:

Die Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zum Ausgleich der Bebauung sind im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan dargestellt (Erläuterungsbericht, Bestands- und Konfliktpflan, Ausgleichsplan).

Dieser Grünordnungsplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 29. Okt. 1997, Az.: 32.1- NEUHOF - 11

Regierungspräsidium Kassel
Im Auftrag:

Wendrich-Montken

Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan dem Bauantrag einzureichen.

C.) Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke

1.) Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.1 „Schaffeld“ wurde nach § 2, Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung am 13.02.1997, die Ergänzung zum Aufstellungsbeschluss am 03.07.1997 beschlossen. Diese Beschlüsse sind in den Mitteilungsblättern der Gemeinde vom 21.02.1997 und 11.07.1997 ortsüblich bekannt gemacht worden.

2.) Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4.1 hat mit Begründung gem. § 3, Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde vom 11. Juli 1997 in der Zeit vom 21. Juli 1997 bis 25. August 1997 öffentlich ausgelegen. Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 beteiligt und von der Auslegung unterrichtet.

3.) Satzungsbeschlussvermerk:

Der Bebauungsplan Nr. 4.1 wurde gem. § 10 BauGB durch die Gemeindevertretung vom 15. September 1997 als Satzung beschlossen.

Neuhof, den 23. Sep. 1997

Der Gemeindevorstand
Neuhof-Kr. Fulda

Holmann
(Hohmann, Bürgermeister)

im Mitteilungsblatt der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht und ist gem. § 12, Satz 4, BauGB am rechtsverbindlich geworden. Vom Tage der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Neuho während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten.

Neuhof, den Gemeindevertretung

5.) Rechtsverbindlichkeit

Der Bebauungsplan Nr. 4.1 wurde gem. § 12 BauGB am im Mitteilungsblatt der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht und ist gem. § 12, Satz 4, BauGB am rechtsverbindlich geworden. Vom Tage der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Neuho während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten.

Neuhof, den Gemeindevertretung

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)

(Hohmann, Bürgermeister)