



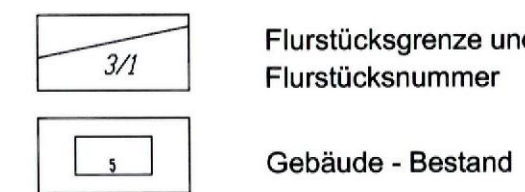
GEMEINDE NEUHOFF

Ortsteil Dorfborn

Bebauungsplan Nr. 4.2

"Am Molkenborn"

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN



Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, oder der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Bauordnungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanZVO)
4. Hess. Bauordnung (HBO)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
6. Hess. Naturschutzgesetz (HNatSchG)

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Grenze des Geltungsbereiches** (§ 9, Abs. 7, BauGB)

2. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 Industriegebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 9 BauNVO)

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche das Emissionskontingent LEK nach DIN 45691 nachts (22.00 - 06.00 Uhr) von 55 dB(A)/m² nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 2006-12, Abschnitt 5.

Die nach § 9, Abs. 3, Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen.

Einzelhandel sowie Großhandel mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

Ausnahmsweise dürfen die in dem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem der bebauten Betriebsflächen untergeordneten Teil von 10 % bis maximal 100 qm pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst herstellen, weiterverarbeiten oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.
 - 2.2 Grundflächenzahl max. 0,5 (§ 19 BauNVO)
 - 2.3 Baumassenzahl max. 6,0 (§ 21 BauNVO)
3. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
4. **Höhe baulicher Anlagen** (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)

Traufhöhe max. 12,0 m

Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie von Außenwand mit Dachaußenfläche über dem Niveau des bestehenden Lagerplatzes.
5. **Verkehrsflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche
6. **Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Neuhoß

8. **Abgrabungen und Aufschüttungen straßenseitig** (§ 9, Abs. 1, Nr. 26 BauGB)

Von der Straßenseite aus sind Böschungen als 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 besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.
9. **Pflanzbindungen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB)

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Gehölze sind mind. 2-reihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe und 1,0 m zwischen den Reihen auszuführen.

Die Eingrünung ist ausschließlich mit heimischen und standortgerechten Arten nach folgender Liste anzulegen:

Sträucher min. 0,6 - 1,0 m hoch:	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>)	Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)
Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Gew. Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)	Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>)
Schw. Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)
Hartnagel (<i>Cornus sanguinea</i>)	

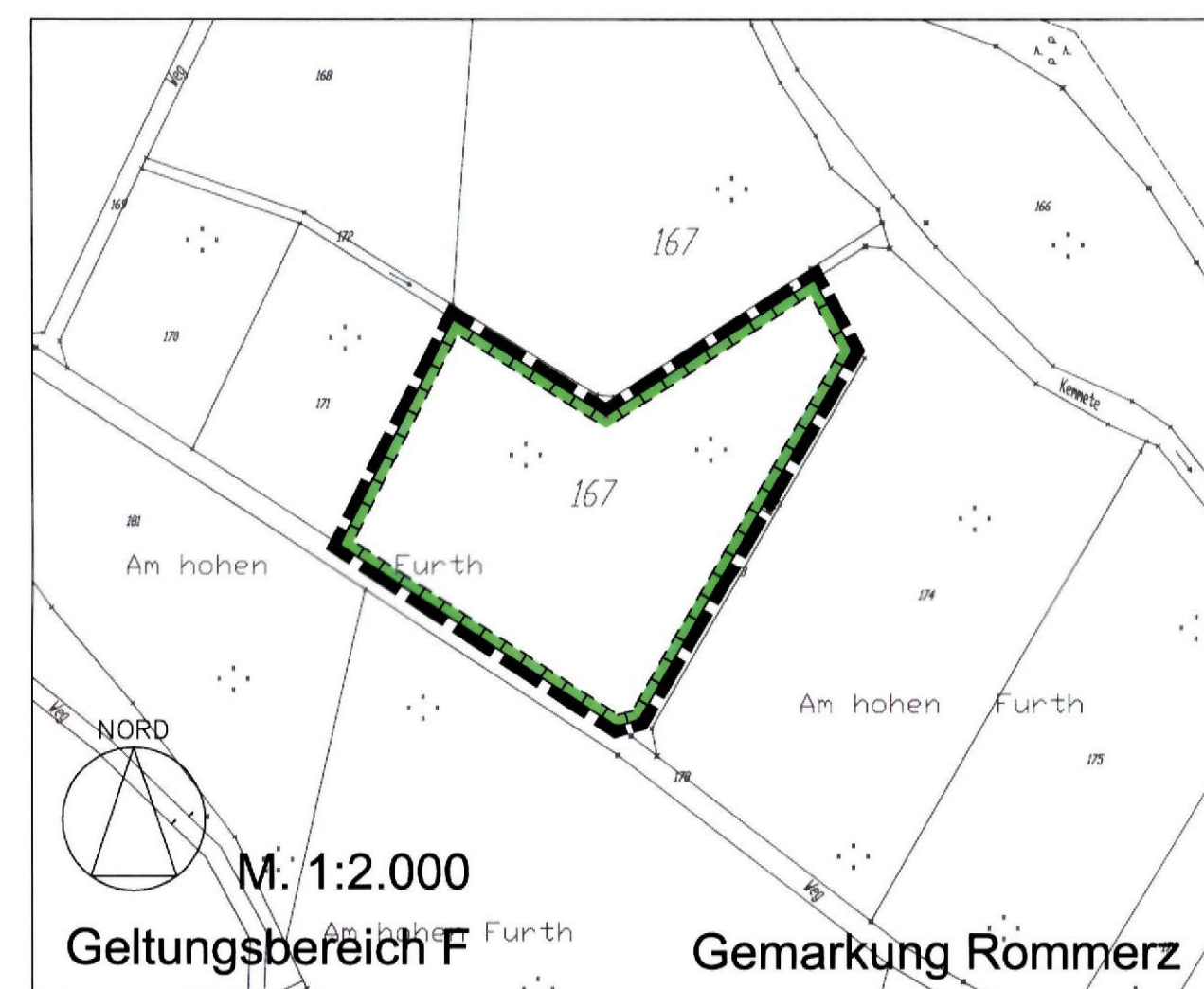
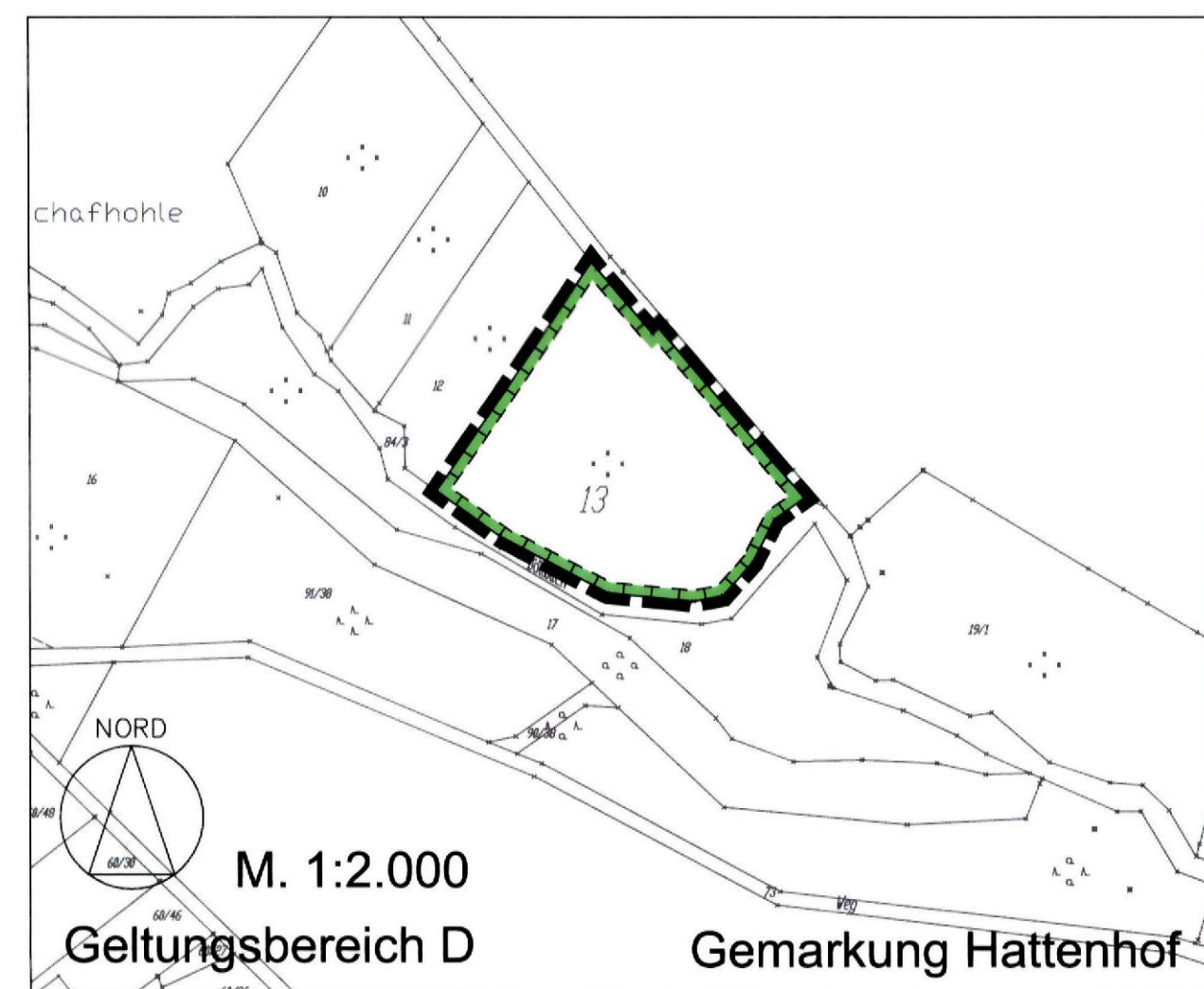
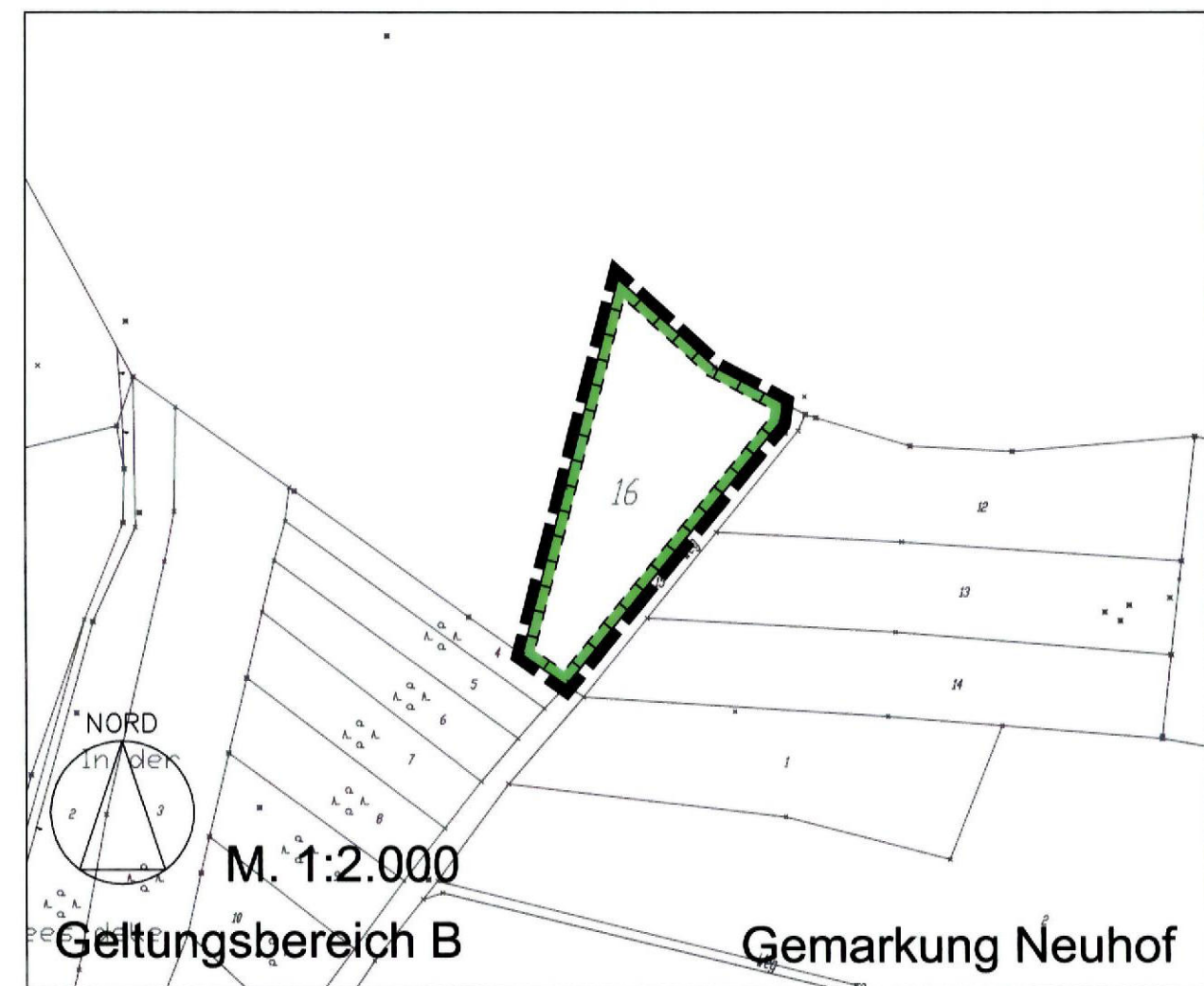
Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluß der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.
10. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9, Abs. 1, Nr. 20+25 BauGB in Verb. mit § 21 BNatSchG)

Als Ausgleich für die Eingriffe durch die Bebauung und die notwendigen Erschließungsmaßnahmen werden nachfolgende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen durchgeführt:

Geltungsbereich B Auf dem Grundstück in der Gemarkung Neuhoß, Flur 30, Flurstück 16 mit einer Größe von 3.734 qm ist eine extensive Nutzung durchzuführen: keine Düngung, vollständiger Verzicht auf Pflanzenschutzmittel, Mahd/ Beweidung ab 15.06. jeden Jahres.

Geltungsbereich C Das Grundstück in der Gemarkung Neuhoß, Flur 22, Flurstück 26 mit einer Größe von 1.042 qm ist aus jeglicher Nutzung zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

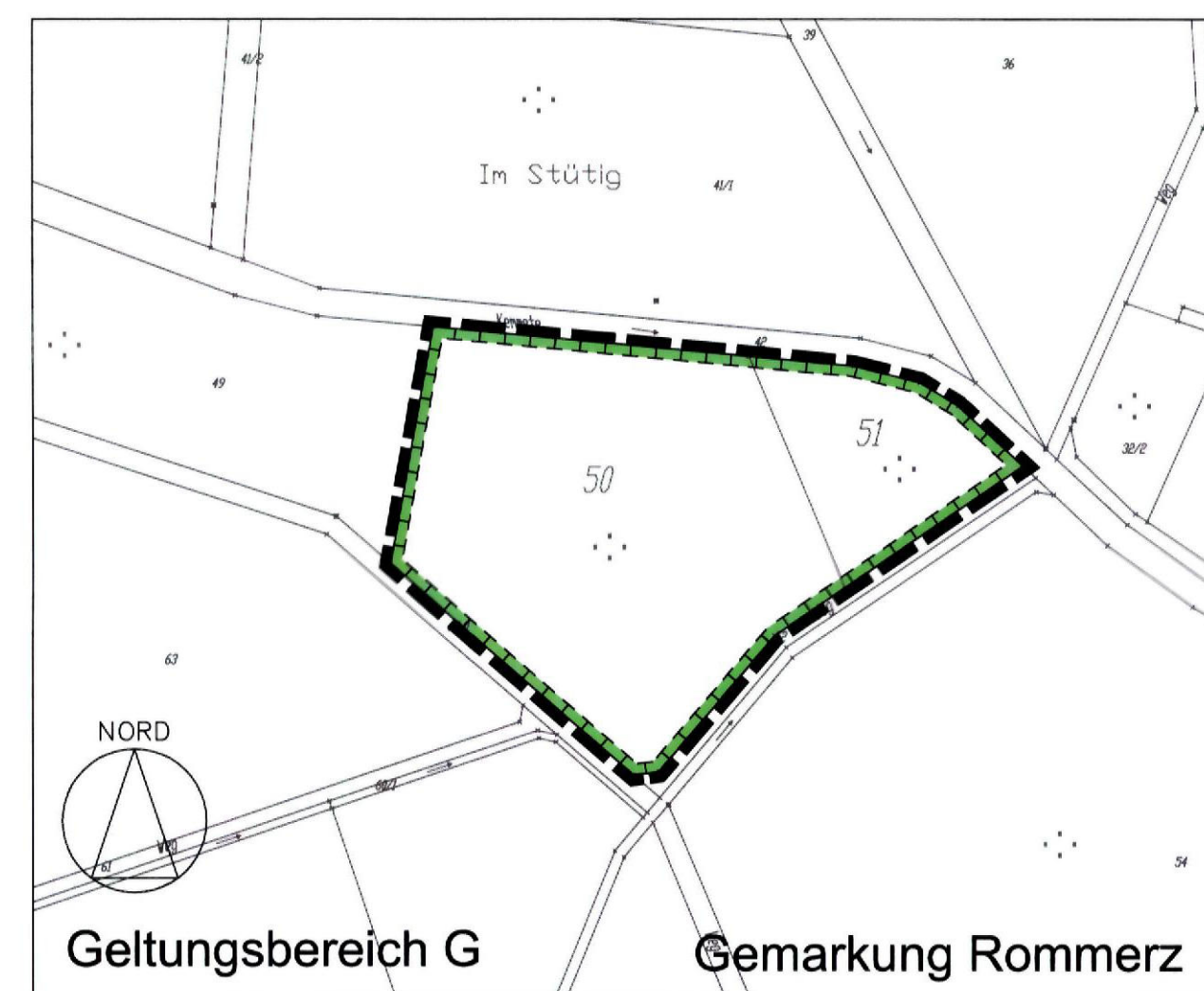
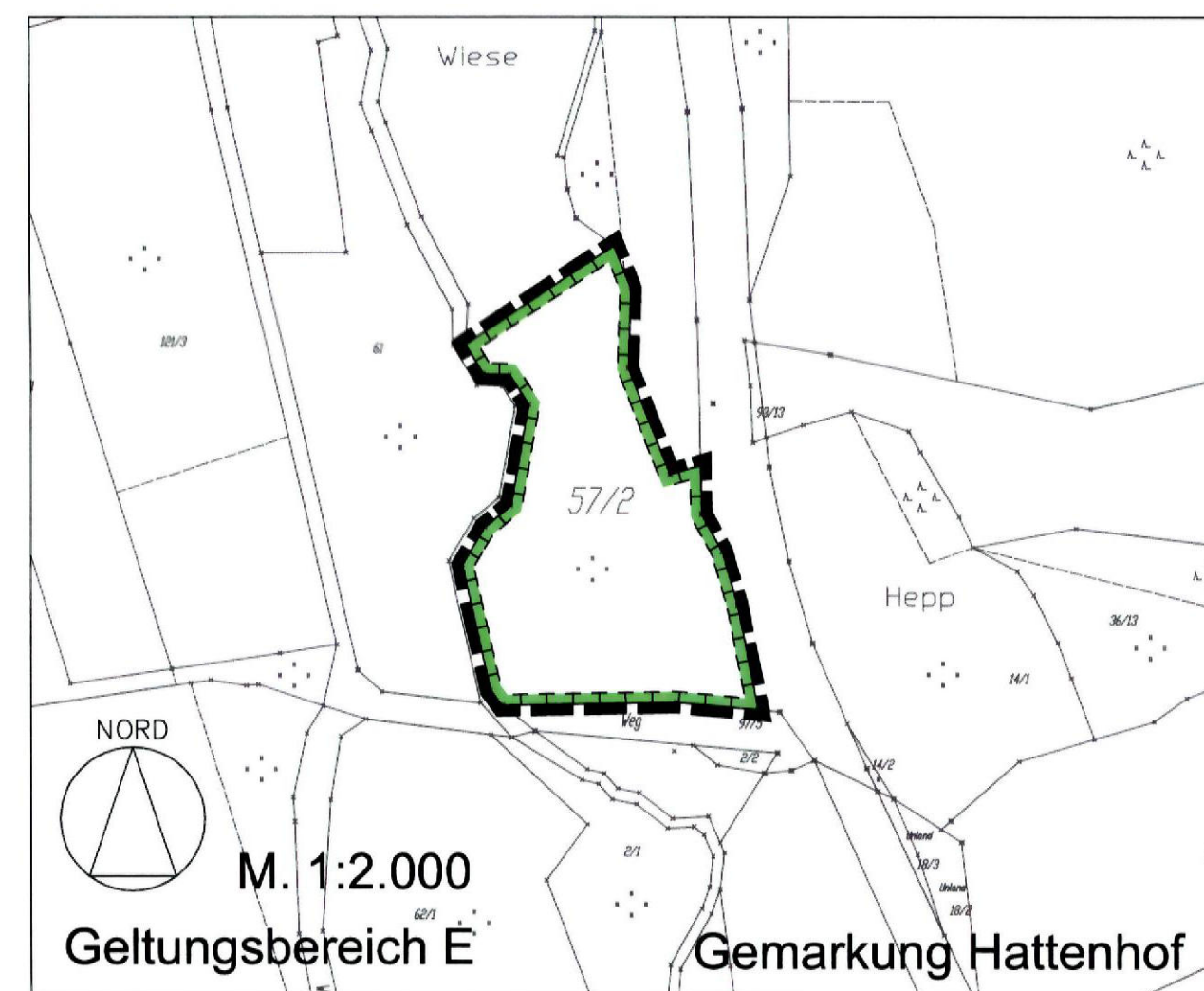
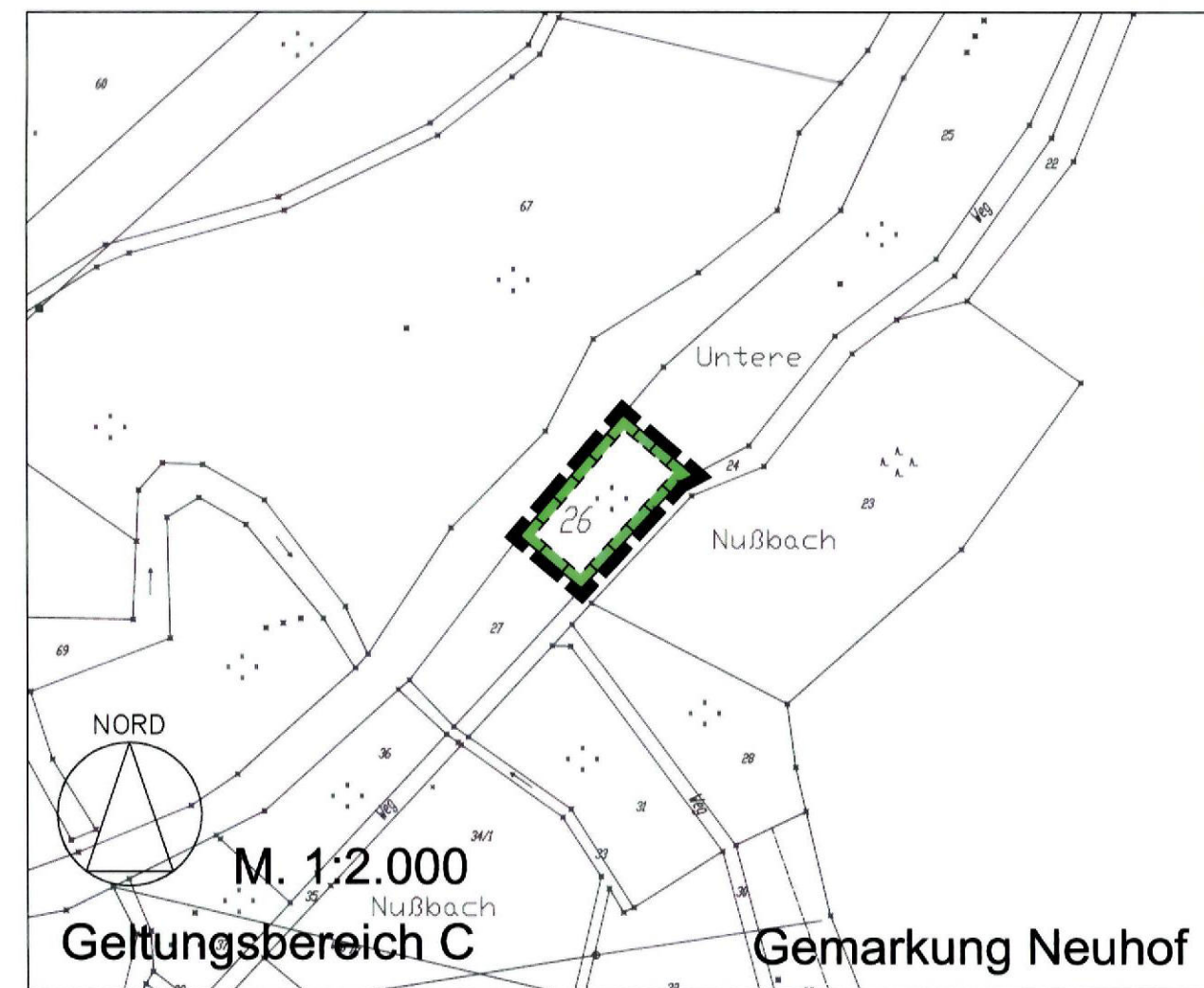
Geltungsbereich D Auf dem Grundstück in der Gemarkung Hattenhoß, Flur 3, Flurstück 13 mit einer Größe von 5.305 qm ist eine extensive Nutzung durchzuführen: keine Düngung, vollständiger Verzicht auf Pflanzenschutzmittel, Mahd/ Beweidung ab 15.06. jeden Jahres, entlang des Gewässers (Flurstück 84/3) ist ein 5 m breiter Uferstrandstreifen ohne Nutzung anzulegen.



Geltungsbereich E Das Grundstück in der Gemarkung Hattenhoß, Flur 5, Flurstück 57/2 mit einer Größe von 6.400 qm ist aus jeglicher Nutzung zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Geltungsbereich F Auf dem Grundstück in der Gemarkung Rommerz, Flur 3, Flurstück 167 mit einer Teilfläche von 9.110 qm ist eine extensive Nutzung durchzuführen: keine Düngung, vollständiger Verzicht auf Pflanzenschutzmittel, Mahd/ Beweidung ab 15.06. jeden Jahres.

Geltungsbereich G Auf den Grundstücken in der Gemarkung Rommerz, Flur 8, Flurstück 50 und Flurstück 51 mit einer Gesamtgröße von 13.040 qm ist eine extensive Nutzung durchzuführen: keine Düngung, vollständiger Verzicht auf Pflanzenschutzmittel, Mahd/ Beweidung ab 15.06. jeden Jahres, der vorhandene Schilfbereich ist zu erhalten.



II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 81 HBO)
- 1.1 Dachgauben

Dachgauben sind zulässig, es gilt die Dachgaubensatzung der Gemeinde Neuhoß.
- 1.2 Fassaden

Wandverkleidungen und Aussenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien sind unzulässig.
- 1.3 Werbeanlagen

Mit laufender Schrift versehene und blinkende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überschreiten.
- 1.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Bzgl. Stellplätzen bzw. Garagen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Neuhoß.
- 1.5 Einfriedungen

Es sind Einfriedungen in transparenter Form bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. An den Grenzen zu den Heckenpflanzungen sind die Einfriedungen der Gewerbestandorte auf der Innenseite zu führen. Die Unterkante muß mind. 15 cm über dem Erdboden liegen.

VERFAHRENSVERMERKE

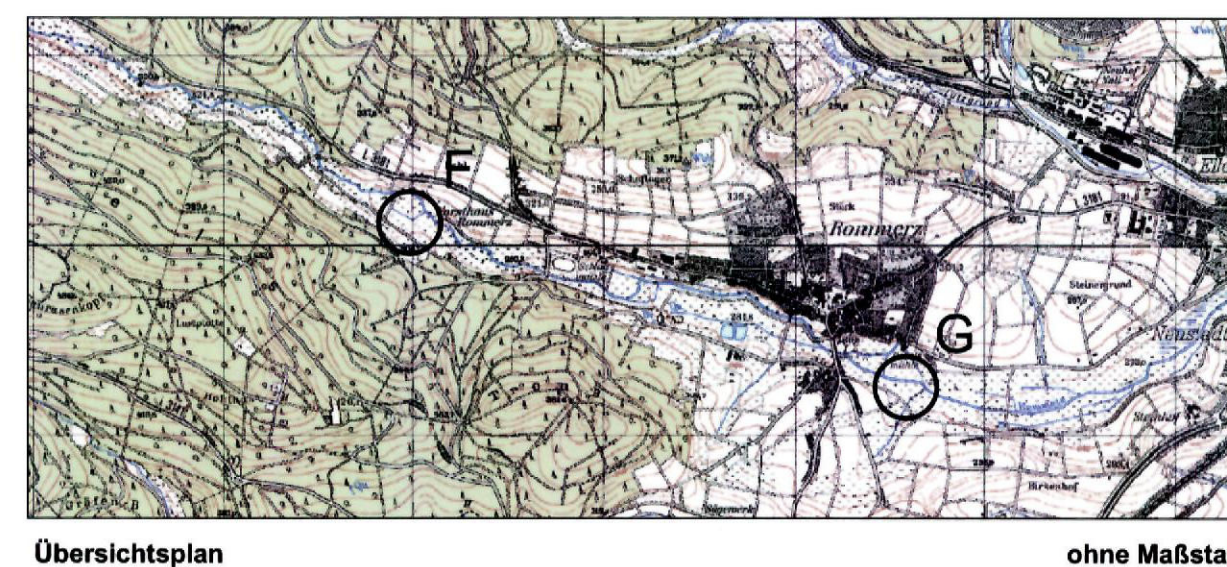
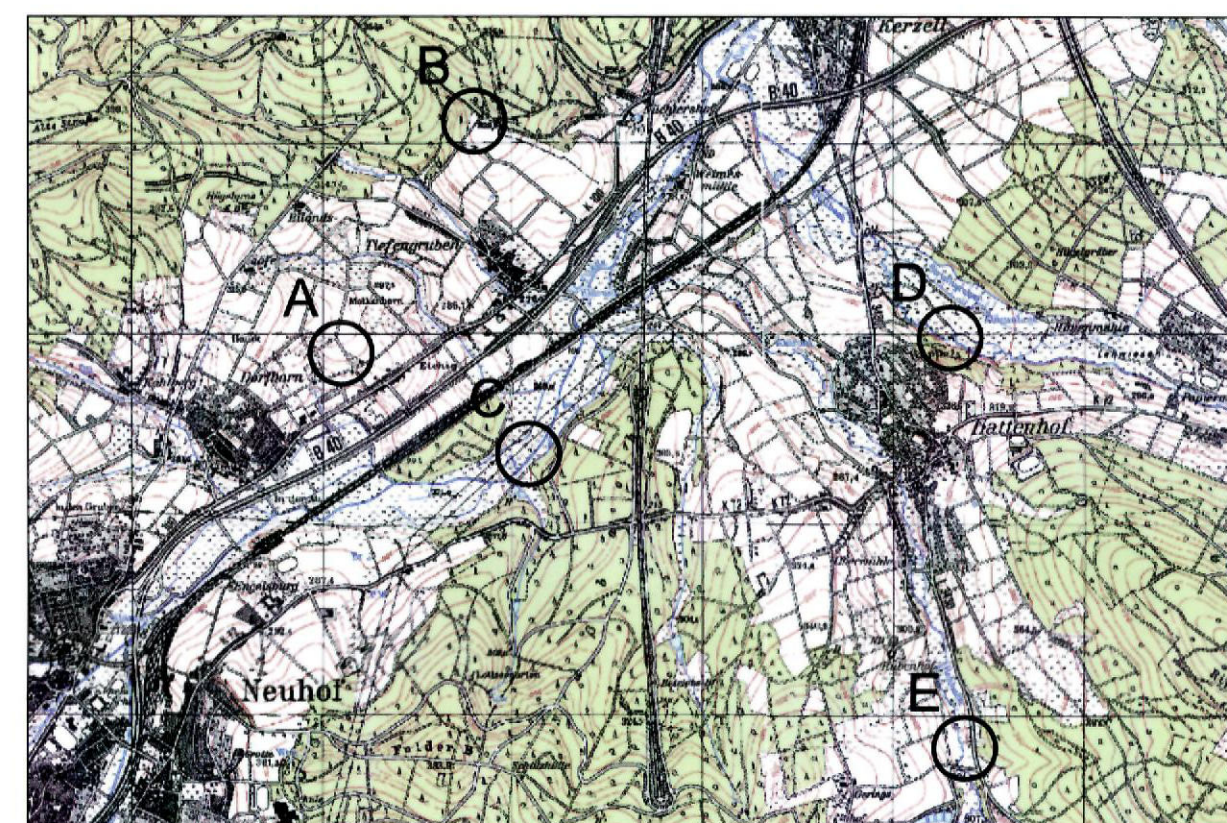
1. Die Gemeindevertretung hat am 23.04.98 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses wurde am 14.05.09 beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.05.09 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3, Abs. 1 BauGB an diesem Bauleitplanverfahren hat vom 25.05.09 bis zum 29.05.09 stattgefunden. Die Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4, Abs. 1 BauGB hat vom 25.05.09 bis zum 26.06.09 stattgefunden.
3. Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplanes hat über die Dauer eines Monats vom 05.10.09 bis einschließlich 06.11.09 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung waren am 25.09.09 ortsüblich bekannt gemacht worden.
4. Die Gemeindevertretung hat am 17.12.09 den Bebauungsplan Nr. 4.2 "Am Molkenborn" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Neuhoß, den 11. JAN. 2010



5. Der Beschluss wurde am 23.12.09 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 4.2 "Am Molkenborn" in Kraft.

Neuhoß, den 11. JAN. 2010



Übersichtsplan

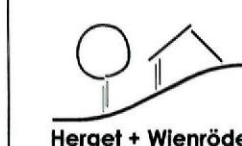
ohne Maßstab

GEMEINDE NEUHOFF

Ortsteil Dorfborn

BEBAUUNGSPLAN NR. 4.2

"Am Molkenborn"



Theling 32 36124 Eichenzell
Tel.: 06956/500-28 Fax: 06956/500-29
E-mail: buerger@hergel-wienroeder.de
www.hergel-wienroeder.de