



GEMEINDE NEUHOF

Ortsteil Dorfborn

Bebauungsplan Nr. 6

"Weiher"

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:

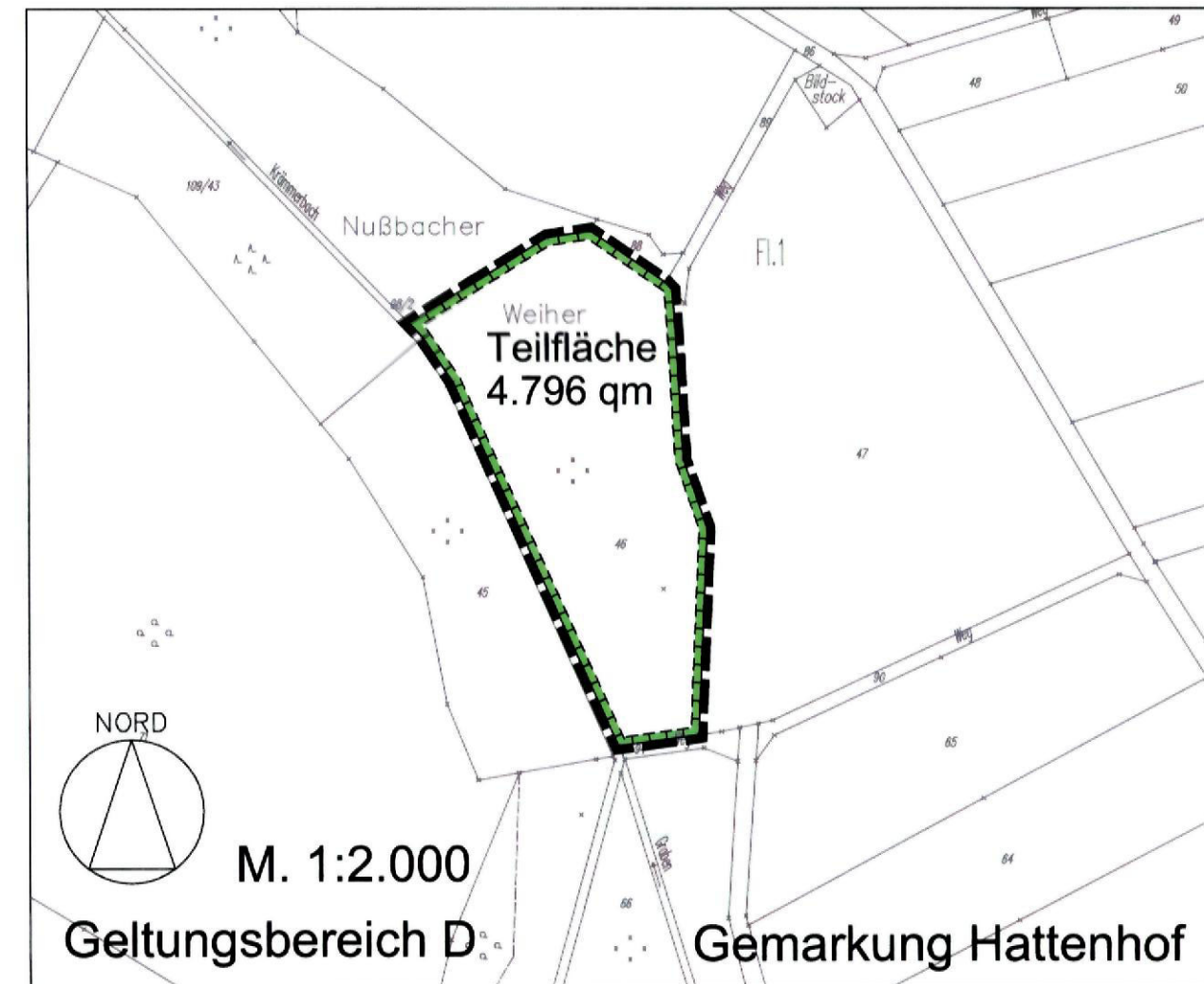
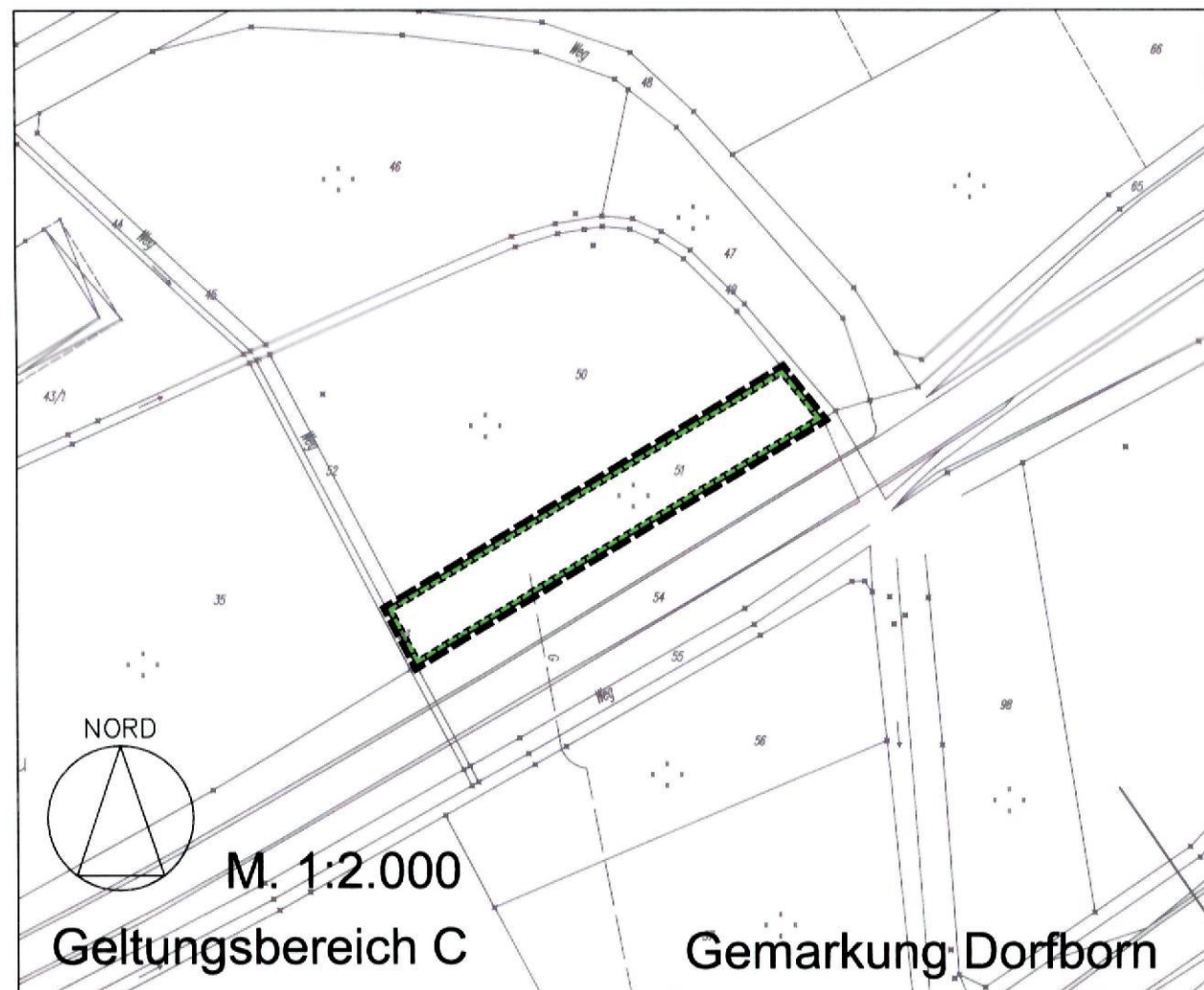
1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Bauordnungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanZVO)
4. Hess. Bauordnung (HBO)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
6. Hess. Naturschutzgesetz (HENatG)

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)

- Gle**
- 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, weiterverarbeitet oder weiterverarbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.
 - 2.2 Grundflächenzahl max. 0,6
(§ 19 BauNVO)
 - 2.3 Baumassenzahl max. 7,0
(§ 21 BauNVO)
 3. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23, Abs. 3 BauNVO)
Baugrenze
(§ 23, Abs. 3 BauNVO)
 4. **Höhe baulicher Anlagen**
(§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
Traufhöhe max. 20,0 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. **Flächen für Ablagerungen**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 14 BauGB)
Ablagerung
 7. **Grünflächen**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB)
Private Grünfläche



II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
(§ 81 HBO)
1.1 Dachgauben
Dachgauben sind zulässig, es gilt die Dachgaubensatzung der Gemeinde NeuhoF.
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 NeuhoF.
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 Gewerbegrundstücke auf der Innenseite zu führen. Die Unterkante muß mind. 15 cm über dem Erdboden liegen.

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 Geländeverhältnissen zugelassen werden.
9. **Pflanzbindungen, Erhalten von Bäumen und Sträuchern**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB)
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches A ist eine freiwachsende Hecke 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:

<i>Sträucher min. 0,6 - 1,0 m hoch:</i>	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>)
Hartriegel (<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 notwendige Erschließungsmaßnahmen werden nachfolgende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen durchgeführt:

Geltungsbereich B:
Auf dem Grundstück in der Gemarkung Hauswurz, Flur 4, Flurstück 81/1 mit einer Größe von 11.890 qm ist eine extensive Nutzung durchzuführen: keine Düngung, keine Behandlung mit chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln, frühe 1. Nutzung durch Beweidung bis maximal 30.04. und Folgenutzung ab 01.07. jeden Jahres oder späte 1. Nutzung durch Mahd/ Beweidung ab 15.06. jeden Jahres (2. Nutzung durch Mahd/Beweidung ist möglich).

Geltungsbereich C:
Das Grundstück in der Gemarkung Dorfborn, Flur 4, Flurstück 51 mit einer Größe von 2.308 qm ist aus jeglicher Nutzung zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Geltungsbereich D:
Von dem Grundstück in der Gemarkung Hattenhof, Flur 1, Flurstück 46 mit einer Gesamtgröße von 6.736 qm ist eine Teilfläche von 4.796 qm aus jeglicher Nutzung zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung hat am 19.02.09 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 27.02.09 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3, Abs. 1 BauGB an diesem Bauleitplanverfahren hat vom 02.03.09 bis zum 06.03.09 stattgefunden. Die Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4, Abs. 1 BauGB hat vom 28.02.09 bis zum 01.04.09 stattgefunden.
3. Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplanes hat über die Dauer eines Monates vom 02.06.09 bis einschließlich 03.07.09 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung waren am 22.05.09 ortsüblich bekannt gemacht worden.
4. Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplanes hat erneut über eine Dauer eines Monates vom 05.10.09 bis einschließlich 06.11.09 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung waren am 25.09.09 ortsüblich bekannt gemacht worden.
5. Die Gemeindevertretung hat am 17.12.09 den Bebauungsplan Nr. 6 "Weiher" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die baordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

NeuhoF, den 11. JAN. 2010

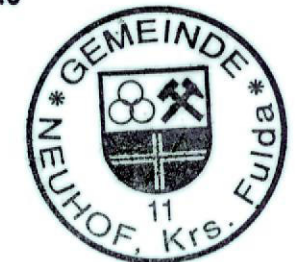


Gemeindevorstand der Gemeinde NeuhoF

Schillmeier
- Schultheis -
Bürgermeisterin

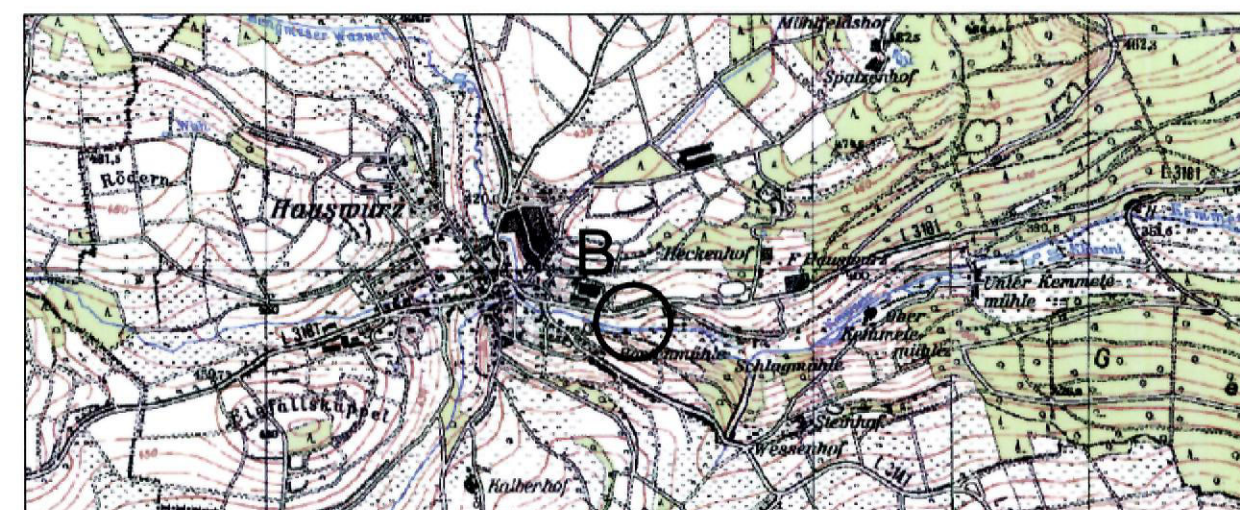
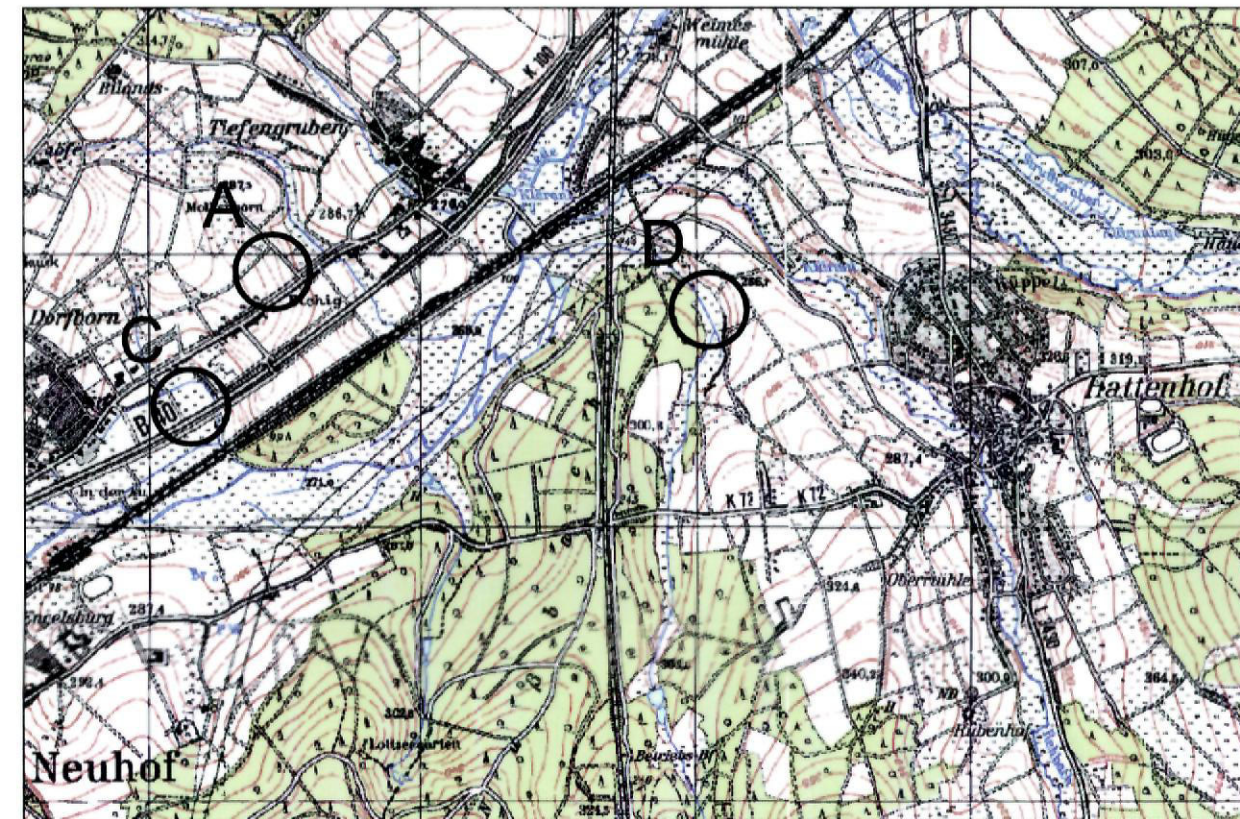
6. Der Beschluss wurde am 23.12.09 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 6 "Weiher" in Kraft.

NeuhoF, den 11. JAN. 2010



Gemeindevorstand der Gemeinde NeuhoF

Schillmeier
- Schultheis -
Bürgermeisterin



Übersichtsplan

ohne Maßstab

GEMEINDE NEUHOF

Ortsteil Dorfborn

BEBAUUNGSPLAN NR. 6

"Weiher"



Theilring 32 36124 Eichenzeil
Tel.: 06656/500-28 Fax: 06656/500-29
E-mail: buero@herget-wienroeder.de
www.herget-wienroeder.de