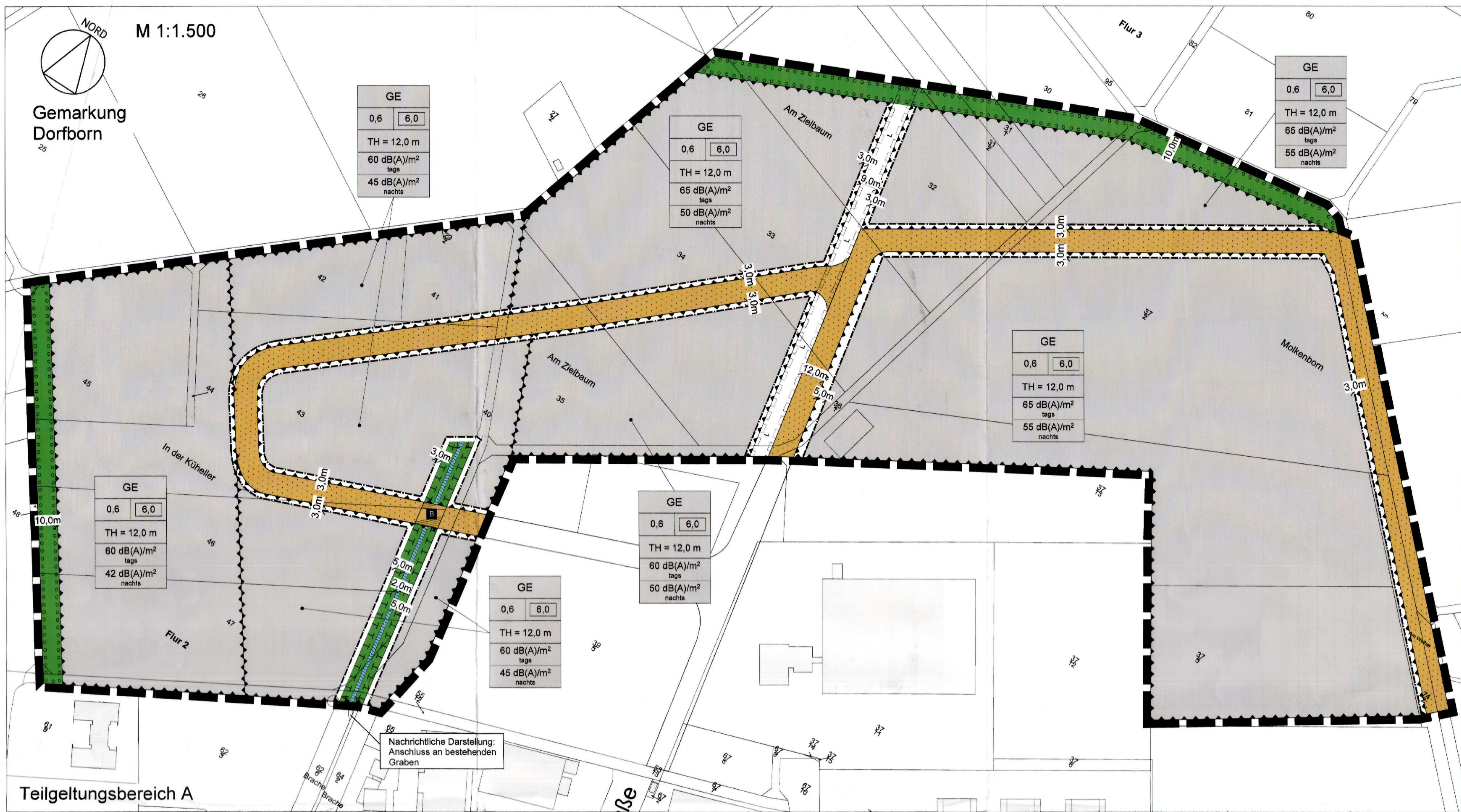




GEMEINDE NEUHOF

Ortsteil Dorfborn

BEBAUUNGSPLAN NR. 7

"Am Zielbaum"

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV)
4. Hessische Bauordnung (HBO)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
6. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN



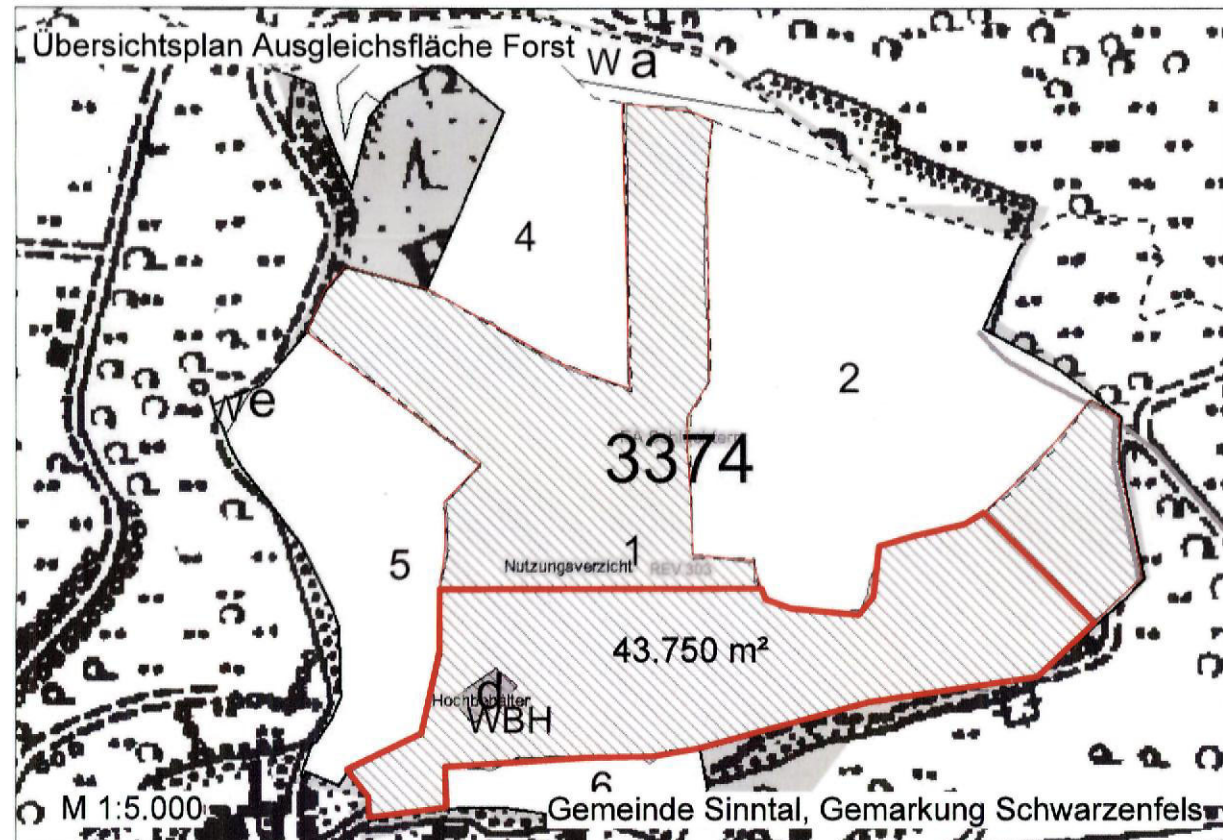
Wenn bei Erarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, oder der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde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

Es wird empfohlen, die private und öffentliche Außenbeleuchtung zur Vermeidung von Lichtverschmutzung energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Weithin abstrahlende Lampen sollten vermieden werden und auf Lampen, die das Licht nach unten abstrahlen, zurückgegriffen werden. Außerdem wird empfohlen, die Beleuchtung durch Abschalten jeder zweiten Lampe herunterzufahren bzw. zu „toten“ Zeiten abzuschalten.

Die Baumaßnahmen unterliegen Beschränkungen und Auflagen. Das ornithologische Sachverständigenurteil (Büro für faunistische Fachfragen, Nov 2012) ist zu beachten.

Die Baustraßen der angrenzenden Straßen übernehmen keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz - auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt.

Externe Kompensation
Zur Kompensation der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt wird ein Teilbereich eines Buchenaltholzes, das sich im Eigentum des Landes Hessen befindet, herangezogen. Es handelt sich um eine Fläche im Main-Kinzig-Kreis, Gemeinde Sinital, Gemarkung Schwarzenfels, Flur 18, Flurstück 1/3 teilweise (Teilbereich der Fläche 3374.1).



Durch die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 "Am Zielbaum" werden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 ergänzt bzw. aufgehoben und ersetzt, soweit Überschneidungen vorhanden sind.

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 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Die nach § 8, Abs. 3, Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsteiger- und Betriebschaffspersonen 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 weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.

- 2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt (§ 23, Abs. 3 BauNVO)

- 2.3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
- 2.4 Baumassezahl (BMZ) als Höchstgrenze (§ 21 BauNVO)
3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB)
Umgrünung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG
4. Höhe baulicher Anlagen (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
- 4.1 Zulässige max. Traufhöhe baulicher Anlagen in Metern.
Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie von Außenwand mit Dachaußenfläche über dem Niveau des bestehenden Geländes.
- 4.2 Nebenanlagen dürfen die Hauptgebäude nicht überragen.
5. Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
- 5.1 Öffentliche Verkehrsfläche
- 5.2 Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Brückenbauwerk
6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 12 BauGB)
Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten des für die Gasversorgung zuständigen Betriebs.
7. Pflanzbindungen, Bepflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- 2.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- 2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt (§ 23, Abs. 3 BauNVO)

- Heister, mind. 2,00 - 2,50 m hoch, der Arten:
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 - Spitzahorn (Acer platanoides)
 - Traubeneiche (Quercus petraea)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Feldahorn (Acer campestre)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Vogelkirsche (Prunus avium)
 - Esche (Fraxinus excelsior)
- Sträucher, mind. 0,8 - 1,0 m hoch, der Arten:
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Haselnuss (Corylus avellana)
 - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 - Hundrose (Rosa canina)
 - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 - Hartriege (Cornus sanguinea)
 - Gewöhnl. Schneeball (Viburnum opulus)
 - Schlehe (Prunus spinosa)
 - Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
 - Himbeere (Rubus idaeus)
- Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluss der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1, Nr. 20-25 BauGB in Verb. mit § 18 BNatSchG)

- 8.1 Interne Ausgleichsfläche
Auf der im Planungsgebiet umgrenzten Fläche mit einer Gesamtbreite von 12 m ist ein Graben in naturnaher Gestaltung anzulegen. Beidseitig des Grabens ist ein jeweils 5 m breiter Uferstreifen in extensiver Nutzung zu unterhalten und einseitig mit heimischen Gehölzen in lockeren Gruppen zu bepflanzen. Folgende Gehölzarten sind dabei vorrangig zu verwenden: Weiden (Salix caprea, Salix fragilis) Schwarz-Erle (Alnus glutinosa)
- 8.2 Externe Ausgleichsflächen
Als Ausgleich für die Eingriffe durch Bebauungs- und Erschließungsmaßnahmen werden nachfolgende Kompensationsmaßnahmen durchgeführt:

Geltungsbereich B:
Auf dem Grundstück in der Gemarkung Hauswurz, Flur 6, Flurstück 47 mit einer Größe von 23.147 m² ist eine extensive Nutzung durchzuführen: keine Düngung, keine Behandlung mit chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln, erste Mahd nach dem 15.06. jeden Jahres.

Geltungsbereich C:
Auf dem Grundstück in der Gemarkung Hauswurz, Flur 3, Flurstück 104 mit einer Größe von 18.809 m² ist eine extensive Nutzung durchzuführen: keine Düngung, keine Behandlung mit chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln, erste Nutzung nach dem 15.06. jeden Jahres.

Geltungsbereich D:
Auf dem Grundstück in der Gemarkung Kauppen, Flur 2, Flurstück 17 mit einer Größe von 5.620 m² ist eine extensive Nutzung durchzuführen: keine Düngung, keine Behandlung mit chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln, erste Nutzung nach dem 15.06. jeden Jahres.

Geltungsbereich E:
Auf dem Grundstück in der Gemarkung Hauswurz, Flur 4, Flurstück 80 mit einer Größe von 4.700 m² ist eine extensive Nutzung durchzuführen: keine Düngung, keine Behandlung mit chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln, frühe erste Nutzung durch Beweidung bis max. 30.04. jeden Jahres und Folgenutzung ab dem 01.07. jeden Jahres oder später erste Nutzung ab dem 15.06. jeden Jahres. Alternativ ist auch Anpflanzung oder Sukzession möglich.

Geltungsbereich F:
Auf den Grundstücken in der Gemarkung Hauswurz, Flur 4, Flurstück 87 (3.650 m²) und Flurstück 88 (6.011 m²) ist eine extensive Nutzung durchzuführen: keine Düngung, keine Behandlung mit chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln, frühe erste Nutzung durch Beweidung bis max. 30.04. jeden Jahres und Folgenutzung ab 01.07. jeden Jahres oder später erste Nutzung ab dem 15.06. jeden Jahres.

Geltungsbereich G:
Auf dem Grundstück in der Gemarkung Hauswurz, Flur 4, Flurstück 85 mit einer Größe von 7.564 m² sind die vorhandenen Fichten zu fällen und es sollte angestrebt werden, eine extensive Nutzung zur Offenhaltung der Fläche sicherzustellen.

Geltungsbereich H:
Auf dem Grundstück in der Gemarkung Neuhof, Flur 15, Flurstück 33/1 ist in Ergänzung des bestehenden Gewässers ein weiteres Amphibien-gewässer mit ca. 200 m² anzulegen.

Geltungsbereich I:
Auf dem Grundstück in der Gemarkung Dorfborn, Flur 4, Flurstück 36/1 mit einer Größe von 7.885 m² ist eine extensive Nutzung durchzuführen: keine Düngung, keine Behandlung mit chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln, erste Mahd ab 15.06. jeden Jahres.

Geltungsbereich J:
Auf dem Grundstück in der Gemarkung Kerzell, Flur 7, Flurstück 42 mit einer Größe von 5.298 m² ist eine extensive Nutzung durchzuführen: keine Düngung, keine Behandlung mit chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln, erste Mahd nach dem 15.06.

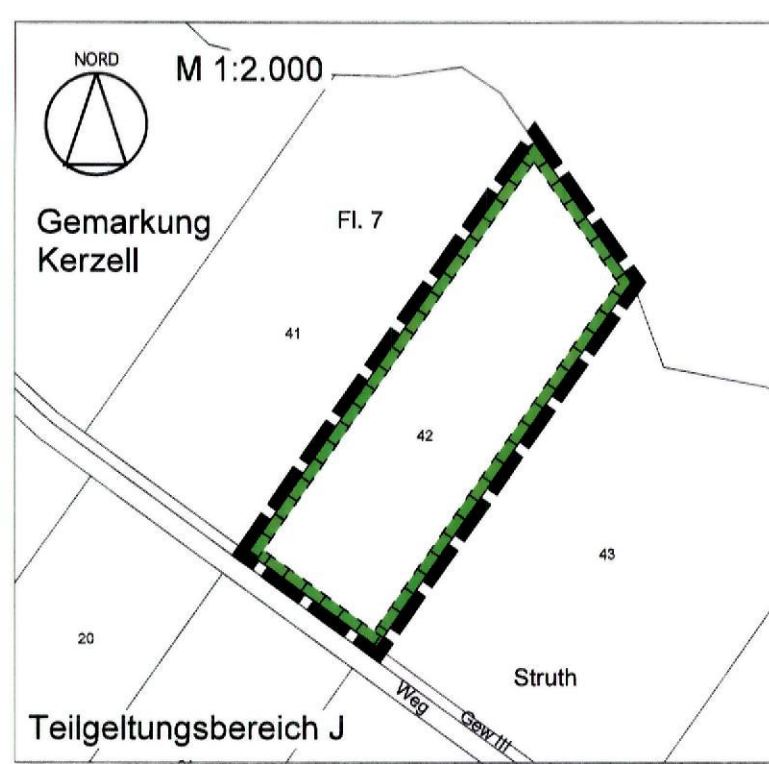
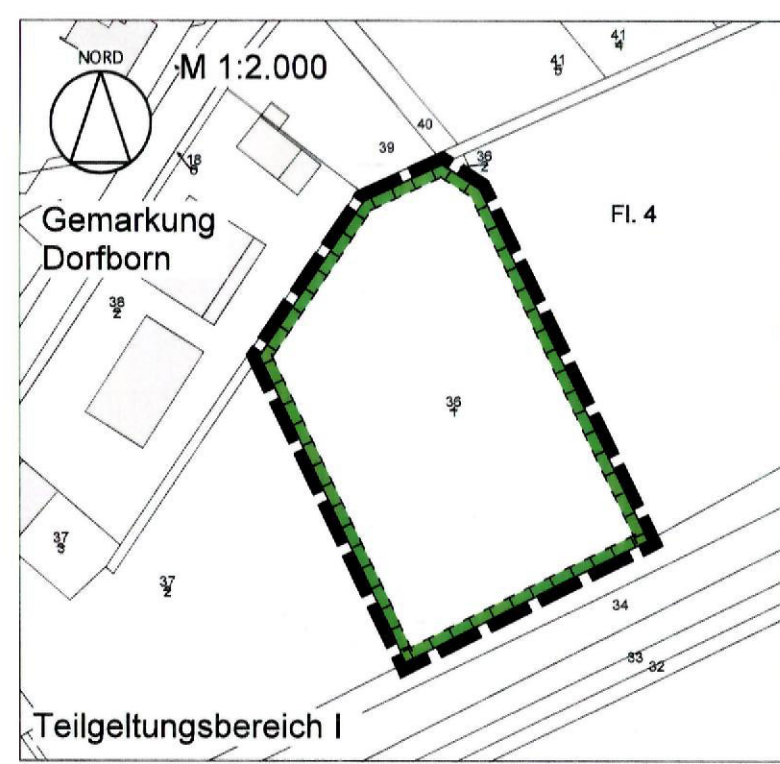
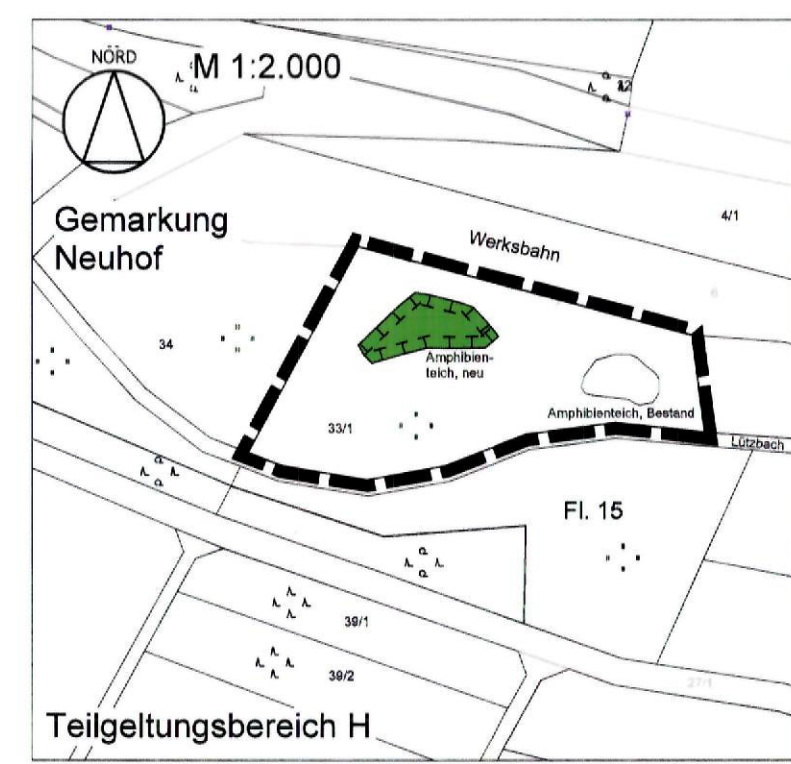
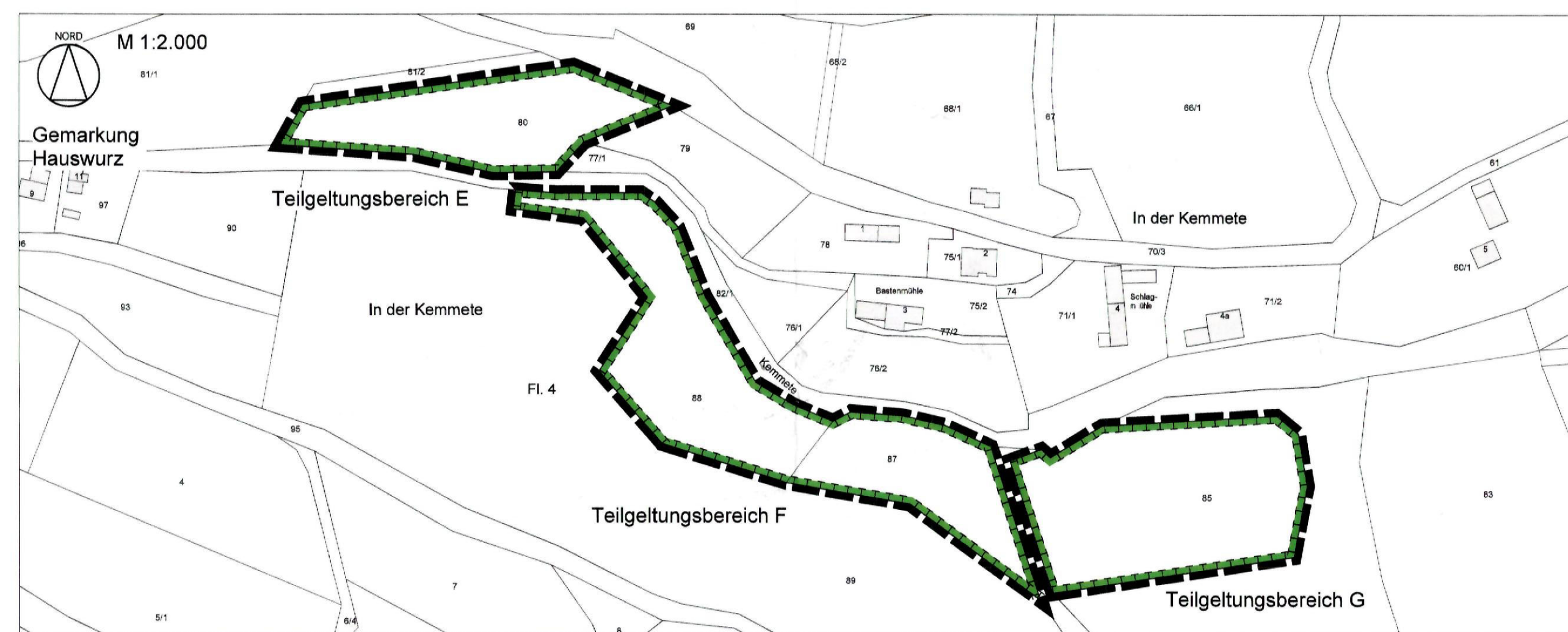
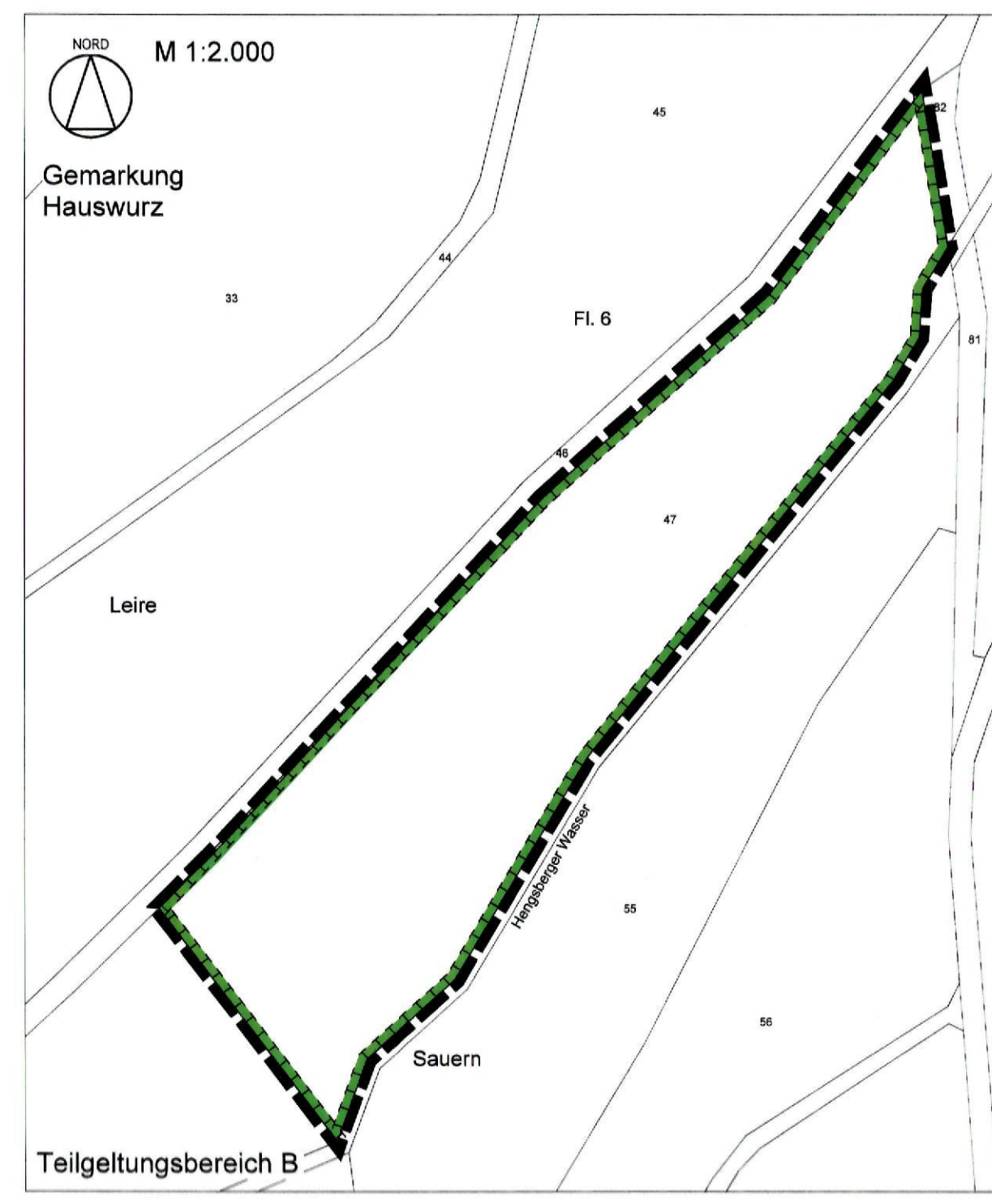
- 8.3 Weitere Ausgleichsmaßnahmen dienen der Schaffung von Lebensräumen für Brutvögel:
Feldlerche und Wiesenschafstelze
Es sind Blühstreifen mit einem Umfang von insgesamt 1 ha in der Gemarkung Neuhof, Flur 6, Flurstück 5, 17, 34, Flur 7, Flurstück 1, Flur 8, Flurstück 29 sowie in der Gemarkung Rommerz, Flur 5, Flurstück 52, und Flur 8, Flurstück 90, 91 anzulegen und mittels vertraglicher Regelung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu sichern. Es handelt sich um ca. 10 m breite und möglichst 100 m lange Streifen in Ackern, auf denen jeweils lückig blütenreiche Wildkernmischungen einzusäen und dauerhaft zu sichern sind.
Alternativ können in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Felderchenfenster (pro Paar 1 Reiver etwa zehn Fenster von jeweils etwa 20 m² verteilt auf drei Hektar) angelegt werden.

Goldammer und Dorngrasmücke
Es sind jeweils zwei mindestens 50 m lange und etwa 3 m breite Hecken aus relativ niedrigen Gehölzen anzulegen.

- 8.4 Zur vollständigen Kompensation der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt ist gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine 43.750 m² große Waldfläche (350.000 Biotopwertpunkte) einem dauerhaften Nutzungsverzicht zuzuführen (siehe Übersichtsplan Ausgleichsfläche Forst). Zur Sicherung der Maßnahme wurde ein Vertrag zwischen der Gemeinde Neuhof und Hessen-Forst geschlossen.

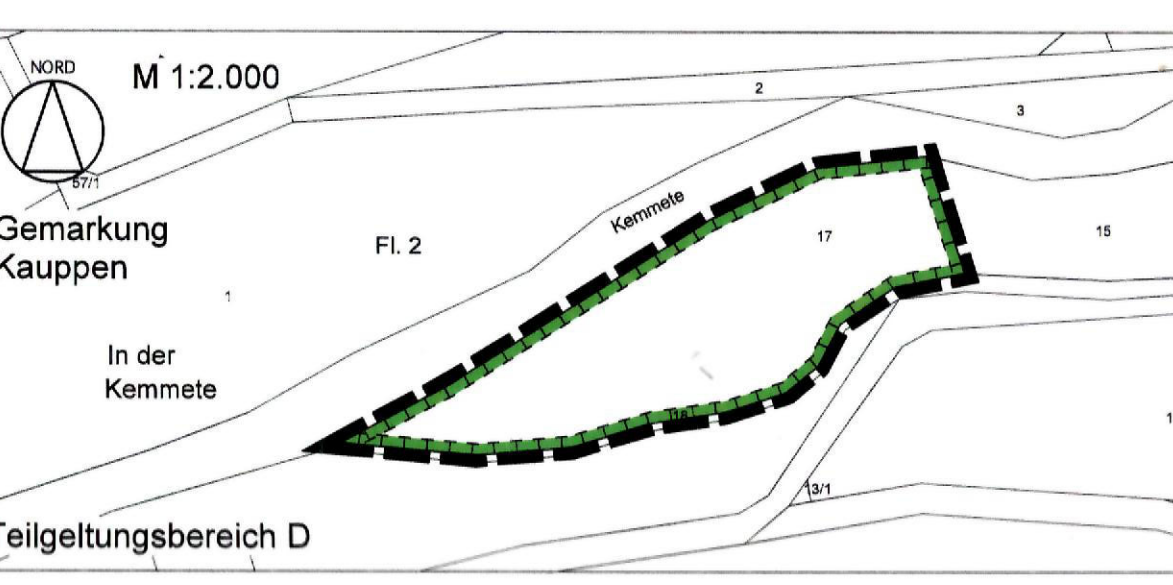
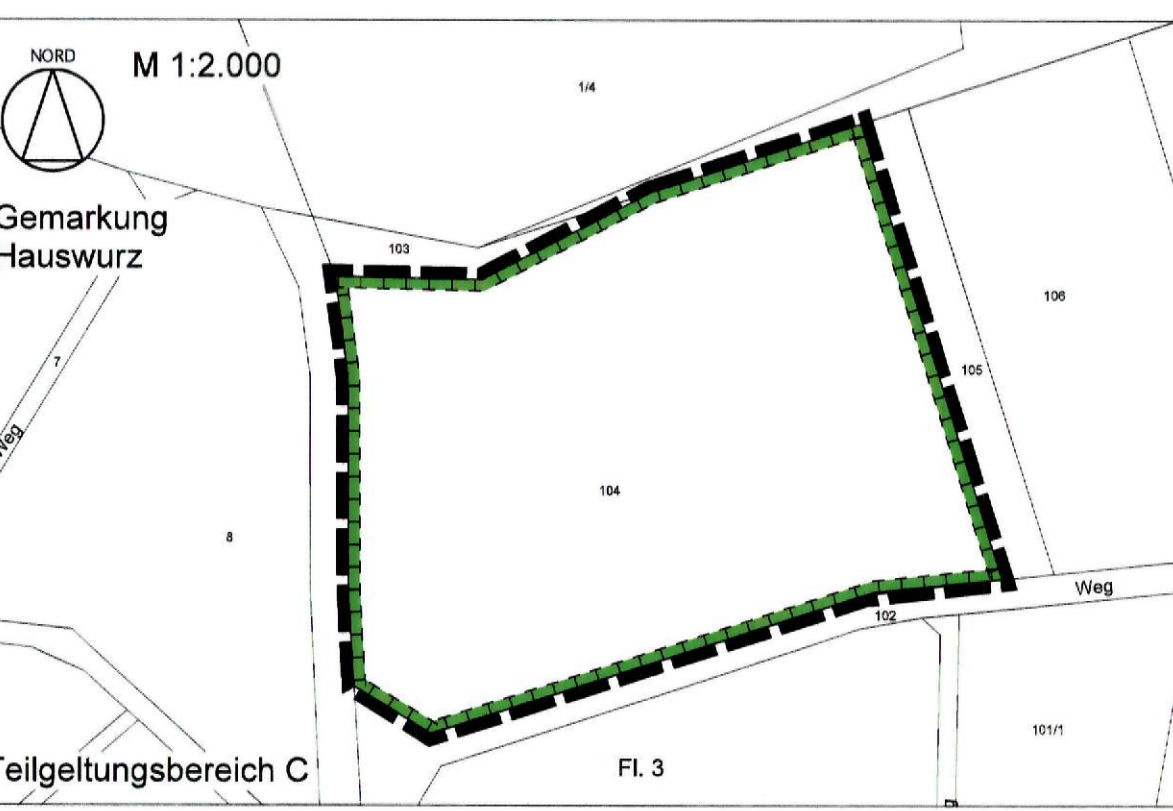
9. Abgrabungen und Aufschüttungen straßenseitig (§ 9, Abs. 1, Nr. 26 BauGB)

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 0,5 m Höhe (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.



II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81, Abs. 1, Nr. 4 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.



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat am 25.11.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 "Am Zielbaum" beschlossen.
2. Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat vom 13.02.2012 bis 12.03.2012 stattgefunden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.02.2012 über die frühzeitige Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 12.03.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
3. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplanes hat gem. § 3 (2) BauGB vom 04.03.2013 bis einschließlich 03.04.2013 öffentlich ausliegen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.02.2013 über die öffentliche Auslegung gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 03.04.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Beschlussfassung
Die Gemeindevertretung hat am 25.04.2013 den Bebauungsplan Nr. 7 "Am Zielbaum" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die baordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

23. MAI 2013
Neuhof, den

Gemeindevorstand der Gemeinde Neuhof
Schüller
- Schultheis -
Bürgermeisterin

Der Beschluss wurde am 03.05.2013 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 7 "Am Zielbaum" in Kraft.

23. MAI 2013
Neuhof, den

Gemeindevorstand der Gemeinde Neuhof
Schüller
- Schultheis -
Bürgermeisterin

