



GEMEINDE NEUHOF

Ortsteil Dorfborn

Bebauungsplan Nr. 10 "Eichig"

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von Baugesetzbuch (BauGB), Bauuntersuchungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Hessische Bauordnung (HBO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

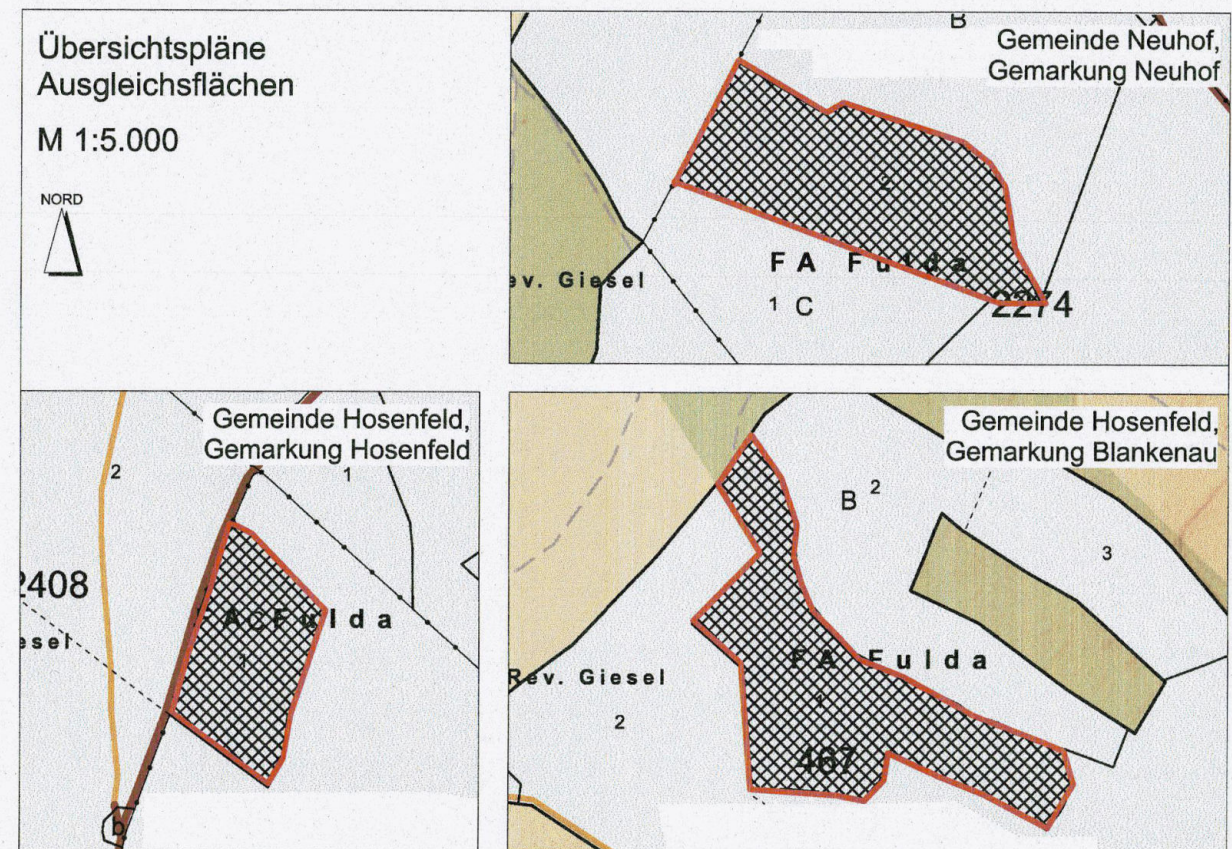
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

	Flurstücksgrenze Flurstücksnummer		Gepl. Grundstücksgrenze (ohne Rechtsbindung)
	Geländehöhe über NN in m		Verkehrsfläche Gehölzfläche
			Festsetzungen aus Bebauungsplan Nr. 8 "B 40 Folgenutzung"

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

Der Wirtschaftsweg F1St. 68 wird nicht mehr benötigt und daher eingezogen. Ziel der Entwidmung ist die Festsetzung der Fläche als Gewerbegebiet.

Externe Kompensation
Zur Kompensation der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt werden Waldflächen, die sich im Eigentum des Landes Hessen befinden, herangezogen. Es handelt sich um folgende Flächen:
Gemeinde NeuhoF, Gemarkung NeuhoF, Flur 24, Flurstück 31
Gemeinde Hosenfeld, Gemarkung Blankenau, Flur 5, Flurstück 20/3
Gemeinde Hosenfeld, Gemarkung Hosenfeld, Flur 43, Flurstück 53



Durch die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 "Eichig" werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 "B 40 Folgenutzung" ergänzt bzw. aufgehoben und ersetzt, soweit Überschneidungen vorhanden sind.

I. PLANUNGSRECHTL. 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 Aufsichts- und Betriebsleitern 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.

Im Gewerbegebiet sind auf neu zu errichtenden Dachflächen eines Betriebes mit einer Größe von 10.000 qm oder mehr mindestens die Hälfte der neu entstehenden Flächen für die Installation von Anlagen zur Gewinnung von Solarstrahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) zu nutzen. Ausnahmen von dieser Regelung dürfen nur für den Fall zugelassen werden, dass ihre Umsetzung wirtschaftlich unzumutbar wäre.

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

2.3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)

2.4 Baumassenzahl (BMZ) als Höchstgrenze (§ 21 BauNVO)

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

3.1 Die max. zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen beträgt 13,0m über der mittleren Geländehöhe = 280m über Normalnull.

3.2 Die max. zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen beträgt 13,5m über der mittleren Geländehöhe = 280m über Normalnull.

3.3 Nebenanlagen dürfen die Hauptgebäude nicht überragen.

4. Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

4.1 Öffentliche Verkehrsfläche

4.2 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

5. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

5.1 Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Zulässige Lärmemissionskontingente in dB(A)/m²
Im Gewerbegebiet sind Vorhaben, Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten. Die Einhaltung ist in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 2006-12, Abschnitt 5.

6. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a BauGB)

6.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Es ist eine mind. 2-reihige freiwachsende Hecke mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe und 1,0 m zwischen den Reihen anzulegen. Die Eingrünung ist ausschließlich mit heimischen und standortgerechten Arten nach folgender Liste anzulegen:

Sträucher, mind. 0,6 - 1,0 m hoch:
Haselnuss (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Hundsrose (Rosa canina)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Gewöhnl. Schneeball (Viburnum opulus)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluss der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.

6.2 Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen (ohne Standortbindung)

In der Pflanzfläche nach 5.1 sind zusätzlich zu der Heckenpflanzung hochstämmige Laubbäume nach folgender Liste in einem Mindestabstand zum Fahrbahnrand der Kreisstraße K 100 von 6,00 m zu pflanzen und zu pflegen:

Hochstämme 18 - 20 cm StU:
Winterlinde (Tilia cordata)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Esche (Fraxinus excelsior)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Stieleiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus)

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91, Abs. 1, Nr. 1 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.

2. Stellplätze, Garagen (§ 91, Abs. 1, Nr. 4 HBO)

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde NeuhoF. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche sind nur in wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster mit mind. 3cm Rasenfuge etc.) zulässig.

3. Einfriedungen (§ 91, Abs. 1, Nr. 3 HBO)

Es sind Einfriedungen in transparenter Form z.B. als Holz- oder Metallzaun mit vertikaler Gliederung oder lebenden Hecken bis zu einer Höhe von 2,50m zulässig. Die Unterkante muss mind. 0,15m über dem Erdboden liegen. Nicht zulässig sind geschlossene Mauern und flächige Holzzaune (z.B. Sichtschutzzäune).

4. Beleuchtung (§ 91, Abs. 1, Nr. 5, 7 HBO)

Die Außen-Beleuchtung auf den Privatgrundstücken ist so zu errichten, dass Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen getroffen wird, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen (§ 5 Bundes-Immissionschutzgesetz). Sie ist auf das notwendige Maß zu reduzieren und so zu gestalten, dass sie nicht in die Umgebung bzw. nach oben abstrahlt. Es ist nur diffusionsreduzierte, zielgerichtete Beleuchtung unter Ausschluss der Anstrahlung von Wänden zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

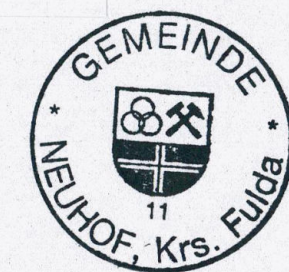
- Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde NeuhoF hat am 26.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 "Eichig" beschlossen.
- Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat vom 07.05.2018 bis 08.06.2018 stattgefunden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.04.2018 über die frühzeitige Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 08.06.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- Öffentliche Auslegung
Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplanes hat gem. § 3 (2) BauGB vom 15.10.2018 bis einschließlich 16.11.2018 öffentlich ausgelegen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.10.2018 über die öffentliche Auslegung gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 16.11.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde NeuhoF hat am 07.02.2019 den Bebauungsplan Nr. 10 "Eichig" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

NeuhoF, den 23. April 2019

Gemeindevorstand der
Gemeinde NeuhoF

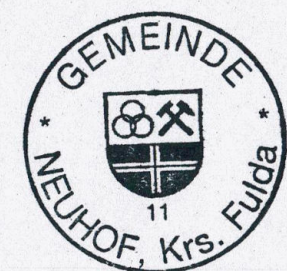


Stellz
Bürgermeister

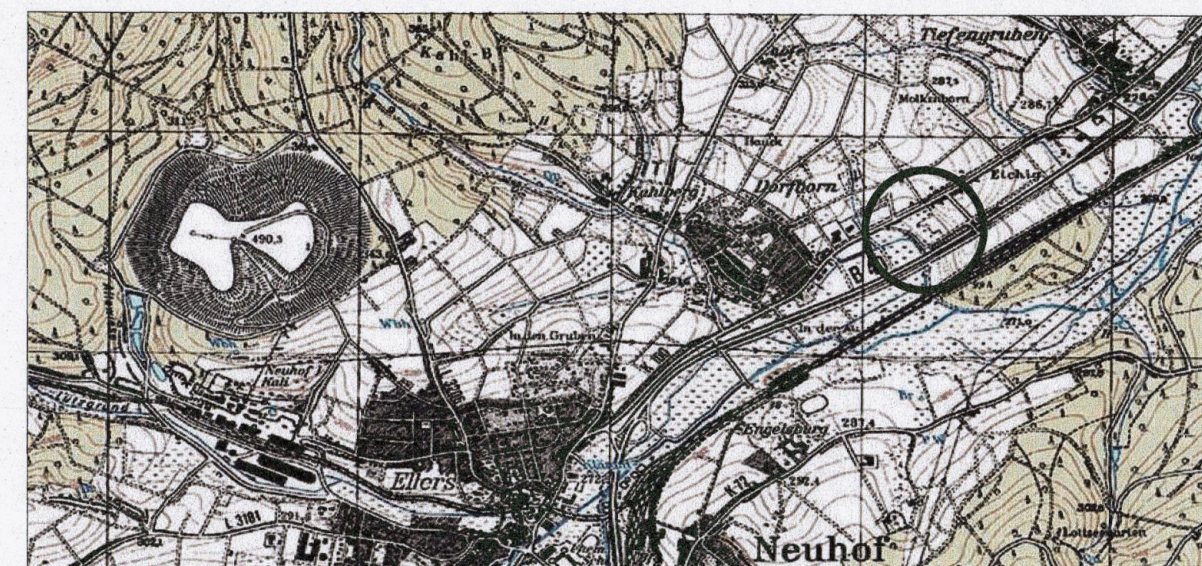
- In-Kraft-Treten
Der Satzungsbeschluss wurde am 19.4.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan.
Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 10 "Eichig" in Kraft.

NeuhoF, den 23. April 2019

Gemeindevorstand der
Gemeinde NeuhoF



Stellz
Bürgermeister



Übersichtsplan

ohne Maßstab

GEMEINDE NEUHOF

OT Dorfborn

Bebauungsplan Nr. 10 "Eichig"

11.02.2019 | Wieneröder Stadt Land Regional