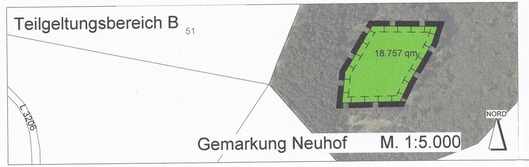

GEMEINDE NEUHOF Ortsteil Dorfborn

Bebauungsplan Nr. 11 "Eichig II"

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (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

Verkehrsfläche
Gehölzfläche

Festsetzungen aus Bebauungsplänen Nr. 8 "B 40 Folgenutzung" und Nr. 10 "Eichig"

geplante Gebäudeausdehnung - Befreiungsbereich Bauverbotszone (s. Begründung 3.4, Befreiung nach § 9 (8) Bundesfernstraßengesetz)

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.

Ergeben sich während den Bauausführungen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Anzeichen, die einen **Altlastenverdacht** begründen können, ist unverzüglich die obere Bodenschutzbehörde, Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.2 zu informieren und in das weitere Vorgehen einzubeziehen.

Bei der **Umsetzung** der Planung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV, 2018) herausgegebene Merkblatt „Bodenschutz für Bauausführende" zu beachten.

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

Bezüglich der **Außenbeleuchtung** sind die Vorgaben des Sternenparks Rhön "Beleuchtungsrichtlinie für den Sternenpark im Biosphärenreservat Rhön" und die Empfehlungen zur Reduzierung der Lichtverschmutzung zu beachten. Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz (u. a. Schutz nachtaktiver Insekter und Fledermäuse), zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung und zur Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und Verkehrsteilmer sowie für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist möglichst umweltfreundliche und blendfreie Beleuchtung einzusetzen, die nicht über den Bestimmungsbereich bzw. die Nutzfläche hinaus strahlt (s. auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen). Sie ist zur Erfüllung dieser Aufgaben nach dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es wird empfohlen, Steuerungsgeräte wie Schalter, Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder oder smarte Steuerung einzusetzen. Zu verwenden sind voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil), Beleuchtungsstärken max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung, niedrige Lichtpunkthöhen, die die Traufhöhe des Gebäudes nicht übersteigen, auf Masten nicht höher als 4,0 m, Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1680 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin). Leuchtdichten von max. 100 cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m², Leuchtdichten von max. 5 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten.

Der Wirtschaftsweg Gemarkung Dorfborn, Flur 4, FlSt. 81/1 und FlSt. 81/3 und 81/4 wird nicht mehr benötigt und daher eingezogen. Ziel der Entwidmung ist die Festsetzung der Fläche als Gewerbegebiet.

Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans Nr.11 "Eichig II" werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 "Eichig" aufgehcben und ersetzt, soweit Überschneidungen vorhanden sind.

I. PLANUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN

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

2. Art und Maß der baulichen Nutzug (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

GE

2.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Die nach § 8, 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 sind ausgeschlossen. Einzelhandel sowie Großhandel mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Ausnahmsweise dürfen 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. Im Gewerbegebiet sind auf neu zu errichtenden Dachflächen eines Betriebes mit einer Größe von 10.000 qm oder mehr mindestens die Hälfte der Flächen für die Installation von Anlagen zur Gewinnung von Solarstrahlungsenergie (Fotovoltaik oder Solarthermie) zu nutzen. Ausnahmen von dieser Regelung dürfen nur bei wirtschaftlicher Unzumutbarkeit der Umsetzung zugelassen werden.

0,6

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

6,0

2.3 Bausmassenzahl (BMZ) als Höchstgrenze (§ 21 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche mit Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)

3.2 Bauverbotszone

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

TH = 13,0m

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

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

4.3 Nebenanlagen dürfen die Hauptgebäude nicht überragen.

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

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

65 dB(A)/m² tags

50 dB(A)/m² nachts

Zulässige Lärmemissionskontingente in dB(A)/m²
Im Gewerbegebiet sind Vorhaben, Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} 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)

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.

7. 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)

Fläche für Eingriffausgleich - Teilgeltungsbereich B

Zur **externen Kompensation** der ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt wird die Waldfläche im Eigentum des Landes Hessen herangezogen:
Gem. Neuhof, Flur 23, Flst. 50, Teilfläche 18.757 qm

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** § 91, Abs. 1, Nr. 1 HBO)
Es gilt die **Dachgaubensatzung** der Gemeinde Neuhof.
Fassadenverkleidungen und **Außenwandflächen** mit glänzenden oder reflektierenden Materialien sind unzulässig.
Werbeanlagen mit laufender Schrift oder blinkend 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 Materiallien (z.B. Schotterasen, Rasengittersteine, -pflaster mit mind. 3cm Rasenfuge etc.) zulässig.

3. **Einfriedungen** (§ 91, Abs. 1, Nr. 3 HBO) in transparenter Form z.B. als Holz- oder Metallzaun mit vertikaler Gliederung oder lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2,5m sind zulässig. Die Unterkante muss mind. 0,15m über dem Erdboden liegen. Nicht zulässig sind geschlossene Mauern und flächige Zäune (z.B. Sichtschutzzäune).

4. **Beleuchtung** (§ 91, Abs. 1, Nr. 5, 7 HBO) 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 (s. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuhof beschloss am 24.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 "Eichig II".
2. Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand vom 12.07.2021 bis 13.08.2021 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren mit Frist bis zum 13.08.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
3. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplanes lag gem. § 3 (2) BauGB vom 04.04.2022 bis einschließlich 06.05.2022 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 06.05.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuhof beschloss am 07.07.2022 den Bebauungsplan Nr. 11 "Eichig II" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HBO als Satzung.

Neuhof, den 18. Juli 2022 — Gemeindevorstand der Gemeinde Neuhof

GEMEINDE NEUHOF Krs. Fulda

- Stolz -
Bürgermeister

5. In-Kraft-Treten
Der Satzungsbeschluss wurde am 15.07.2022 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 11 "Eichig II" in Kraft.

Neuhof, den 18. Juli 2022 — Gemeindevorstand der Gemeinde Neuhof

GEMEINDE NEUHOF Krs. Fulda

- Stolz -
Bürgermeister

GEMEINDE NEUHOF OT Dorfborn

Bebauungsplan Nr. 11 "Eichig II"

07.07.2022 | Wienröder Stadt Land Regional