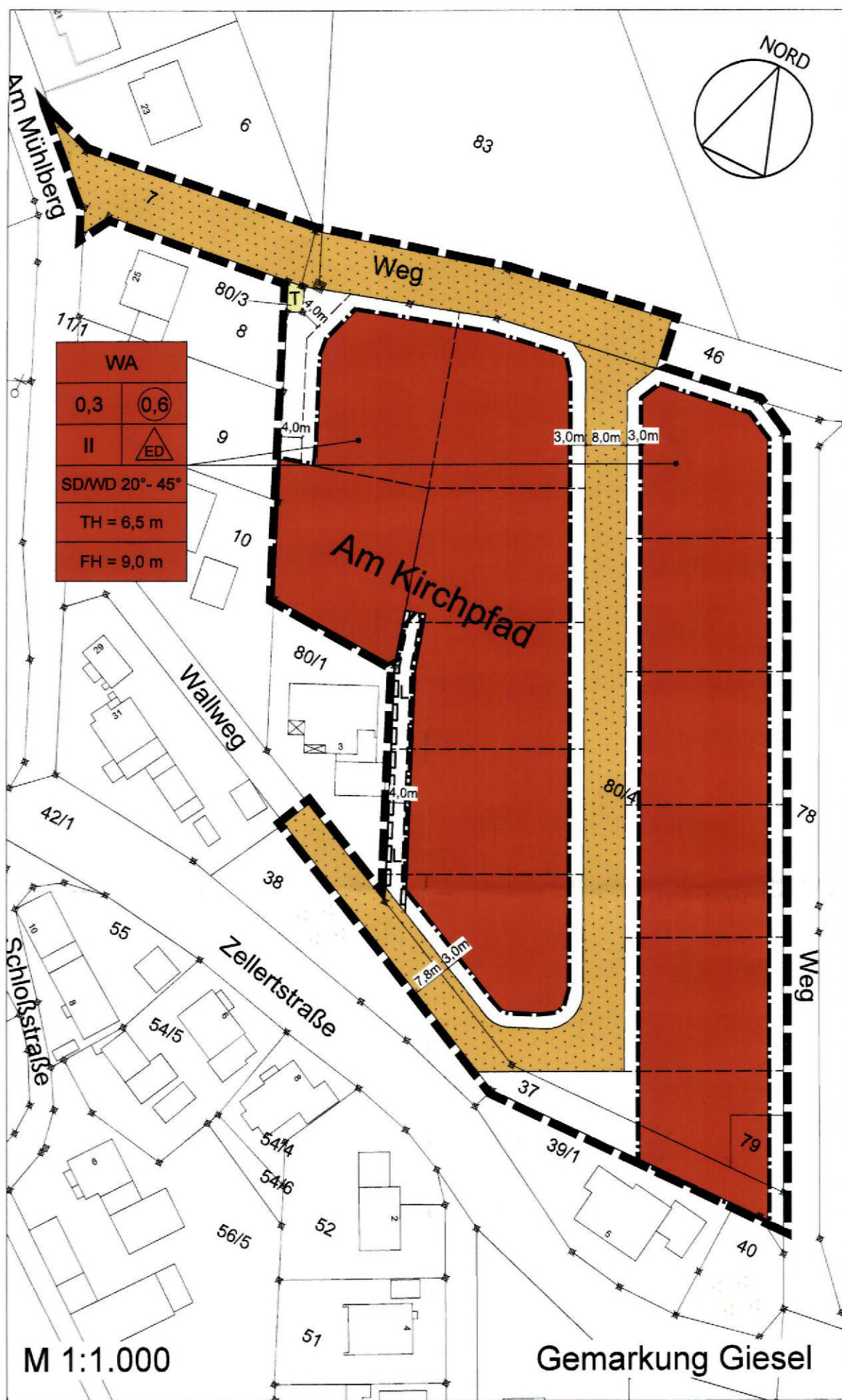
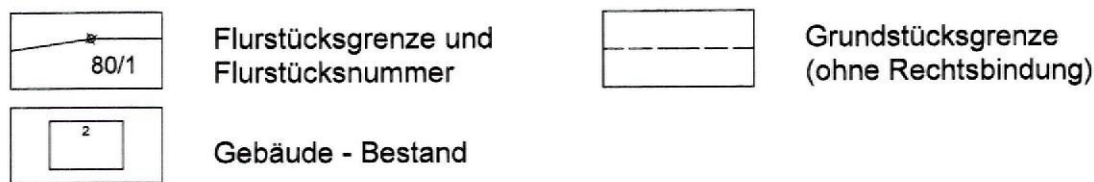




GEMEINDE NEUHOF
Ortsteil Giesel

BEBAUUNGSPLAN NR. 6
"Am Kirchpfad"

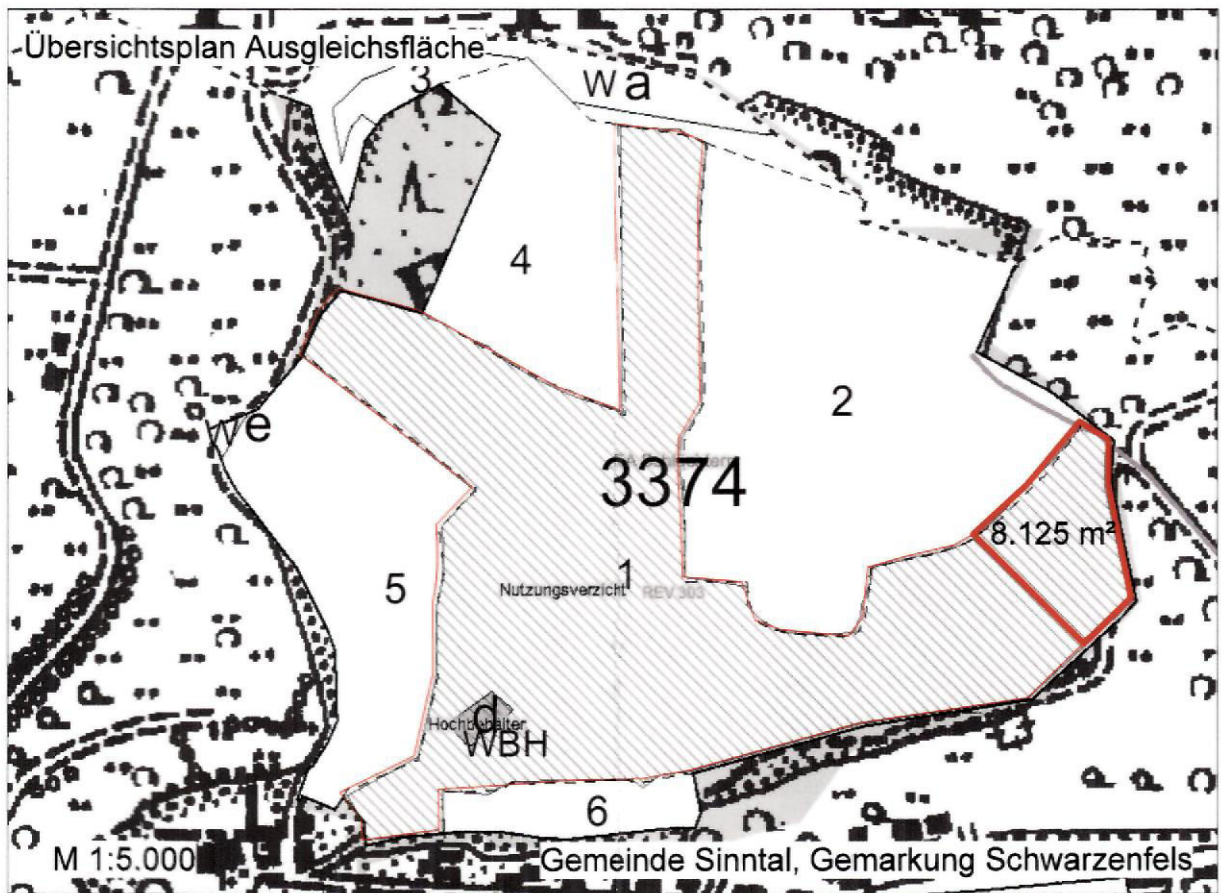
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN,
HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN



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.

Der Baustraßträger der angrenzenden Straßen des überörtlichen Verkehrs übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem 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 Sinnatal, Gemarkung Schwarzenfels, Flur 18, Flurstück 1/3 teilweise (Teilbereich der Fläche 3374.1).



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.

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 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (0,3) (§ 19 BauNVO)
 - 2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (0,6) (§ 20 BauNVO)
 - 2.4 Max. Zahl der Vollgeschosse (II) (§ 20 BauNVO)
 - 2.5 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
 - 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
 - 3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgelegt (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
 - 3.3 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgelegt (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
4. Höhe baulicher Anlagen (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
 - 4.1 Die zulässige max. Traufhöhe baulicher Anlagen beträgt 6,5 Meter. Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie von traufseitiger Außenwand mit der Dachaußenfläche über dem bergseitigen mittleren natürlichen Geländeanschnitt.
 - 4.2 Die zulässige max. Firsthöhe baulicher Anlagen beträgt 9,0 Meter. Firsthöhe ist die Höhe des Dachfirsts über dem bergseitigen mittleren natürlichen Geländeanschnitt.
 - 4.3 Nebenanlagen dürfen die Hauptgebäude nicht überragen.

5. Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
 - 5.1 Öffentliche Verkehrsfläche (§ 16, Abs. 2 BauNVO)
 - 5.2 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
6. Flächen für Versorgungsanlagen und Leitungsrecht (§ 9, Abs. 1, Nr. 12 u. 21 BauGB)
 - 6.1 Flächen für Versorgungsanlagen - Trafostation (§ 9, Abs. 1, Nr. 12 BauGB)
 - 6.2 Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde NeuhoF (4m) (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)
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)
 - 7.1 Zur Kompensation der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt wird gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine 8.125 m² große Waldfläche einem dauerhaften Nutzungsverzicht zugeführt. Zur Sicherung der Maßnahme wurde ein Vertrag zwischen der Gemeinde NeuhoF und Hessen-Forst geschlossen (siehe Übersichtsplan Ausgleichsfläche).

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81, Abs. 1, Nr. 1 HBO)
 - 1.1 Dachform und Dachneigung
Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° Neigung.
 - 1.2 Drempel
Die maximale Drempelhöhe beträgt 1,0 m. Die Drempelhöhe wird gemessen von der Oberkante Rohdecke Dachgeschoß bis zum Schnittpunkt der Unterkante Sparren mit der Außenkante der Fassade.
 - 1.3 Dachgauben
Dachgauben sind zulässig, es gilt die Dachgaubensatzung der Gemeinde NeuhoF.
 - 1.4 Dachgestaltung
Für die Dacheindeckung sind rote, braune, dunkelgraue und schwarze Ziegeln oder Betondachsteine in gedeckten (matt bis engobiert) und einheitlichen Farben zu verwenden.
 - 1.5 Fassaden
Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien sind unzulässig.
2. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 81, Abs. 1, Nr. 4 HBO)

Bezüglich Stellplätzen bzw. Garagen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde NeuhoF. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche sind nur dann zulässig, wenn in wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster mit mind. 3 cm Rasenfuge etc.) hergestellt werden. Nebenanlagen und Garagen / Carports können abweichend von den festgesetzten Dachformen auch mit Flachdächern ausgebildet werden.
3. Grundstücksfreiflächen (§ 81, Abs. 1, Nr. 3 + 5 HBO)

Befestigungen
Flächenbefestigungen sind zu minimieren. Befestigungen der Zufahrten und Stellplätze sollten in offenfugigen bzw. durchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterdecke) hergestellt werden.
4. Einfriedungen (§ 81, Abs. 1, Nr. 3 HBO)

Es sind Einfriedungen in transparenter Form bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Die Unterkante muss mind. 0,15 m über dem Erdboden liegen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat am 27.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 "Am Kirchpfad" beschlossen.
2. Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat vom 22.10.2012 bis einschließlich 26.10.2012 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.10.2012 über die frühzeitige Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 21.11.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
3. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplans hat gem. § 3 (2) BauGB vom 04.03.2013 bis einschließlich 03.04.2013 öffentlich ausgelegen. 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.

NeuhoF, den 23. MAI 2013



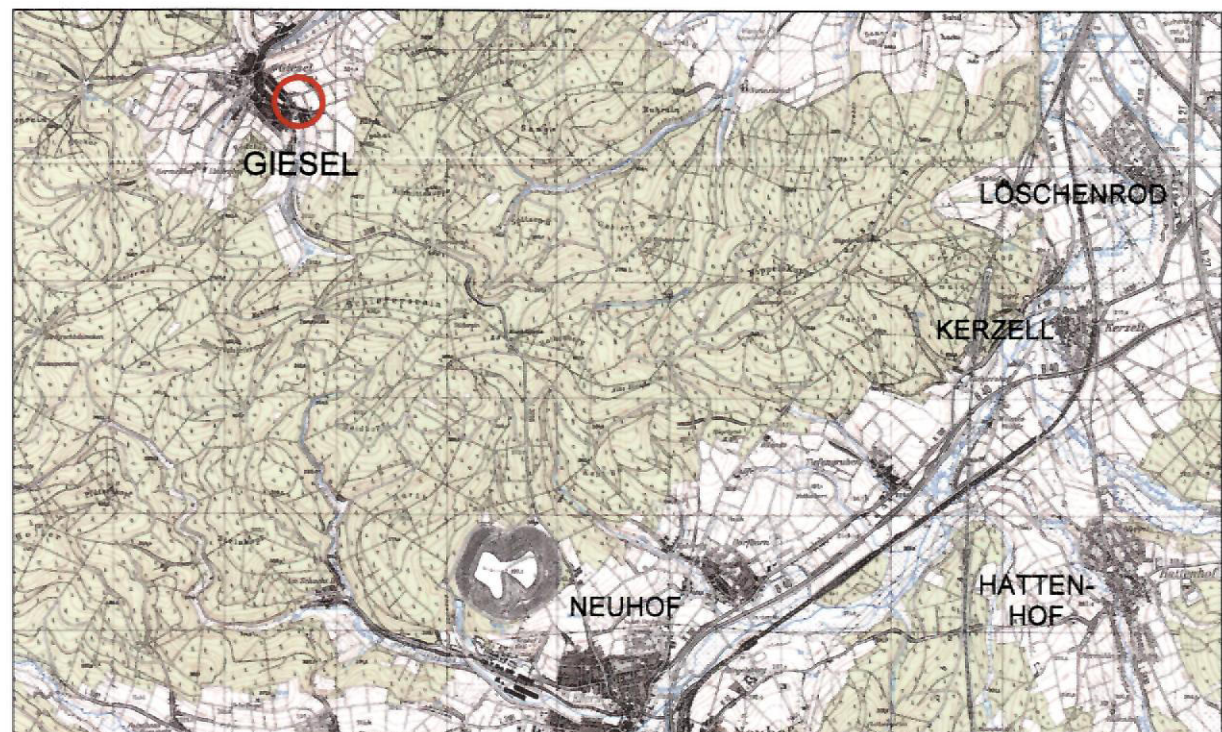
Gemeindevorstand der
Gemeinde NeuhoF
Schultheis
- Schultheis -
Bürgermeisterin

5. In-Kraft-Treten
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. 6 "Am Kirchpfad" in Kraft.

NeuhoF, den 23. MAI 2013



Gemeindevorstand der
Gemeinde NeuhoF
Schultheis
- Schultheis -
Bürgermeisterin



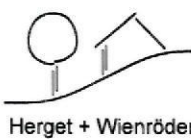
Übersichtsplan

ohne Maßstab

GEMEINDE NEUHOF
Ortsteil Giesel

BEBAUUNGSPLAN NR. 6
"Am Kirchpfad"

10. April 2013



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