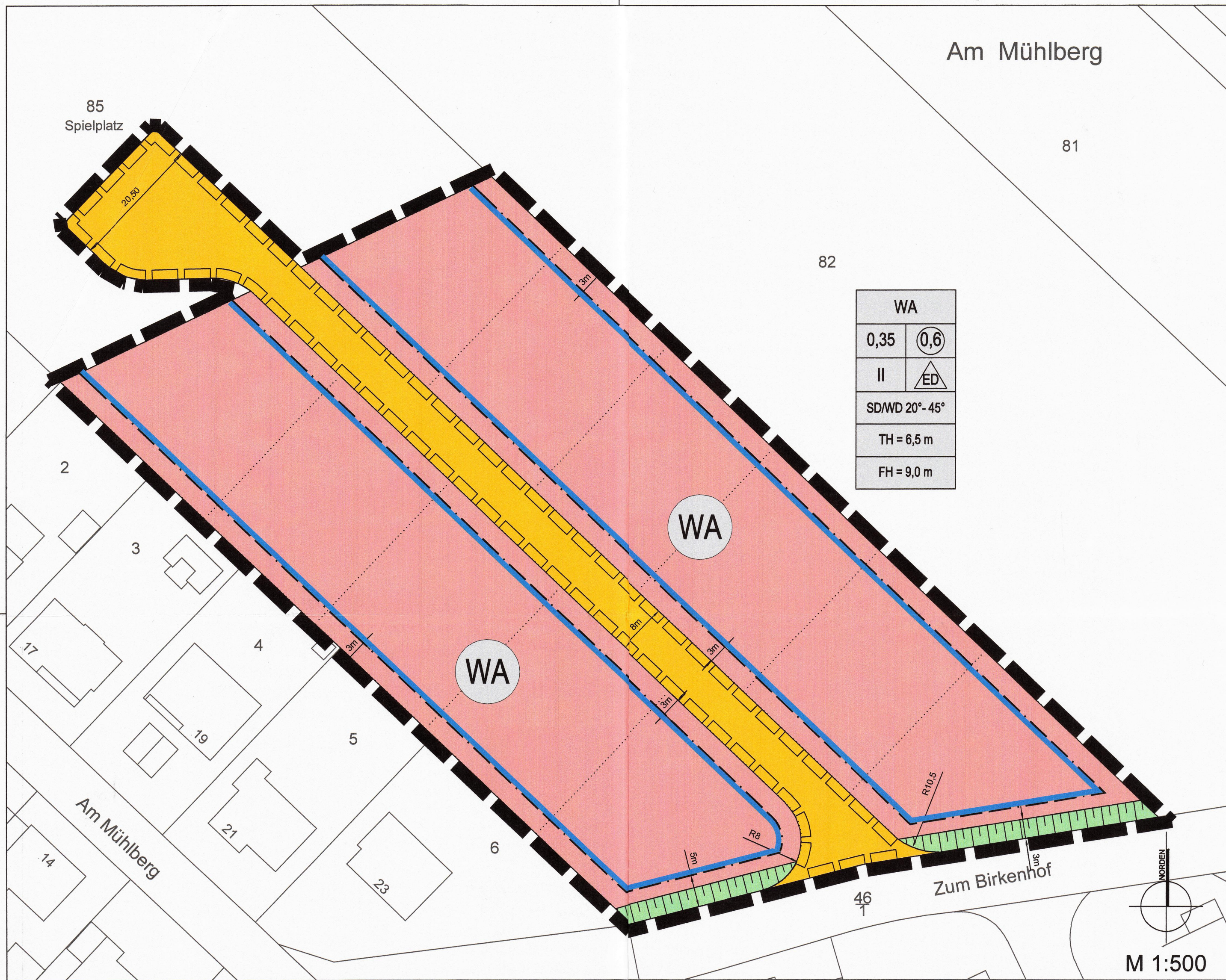




### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

|      |                                                                                     |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 0,35 | Grundflächenzahl als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)                                     |
| 0,6  | Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)                                  |
| II   | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) |
| TH   | Traufhöhe                                                                           |
| FH   | Firsthöhe                                                                           |
| II   | Zahl der Vollgeschosse (§§16 Abs. 2, 20 BauNVO)                                     |

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Sonstige Planzeichen

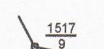
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### NACHRICHTLICH



Bösung Bestand



Kataster



mögliche Grundstücksteilung (nicht verbindlich)

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### A PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 4 Nr. 1 und 2 BauNVO dient das Allgemeine Wohngebiet (WA) vorwiegend dem Wohnen.

- (1) Zulässig sind:
- Wohngebäude
  - Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (2) Nach §1 Abs. 6 BauNVO werden folgende Nutzungen die Ausnahmeweise zugelassen sind ausgeschlossen:
- Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 II Nr.1 und § 19 BauNVO)

- (1) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in der Nutzungsschablone angegeben. Grundsätzlich gilt das gesamte Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,35.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 II Nr.2 und § 20 BauNVO)

- (1) Im Gebiet ist die Geschosszahl auf ein bis zwei Geschosse begrenzt. Dachgeschosse, Gauben sowie Staffelgeschosse sind zulässig, jedoch nicht als Vollgeschoss.
- (2) Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr.2 BauNVO auf 0,6 festgesetzt.
- (3) Ein Kellergeschoss ist unter Berücksichtigung der Hessischen Bauordnung (HBO) zulässig jedoch nicht als Vollgeschoss.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 II Nr. 4 und § 18 BauNVO)

- (1) Abhängig von der Dachform und der realisierten Zahl der Vollgeschosse werden die folgenden Firsthöhen (FH) der Gebäude bzw. Traufhöhen (TH) der Gebäude als Höchstmaß festgesetzt.

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| Zahl der Vollgeschosse:   | II     |
| FH Gebäude als Höchstmaß: | 9,00 m |
| TH Gebäude als Höchstmaß: | 6,50 m |

Die zulässige max. Traufhöhe baulicher Anlagen beträgt 6,50 Meter. Die Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachaußenfläche über dem bergseitigen mittleren natürlichen Geländeschnitt.

Die zulässige max. Firsthöhe baulicher Anlagen beträgt 9,00 m. Die Firsthöhe ist die Höhe des Dachfirsts über dem bergseitigen mittleren natürlichen Geländeschnitt.

- (2) Nebenanlagen dürfen die Hauptgebäude nicht überragen.

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

- (1) In den ausgewiesenen Bereich (Allgemeines Wohngebiet) wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- (2) Für die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB in dem Bereich Einzelhäuser sowie Doppelhäuser zulässig.

3.2 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksgrenzen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Geltungsbereich durch die Festsetzungen von Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
- (2) Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wie z.B. Balkone wird gem. § 23 Abs. 2 BauNVO bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 11 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

- (1) Bezüglich Stellplätze bzw. Garagen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Neuhof.
- (2) Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen sind nur dann zulässig, wenn in wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster mit mind. 3 cm Rasenfuge etc.) hergestellt werden.
- (3) Nebenanlagen und Garagen / Carports können abweichend von der festgesetzten Dachform auch als Flachdach ausgebildet werden.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- (1) Die öffentliche Verkehrsfläche ist einseitig mit einem mind. 1,50 m breiten Fußweg zu versehen und mit einem Schrammbord von der Fahrbahn zu trennen.
- (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. Grünflächen

Festsetzungen für Pflanzungen auf privaten Grünflächen

Für das Plangebiet selbst werden zudem Regelungen zur Gestaltung der Freiflächen bzw. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen. Diese Festsetzungen dienen der Eingrünung des Baugebietes gegenüber dem Außenbereich.

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- Auf den Grundstücken ist pro angefangene 400 m² mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder alternativ 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Arten und Pflanzqualität gemäß Pflanzliste.
- Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächenplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der dem Abschluss der Bauarbeiten folgenden Vegetationsperiode.

Pflanzenliste

Die durch die Pflanzenliste festgesetzte Pflanzenauswahl orientiert sich an der potentiellen natürlichen Vegetation. Durch die festgesetzte Artenauswahl soll die Anpflanzung nicht standortgerechter Pflanzen verhindert und die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass sich Teilhabensräume für zahlreiche Tier- und Pflanzengemeinschaften bilden können.

Neupflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen, nachfolgender Liste vorzunehmen:

Zur Pflanzung sind nachfolgende standortgerechte Laubbauarten in einer Pflanzqualität Sxv. Hochstamm mB. StU 16-20 cm möglich:

- *Acer negundo* (*Eschen-Ahorn*)
- *Acer buergerianum* (*Dreispitz-Ahorn*)
- *Liquidambar styraciflua* (*Amberbaum*)
- *Prunus sargentii* (*Rancho*) (*Scharlach-Kirsche*)
- *Prunus serrulata* (*Kanzen*) (*Japanische Blütenkirsche*)

sowie nachfolgende Obstgehölze in einer Pflanzqualität 2xv. Hochstamm mB. StU 14-16 cm

Apfel, Birne, Pflaume, Mirabelle

Einzäunungen sind mit Kletter-/Rankpflanzen oder durch die Pflanzung einer lockeren Blühhecke zu begrünen und dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Mögliche Arten Kletter-/Rankpflanzen hierfür sind:

- *Clematis vitalba* (*Waldrebe*)
- *Parthenocissus quinquefolia* (*Wilder Wein*)

Mögliche Blütensträucher hierfür sind:

- *Deutzia purpurascens* 'Kalmiflora' oder *Deutzia* 'Strobey Fields' (*Deutzie*)
- *Forsythia x intermedia* (*Forsythie*)
- *Philadelphus* 'Schneesturm' oder 'Belle Etoile' (*Duftjasmin*)
- *Philadelphus coronarius* (Bauernjasmin)
- *Spirea cinerea* 'Grefsheim' (*Weißer Rispen-Spiere*)
- *Syringa patula* 'Miss Kim' (*Flieder*, *Miss Kim*)
- *Ribes sanguineum* 'King Edward VII' (*Blut-Johannisbeere*)

#### B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Auf Ermächtigungsgrundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 81 Abs. 3 Satz 1 HBO

1. Gebäudegestalt (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- (1) Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45°.

(2) Drempe

Die maximale Drempehöhe beträgt 1,00 m. Die Drempehöhe wird gemessen von der Oberkante Rohdecke Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt der Unterkante Sparren mit der Außenkante der Fassade.

(3) Dachgauben / Zwerchgiebel

Dachgauben und Zwerchgiebel sind zulässig, es gilt die Dachgaubensatzung der Gemeinde Neuhof. Die Gesamtlänge von Zwerchgiebeln darf 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

(4) Dachgestaltung

Für die Dacheindeckung sind rote, braune, dunkelgraue oder schwarze Ziegeln oder Betondachsteine in gedeckter (matt bis engobiert) und einheitlichen Farben zu verwenden.

(5) Fassaden

Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien sind unzulässig.

2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

- (1) Bezüglich Stellplätze bzw. Garagen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Neuhof in der aktuell gültigen Fassung.

(2) Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche sind nur dann zulässig, wenn diese in wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z.B. Drainpflaster, Rasengittersteine, Rasenpflaster mit mind. 3 cm Rasenfuge etc.) hergestellt werden.

(3) Nebenanlagen und Garagen / Carports können abweichend von den festgesetzten Dachformen auch mit Flachdächern inkl. Dachbegrünung ausgebildet werden.

3. Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 + 5 HBO)

- (1) Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Flächenbefestigungen sind zu minimieren. Befestigungen der Zufahrten und Stellplätze sollten in offengrünen bzw. durchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterdecke) hergestellt werden.

(2) Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über oder unter natürlicher Geländeoberkante zulässig. Stützmauern sind bis zu einer max. Höhe von 1,5 m zulässig.

Im Bereich der Abstandsfläche gilt die Hessische Bauordnung (HBO).

(3) Die bei der Anlage und dem Ausbau von Straßen und Wegen entstehenden Böschungen durch Abgrabung oder Aufschüttung sind außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken zu düden. Sie können von den Grundstückseigentümern ohne Beteiligung der Gemeinde durch die Errichtung einer Sockelmauer bis max. 0,5 m Höhe abgewendet werden. Ausnahmen hiervon können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.

4. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- (1) Es sind Einfriedungen in transparenter Form bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Die Unterkante muss mind. 0,15 m über dem Erdboden liegen.

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

- (1) 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-Immissionsschutzgesetz). 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.

#### C ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Wasserwirtschaft / Grundwasser / Niederschlagswasser

Zum Schutz des Grundwassers wird auf die Allgemeine Sorgfaltspflichten im Sinne des § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen, welche zu beachten sind.

Zusätzliche Maßnahmen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und ggf. eine Regenwasserspeicherung sind zulässig und sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nach Bedarf zu planen und zu bemessen.

Vor Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage ist der Gemeinde eine Bestätigung über die bauliche Fertigstellung und technische Betriebssicherheit der Anlage (einschl. Kontrolle der betrieblichen Trennung der Brauchwasserzuleitung und der Nachspeisung über das Trinkwasser) vorzulegen. Die Installation von Anlagen zur Brauchwassernutzung ist ausschließlich von zugelassenen Fachbetrieben durchzuführen. Die Inhaber von Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkwasserqualität hat, haben den Bestand unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Denkmalschutz

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

Alllasten und Bodenschutz

Ergeben sich im Zuge von Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, ist im Sinne der Mitwirkungspflichten nach § 4 (2) HAIBodSchG die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzuzuziehen.

Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Hausleibauer“ und „Bodenschutz für Bauausführende“ zu beachten.

Erfolgt die Verwertung des Oberbodens durch Auf- oder Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht, sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV i.V.m. der Vollzugshilfe der LABO zu § 12 BBodSchV zu beachten, ansonsten gelten die Anforderungen der jeweils annehmenden Stelle.

Arten- und Biotopschutz

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben des §55 HBO).

Gehölzfällungen/-entfernungen dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von gehölzbrütenden Vogelarten (d.h. ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres) erfolgen.

Gehölze ab einem Stammdurchmesser über 60 cm dürfen nur in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde gefällt werden.

Sonstige Hinweise

Der Baulastträger der angrenzenden Straßen des überörtlichen Verkehrs übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Das Hessische Nachbarschaftsgesetz (NachbG, HE) ist hinsichtlich der einzuhaltenden Grenzabstände (§ 16) zu beachten.

### RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

4. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198)

5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)

6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

7. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)

8. Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04.09.2020 (GVBl. S. 573)

9. Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24.09.1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2014 (GVBl. II 231-36)

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 7 "Am Mühlberg" der Gemeinde Neuhof gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung am 09.12.2021 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.01.2022 ortsüblich in der "Neuhofers Rundschau" bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich am 14.01.2022 in der "Neuhofers Rundschau" bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.01.2022 bis einschl. 25.02.2022.

3. Beteiligung der Behörden

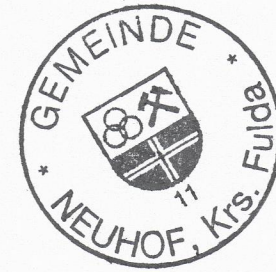
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde eingeleitet durch ein Schreiben vom 18.01.2022. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde festgelegt auf den 25.02.2022.

4. Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 28.04.2022. Die Bekanntmachung erfolgte in der "Neuhofers Rundschau" am 06.05.2022. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 7 "Am Mühlberg" der Gemeinde Neuhof in Kraft.

Neuhof, den 09. Mai 2022

Bürgermeister



### Satzung



Gemeinde Neuhof  
Bebauungsplan Nr. 7  
"Am Mühlberg", OT Giesel

Stand vom 28.04.2022