

WA₁ 0,35 0,6
II o
SD/WD/FD TH 7,0
FH 11,0

WA₂ 0,5 1,0
II o H
SD/WD/FD TH 7,0
FH 11,0

GEMEINDE NEUHOF OT Hattenhof

Bebauungsplan Nr. 13

"Am Küppel - Schafhöhle"

Einbeziehung des Außenbereichs gem. § 13 b BauGB

NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN, HINWEISE, EMPFEHLUNGEN

Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer Gebäude Bestand Vorschlag Grundstücksgrenze (ohne Rechtsbindung)

Bezüglich der **Außenbeleuchtung** sind die Vorgaben des Sterneparks Rhön "Beleuchtungsrichtlinie für den Sternepark 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 Insekten und Fledermäuse), zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung und zur Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und Verkehrsteilnehmer 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. Hintergrundgründe sind dunkel zu halten.

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) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und Bodenschutz für Hauslebauer“ zu beachten.

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Grenze des Geltungsbereichs** (§ 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 (§ 19 BauNVO)
- 2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
- 2.4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß / zwingend (§ 20 BauNVO)
- 2.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB, § 22 + 23 BauNVO)
- 3.1 im Geltungsbereich nur offene Bauweise zulässig (§ 22 BauNVO)
- 3.2 im WA₂ nur Hausgruppen zulässig (§ 22 BauNVO)
- 3.3 Baugrenze (§ 23 BauNVO)
Nebengebäude und Garagen / Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4. Höhe baulicher Anlagen** (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
- 4.1 **Bezugshöhe** ist die Straßenhöhe entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze, gemittelt aus allen Grenzhöhen im Abstand von 1,0 m.
- 4.2 Maximale **Traufhöhe** baulicher Anlagen in Metern.

Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie von traufseitiger Außenwandoberfläche mit der Dachaußenfläche über der Bezugshöhe gem. 4.1.

Bei **Gebäuden mit Flachdach** ist die Höhe der Dachaußenfläche über dem obersten Vollgeschoss die Traufhöhe = Gesamthöhe. Diese darf durch Attika / Sockel / aufgehende Wand um max. 0,2 m bzw. durch transparente Geländer um max. 1,0 m überschritten werden.

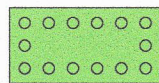
- 4.3 Maximale **Gesamthöhe** (Firsthöhe) von Gebäuden mit **geneigten Dächern** über der Bezugshöhe gem. 5.1 in Metern.

- 5. Verkehrsflächen, Grünflächen, Flächen für die Abwasserbeseitigung** (§ 9, Abs. 1, Nr. 11, 14, 15 BauGB)

- 5.1 Öffentliche Verkehrsfläche
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
- 5.2 Ein- / Ausfahrt (ohne Standortbindung)
- 5.3 Öffentliche Grünfläche, Regenrückhaltung
- 5.4 Leitungsrecht Abwasser Gemeinde Neuhof

- 6. Pflanzbindungen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB)

- 6.1 Erhalt / Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ohne Standortbindung



- 6.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Die Gehölzpflanzungen sind mind. 2-reihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe und 1,0 m zwischen den Reihen auszuführen.
- 6.3 Für die nicht überbauten Grundstücksflächen gelten folgende Mindestanforderungen: - 1 Laubbaum oder 2 Obsthoch- oder 3 Obsthalthalbstämme nach 6.4 - 10 heimische Sträucher nach 6.4
Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengealtungsplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluß der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.
- 6.4 Die Bepflanzung ist ausschließlich mit heimischen und standortgerechten Arten nach folgender Liste anzulegen:
Heister, mind. 2,00 - 2,50 m hoch, der Arten: Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur), Zitterpappel (Populus tremula), Eberesche (Sorbus aucuparia), **Sträucher**, mind. 0,6 - 1,0 m hoch, der Arten: Haselnuss (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Hartriegel (Cornus sanguinea), Schlehe (Prunus spinosa)

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 91, Abs. 1, Nr. 1 HBO)
- 1.1 Dachform und Dachneigung
Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45°. Zulässig sind Flachdächer, Zeltdächer mit einer Dachneigung von max. 25° und Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 10°.
- 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 / Zwerchgiebel
Dachgauben sind zulässig, es gilt die Dachgaubensatzung der Gemeinde Neuhof. Die Gesamtlänge von Zwerchgiebeln darf 1/3 der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten.
- 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** (§ 91, 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 zulässig, wenn in wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster mit mind. 3 cm Rasenfuge, etc.) hergestellt.
Nebenanlagen und Garagen / Carports müssen sich der Dachform des Hauptdaches anpassen. Abweichend davon sind Flachdächer zulässig.
- 3. Grundstücksfreiflächen** (§ 91, Abs. 1, Nr. 3 + 5 HBO)
- Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Flächenbefestigungen sind zu minimieren. Befestigungen der Zufahrten und Stellplätze sind in offenfugigen bzw. durchlässigen Materialien (z.B. Rasen fugenpflaster, Schotterdecke) herzustellen.
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.
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 dulden. Sie können von den Grundstückseigentümern ohne Beteiligung der Gemeinde durch die Errichtung einer Sockelmauer bis max. 0,5 m Höhe abgewendet werden. Ausnahmen können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.
- 4. Einfriedungen** (§ 91, Abs. 1, Nr. 3 HBO)
- Einfriedungen sind in transparenter Form z.B. als Holz- oder Metallzaun mit vertikaler Gliederung oder lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Die Unterkante muss mind. 0,15m über dem Erdboden liegen. Nicht zulässig sind geschlossene Mauern und flächige Füllungen (z.B. Sichtschutzzäune).
- 5. 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).

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von Baugesetzbuch BauGB, Baunutzungsverordnung BauNVO, Planzeichenverordnung 1990 PlanzV Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG, Hess. Ausführungsgesetz z.BNatSchG HAGBNatSchG, Gesetz über d. Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG, Hessische Bauordnung HBO, Gesetz z. Schutze der Kulturdenkmäler DenkmalschutzG, Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG, Hess. Altlasten- und Bodenschutzgesetz HAltBodSchG, Hess. Wassergesetz HWG in zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültiger Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuhof beschloss am 22.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 "Am Küppel - Schafhöhle".
2. Verfahren
Die Aufstellung erfolgte im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB.
3. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplanes lag gem. § 3 (2) BauGB vom 24.10.2022 bis einschließlich 25.11.2022 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 25.11.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuhof beschloss am 09.02.2023 den Bebauungsplan Nr. 13 "Am Küppel - Schafhöhle" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HBO als Satzung.

Neuhof, den 20. Feb. 2023

Gemeindevorstand der Gemeinde Neuhof



Bürgermeister

Neuhof, den 20. Feb. 2023

Gemeindevorstand der Gemeinde Neuhof



Bürgermeister



GEMEINDE NEUHOF OT HATTENHOF Bebauungsplan Nr. 13 "Am Küppel - Schafhöhle"

Satzung 09.02.2023

Wienröder Stadt Land Regional www.slwienroeder.de