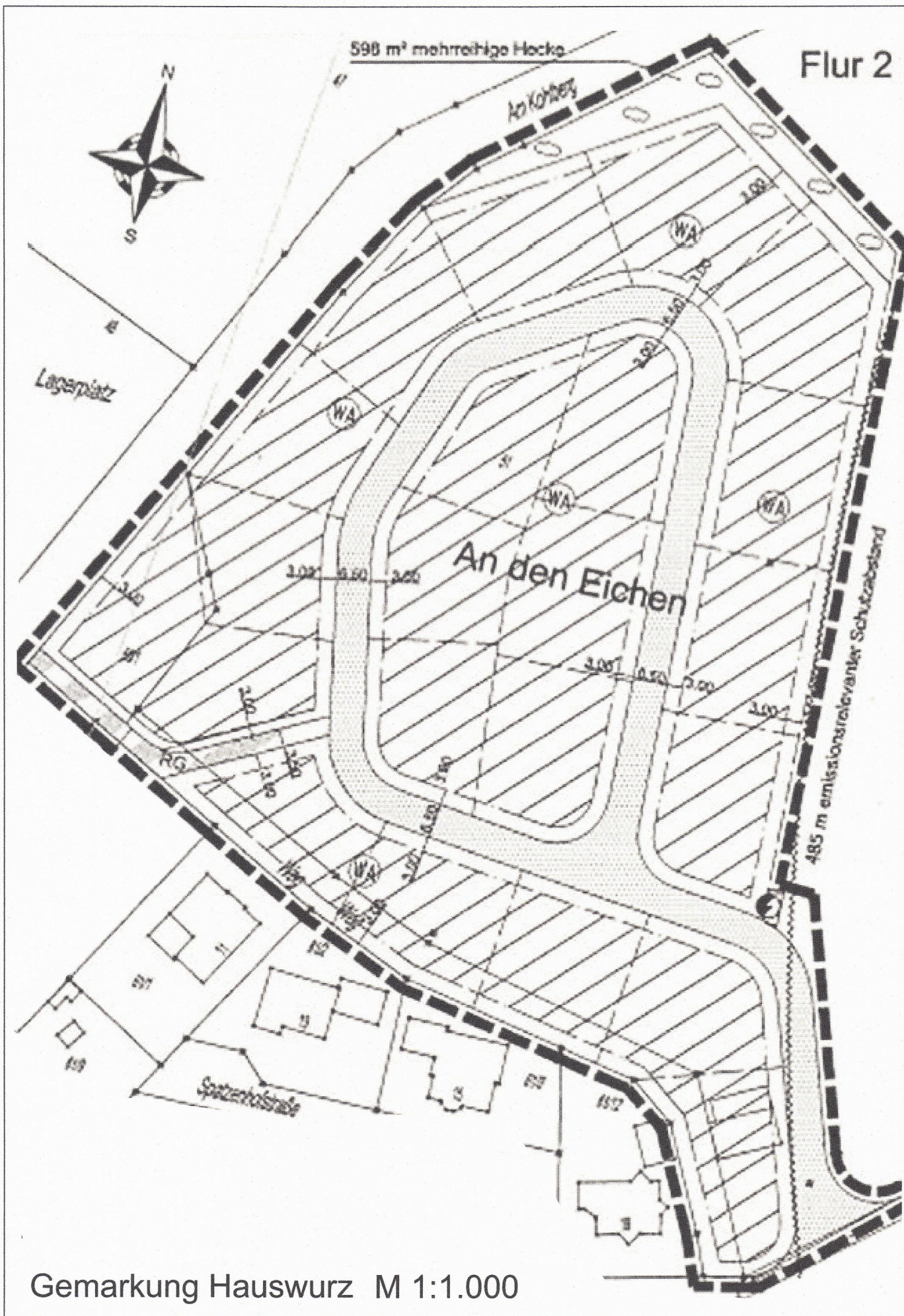




GEMEINDE NEUHOF OT Hauswurz

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 6 "An den Eichen"

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird auf Grundlage von:
Baugesetzbuch BauGB, Baunutzungsverordnung BauNVO, Planzeichenverordnung 1990 PlanzV
Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG, Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG HAGBNatSchG
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG
Hessische Bauordnung HBO, Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler DenkmalSchutzG
Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG, Hess. Altlasten- und Bodenschutzgesetz HAltBodSchG
in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

ÄNDERUNG

Anpassung an aktuelle Anforderungen und gemeindliche Standards
Durch die Festsetzungen dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 "An den Eichen" werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 6 "An den Eichen" ergänzt bzw. aufgehoben und ersetzt, soweit Überschneidungen vorhanden sind.
Pflanzenliste und Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen - s. Urplan - bleiben unverändert.

A.) Festsetzungen und Zeichenerklärung

- Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1, Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4, Abs. 3 zulässigen Ausnahmen 1 bis 5 ausgeschlossen.
Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO sind für das Halten von Ziegen, Schafen, Schweinen, Puten, Pferden u. ä. nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO) im (WA)**
I maximale Zahl der Geschosse (§ 20, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
Wenn im Rahmen der HBO Kellergeschosse als zulässige Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese zusätzlich zugelassen werden, sofern die Festsetzungen der Grund- und Geschößflächenzahlen nicht überschritten werden.
0,3 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
0,5 Sie darf auch durch den Bau von Garagen und Nebenanlagen nicht überschritten werden.
Geschößflächenzahl als Höchstmaß (GFZ) (§ 20 BauNVO)
TH 5,5 Die maximale **Traufhöhe** baulicher Anlagen beträgt 5,5 Meter.
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.
FH 11,0 Die maximale **Gesamthöhe** (Firsthöhe) von Gebäuden mit **geneigten Dächern** über der Bezugshöhe gem. 4.1 beträgt 11,0 Meter.

- Bauweise (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 1 - 3 BauNVO) im (WA)**
O Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
ED Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**
Baugrenze, überbaubare Fläche
Nicht überbaubare Fläche
- Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Öffentliche Verkehrsfläche
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Rad-Gehweg
- Sonstige Planzeichen**
Vorhandene Grundstücksgrenzen
Vorschlag für Grundstücksteilung (nicht verbindlich)
Gebäude (Bestand)
Maßlinie/Maßzahl
Flurstücksbezeichnung
Fläche für Versorgungsanlagen Trafostation

B.) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Garagen und Stellplätze**
Nebengebäude und Garagen / Carports / Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Abgrabungen und Aufschüttungen straßenseitig § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.
Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, Nm. 20 und 25 BauGB)**- Grünfestsetzungen auf Privatgrundstücken (§ 9 Abs. 1, Nm. 20 und 25 BauGB)**
Die nicht überbauten und versiegelten Flächen sind als Garten und Rasenflächen anzulegen.
- Sonstige Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)**
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
Als Ortsrandeinpflanzung ist an der nordöstlichen und nordwestlichen Baugrenze eine köpfbefreiende Hecke anzulegen, der Pflanzabstand zwischen den Pflanzreihen beträgt 1,50 m, und innerhalb der Reihe ebenfalls 1,50 m. Ferner ist auf der Ersatzmaßnahmenfläche ein mehrreihiger Gehölzgürtel an der Grundstücksgrenze sowie ein inneres Feldgehölz mit gleicher Artenauswahl auf dem Flurstück 66/2, Flur 2, Gemarkung Hauswurz anzulegen. Ca. alle 5 m soll ein groß- bis mittelkroniger Laubbaum als Heister gepflanzt werden.
- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung (§ 9, Abs. 1, Nr. 14 + Abs. 6 BauGB - § 51 Abs. 3 HWG)**
Das Niederschlagswasser ist in Zisternen mit einem Mindestfassungsvermögen von 40 Liter je Quadratmeter horizontal projizierter Dachfläche zu sammeln.

NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN, HINWEISE, 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.
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.

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.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde NeuhoF beschloss am 08.12.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.6 "An den Eichen" im OT Rommerz.
- Vereinfachtes Verfahren**
Die Bebauungsplan-Änderung wurde im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt.
- Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf mit Begründung der Bebauungsplan-Änderung lag gem. § 3 (2) BauGB vom 06.03.2023 bis einschließlich 06.04.2023 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren von der öffentlichen Auslegung gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 06.04.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Satzungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde NeuhoF beschloss am 04.05.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 "An den Eichen" im OT Rommerz mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HBO als Satzung.

Neuhof, den 15.05.2023

Gemeindevorstand der Gemeinde NeuhoF
-Stdtz.-
Bürgermeister

Neuhof, den 15.05.2023

Gemeindevorstand der Gemeinde NeuhoF
-Stdtz.-
Bürgermeister

GEMEINDE NEUHOF OT Hauswurz

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 6 "An den Eichen"

Satzung 04.05.2023 www.slwienroeder.de