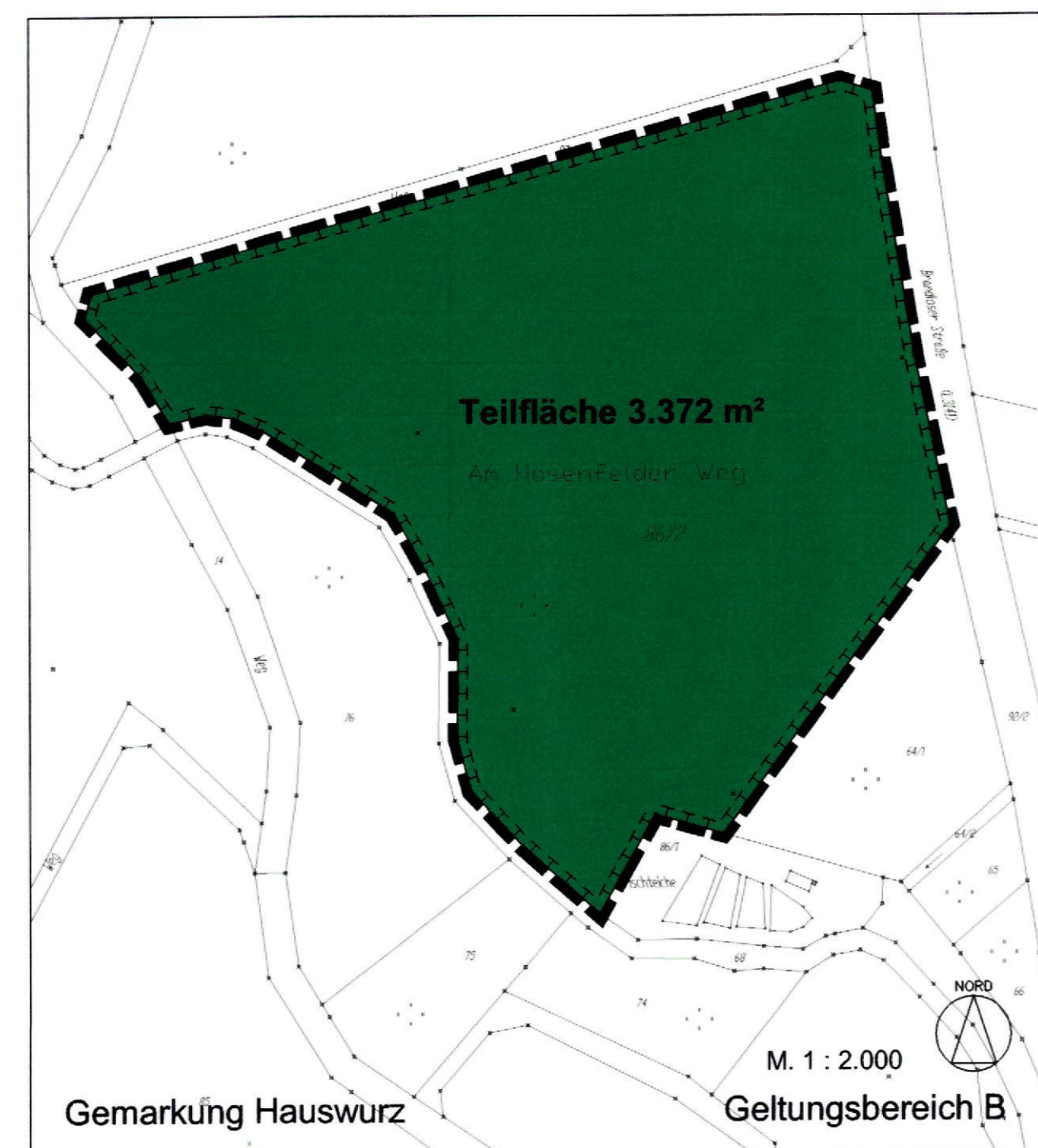
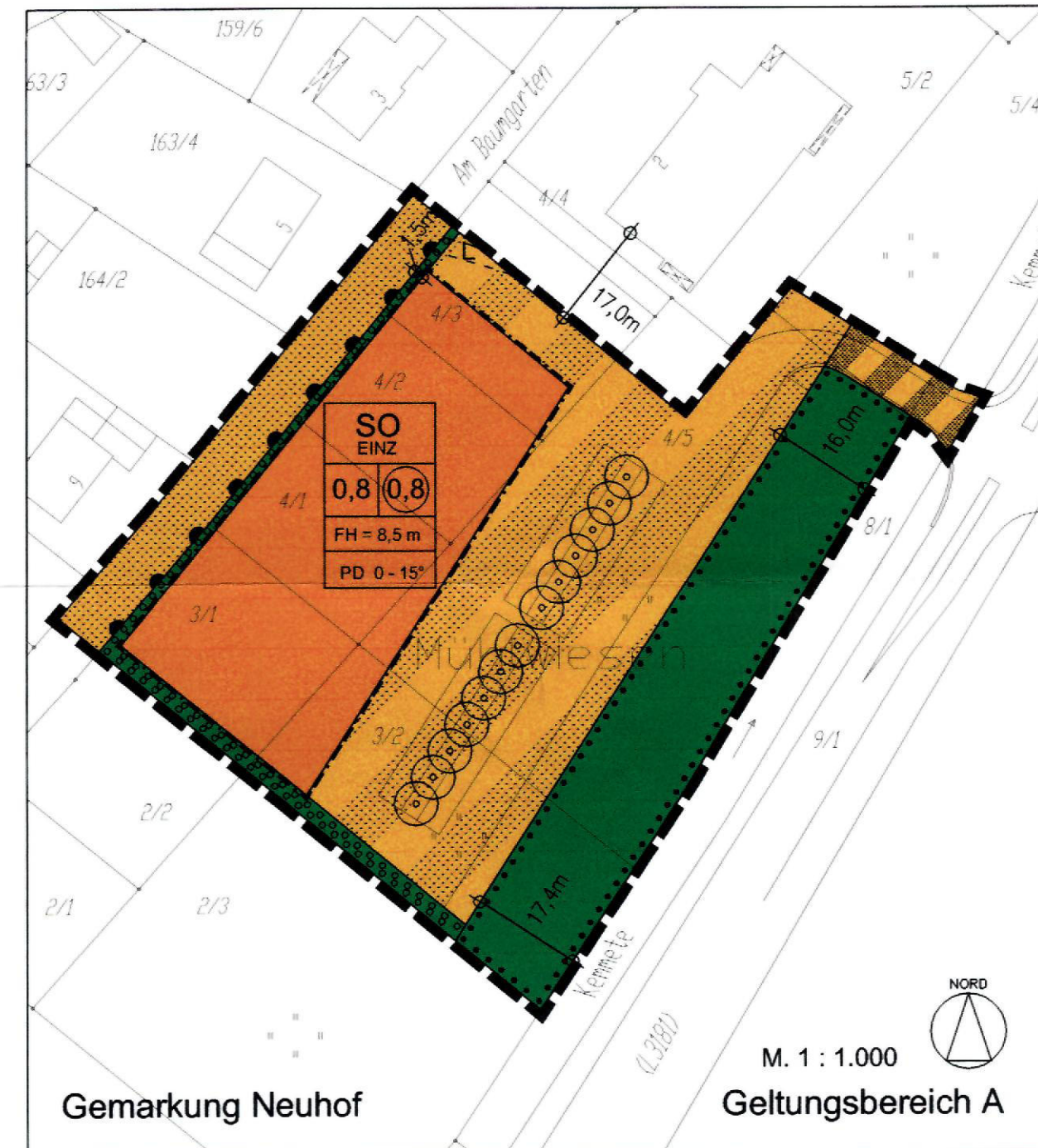


GEMEINDE NEUHOFF

Ortsteil NeuhoFF

Bebauungsplan Nr. 14 "Mühlwiesen"



VORBEMERKUNG

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanZVO)
4. Hess. Bauordnung (HBO)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
6. Hess. Naturschutzgesetz (HENatG)

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE



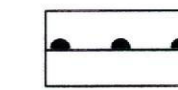
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist zum Teil deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 "Am Baumgarten" mit Rechtskraft 11.08.1970.

Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 "Am Baumgarten" aufgehoben und ersetzt, soweit Überschneidungen vorhanden sind.

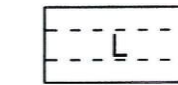
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

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 Sondergebiet - Einzelhandel / Lebensmittel**
(§ 11 BauNVO)
Innerhalb der überbaubaren Fläche des Sondergebiets ist ein Lebensmittelmarkt mit max. 1.900 qm Verkaufsfläche einschließlich eines Getränkemarkt-Teils von min. 200 qm Verkaufsfläche zulässig.
 - 2.2 Grundflächenzahl als Höchstgrenze**
(§ 19 BauNVO)
 - 2.3 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze**
(§ 20 BauNVO)
 - 2.4 Nebenanlagen gem. § 14, Abs. 2 BauNVO sind zulässig**
 - 2.5 Immissionsschutzvorkehrungen an Produktionsgebäuden**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB)
Im Baugenehmigungsverfahren sind die Nachweise zum Schallschutz zu erbringen.
- 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)
Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
- 4. Höhe baulicher Anlagen**
(§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
Gebäudehöhe max. 8,5 m
Gebäudehöhe ist die Höhe des Dachfirsts über dem Niveau des bestehenden Lagerplatzes.
- 6. Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 11 + 13 BauGB)
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - Private Verkehrsfläche
 - Private Verkehrsfläche - Brückenbauwerk



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



An der Grundstücksgrenze entlang der Straße "Am Baumgarten" sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.

Leitungsrecht zugunsten der ÜWAG Fulda

7.1 Pflanzbindungen, Erhalten von Bäumen und Sträuchern

(§ 9, Abs. 1, Nr. 25a u. b BauGB)

7.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Neupflanzungen vorwiegend mit heimischen, standortgerechten Arten nach folgender Liste anzulegen:

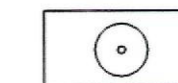
Standortgerechte Laubbäume als Hochstamm mit 16-18 cm Stammumfang

Heister, mind. 1,5 m hoch, der Arten:

Esche (Fraxinus excelsior)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Schwarzerle (Alnus glutinosa)

Sträucher, mind. 1,0 m hoch, der Arten:

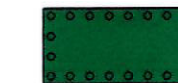
Haselnuß (Corylus avellana)
Hundsrose (Rosa canina)
Schw. Holunder (Sambucus nigra)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Gew. Schneeball (Viburnum opulus)



7.2 Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen (ohne Standortbindung)



7.3 Fläche zum Erhalt von Bäumen u. Sträuchern



7.4 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine freiwachsende Hecke mind. 2-reihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe und 1 m zwischen den Reihen auszuführen.

Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluß der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.

8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9, Abs. 1, Nr. 20+25 BauGB in Verb. mit § 21 BNatSchG)



Als Ausgleich für die Eingriffe durch die Bebauung und die notwendigen Erschließungsmaßnahmen wurden nachfolgende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen durchgeführt: Die Fläche in der Größe von 3.372 qm als Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Hauswurz, Flur 2, Flurstück 86/2 wurde in Feldgehölz / Sukzessionsfläche umgewandelt.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 81 HBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform ist nur das Pult- bzw. Flachdach zulässig.

Es sind nur Dachneigungen von 0° - 15° zulässig.

1.2 Farbgebung, Begrünung

Fassaden und Dächer sind in gedeckter Farbgebung zu halten. Grellfarbige, glänzende bzw. reflektierende Außenmaterialien sind unzulässig.

Der nordwestlich, entlang der Straße "Am Baumgarten" verlaufende Pflanzstreifen ist mit schmalkronigen Laubbäumen im Wechsel mit Rankelementen zu gestalten.

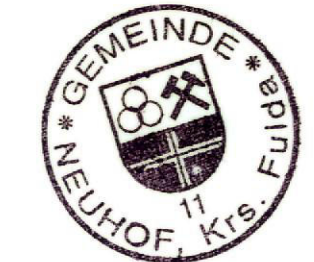
1.3 Nebenanlagen

Kühlaggregate und Müllcontainer sind innerhalb des Gebäudes unterzubringen bzw. einzuhausen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung hat am 19.01.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Mühlwiesen" im Ortsteil NeuhoFF beschlossen. Der Beschluss wurde am 20.01.2005 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 20.01.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 07.02.2005 bis zum 11.02.2005 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes hatten.
3. Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplans hat über die Dauer eines Monats vom 17.05.2005 bis zum 17.06.2005 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung waren am 29.04.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden.
4. Die Gemeindevertretung hat am 14.07.2005 den Bebauungsplan Nr. 14 "Mühlwiesen" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

NeuhoFF, den 08. NOV. 2005



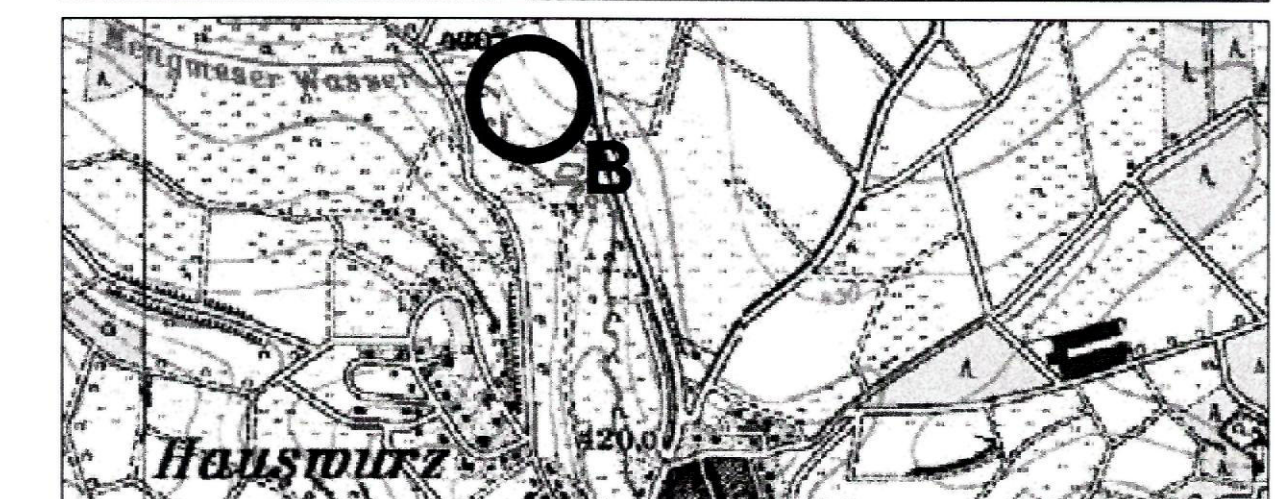
Gemeindevorstand der
Gemeinde NeuhoFF
Schüller
- Schultheis -
Bürgermeisterin

5. Der Beschluss wurde am 04.11.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 14 "Mühlwiesen" in Kraft getreten.

NeuhoFF, den 08. NOV. 2005



Gemeindevorstand der
Gemeinde NeuhoFF
Schüller
- Schultheis -
Bürgermeisterin

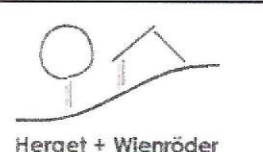


Übersichtsplan

ohne Maßstab

GEMEINDE NEUHOFF Ortsteil NeuhoFF

BEBAUUNGSPLAN NR. 14 "Mühlwiesen"



Teiling 32 36124 Eichenzell
Telefon 06656 / 50028 -fax 50029
buero@herget-wienroeder.de