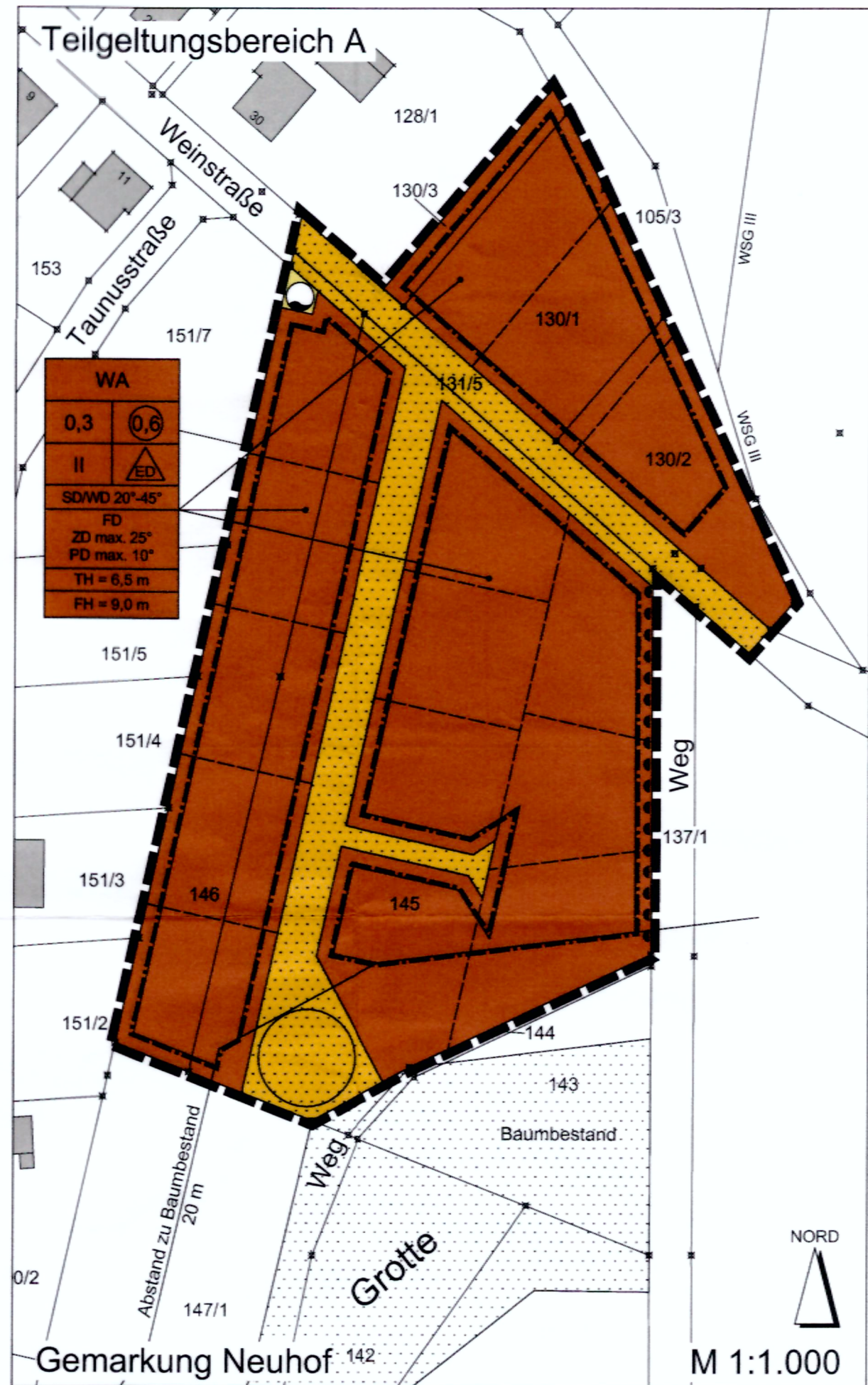




GEMEINDE NEUHOF

OT Neuhof

BEBAUUNGSPLAN NR. 17

"Weinstraße"

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)
7. Hessisches Straßengesetz (HStrG)

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

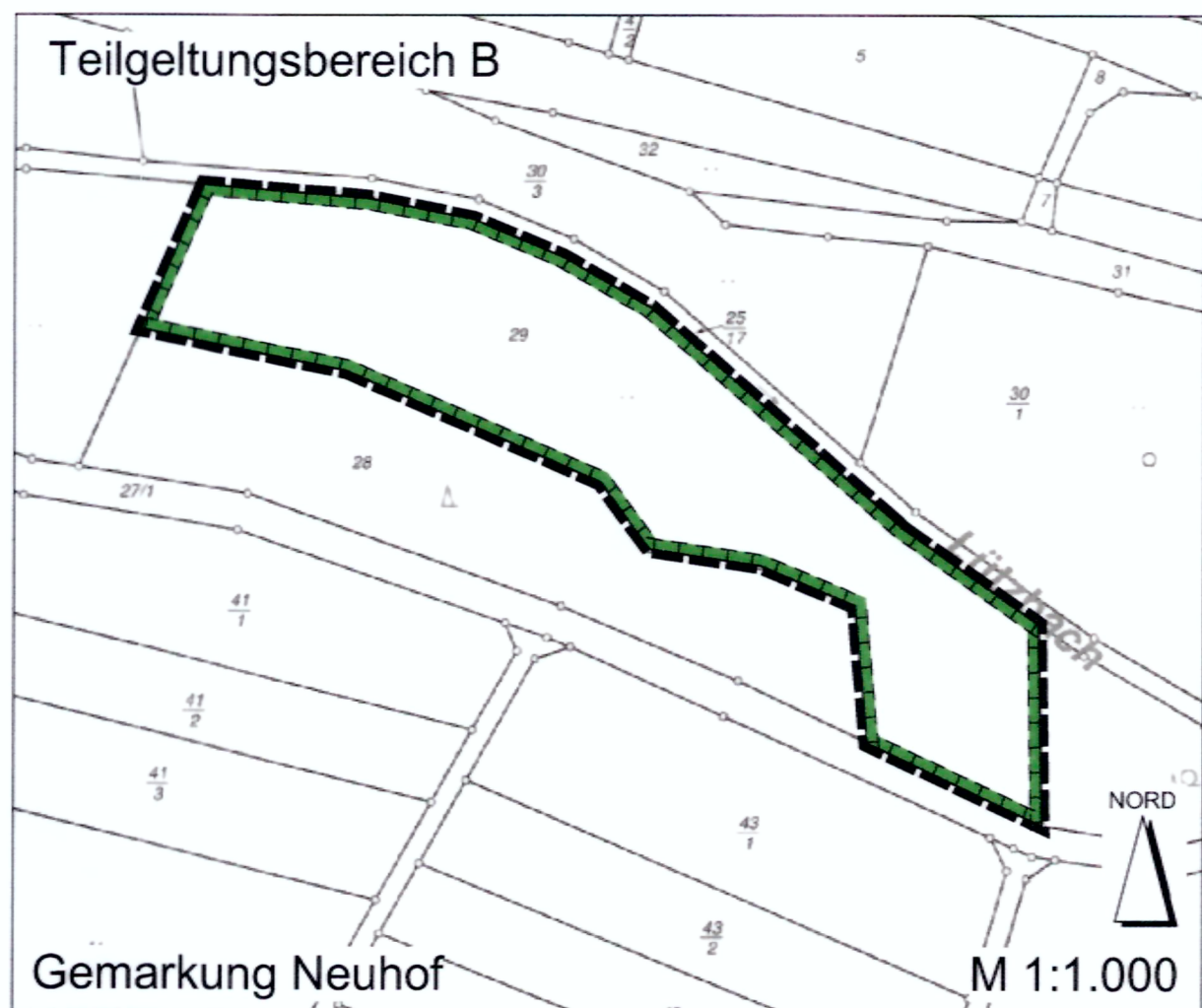
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

	Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer		Vorschlag Grundstücksgrenze (ohne Rechtsbindung)
	Gebäude - Bestand		

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.

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, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
 - 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 3.2 Ausrichtung der Baukörper (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)
Mindestens eine Gebäudeaußenwand ist parallel zur Erschließungsstraße anzuordnen.
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 und Dachaufbauten 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.
 - 5.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
6. **Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 12 BauGB)
 - 6.1 Flächen für Versorgungsanlagen - Druckerhöhungsanlage (§ 9, Abs. 1, Nr. 13 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 Externe Ausgleichsflächen
Als Ausgleich für die Eingriffe durch Bebauungs- und Erschließungsmaßnahmen werden nachfolgende Kompensationsmaßnahmen (Teilgeltungsbereich B) durchgeführt:
Die Nutzung des Grundstückes Gemarkung Neuhof, Flur 15, Flurstück 29 (6.749 qm) erfolgt durch extensive, dem Aufwuchs angepasste Beweidung; Zusätzliche Düngung, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Zufütterung sind nicht erlaubt. Evtl. notwendige Pflegemaßnahmen und Änderungen der Bewirtschaftung sind nur in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde möglich.



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°. Zulässig sind Flachdächer, Zeltdächer mit einer Dachneigung von max. 25° und Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 10°. Bei Dachneigungen unter 30° sind zwei Geschosse zwingend vorgeschrieben.
 - 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 Trauflänge nicht überschreiten.
 - 1.4 Dachgestaltung
Für die Dacheindeckung sind rote, braune, dunkelgraue und schwarze Ziegel 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 müssen sich der Dachform des Hauptdaches anpassen. Abweichend davon sind Flachdächer zulässig.
3. **Grundstücksfreiflächen** (§ 81, Abs. 1, Nr. 3 + 5 HBO)
Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Flächenbefestigungen sind zu minimieren. Befestigungen der Zufahrten und Stellplätze sollten in offenfugigen bzw. durchlässigen Materialien (z.B. Rasen fugenpflaster, Schotterdecke) hergestellt werden. 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 hiervon können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.
4. **Einfriedungen** (§ 81, Abs. 1, Nr. 3 HBO)
Es sind Einfriedungen 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 Holzäune (z.B. Sichtschutzäune).

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung hat am 24.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 "Weinstraße" beschlossen.
2. **Frühzeitige Beteiligung**
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand vom 05.10.2015 bis einschließlich 06.11.2015 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren mit Schreiben vom 29.09.2015 über die frühzeitige Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 06.11.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
3. **Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplans lag gem. § 3 (2) BauGB vom 07.03.2016 bis einschließlich 08.04.2016 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren mit Schreiben vom 02.03.2016 über die öffentliche Auslegung gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 08.04.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. **Satzungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung hat am 02.06.2016 den Bebauungsplan Nr. 17 "Weinstraße" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Neuhof, den 03.06.2016

GEMEINDE NEUHOF
Gemeinde Neuhof
Schüller
- Schultheis -
Bürgermeisterin

Neuhof, den 13.06.2016

GEMEINDE NEUHOF
Gemeinde Neuhof
Schüller
- Schultheis -
Bürgermeisterin



GEMEINDE NEUHOF

OT Neuhof

BEBAUUNGSPLAN NR. 17

"Weinstraße"

12. Januar 2016

Wienröder
Stadt Land Regional
Tel: 06656/503146
www.hergel-wienroeder.de