



GEMEINDE NEUHOF Ortsteil Neuhof

Bebauungsplan Nr. 18 "Einzelhandel Fuldaer Straße"

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Hessische Bauordnung (HBO), Bundesnaturschutzgesetz, (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

	Flurstücksgrenze		Bestehendes Gebäude
	Flurstücksnummer		Abstand in Meter
	Einzelkulturdenkmal (Umgebungsschutz § 18 (2) Hess. Denkmalschutzgesetz)		

Der Geltungsbereich liegt in der unmittelbaren Umgebung eines Kulturdenkmals nach § 2 Abs.1 Hess. Denkmalschutzgesetz. Maßnahmen bedürfen der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie, 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 ist das vom Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV, 2018) herausgegebene Merkblatt „Bodenschutz für Bauausführende“ zu beachten.

Bezüglich der Außenbeleuchtung sind die Vorgaben des Sternenparks Rhön "Beleuchtungsrichtlinie für den Sternenpark im Biosphärenreservat Rhön" und die Empfehlungen zur Reduzierung der Lichtverschmutzung zu beachten.

Im Sondergebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude mit Photovoltaik zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

Zur externen Kompensation der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt werden die dargestellten Waldflächen im Eigentum von Hessen-Forst in einer Größe von 54.949 m² dauerhaftem Nutzungszug zugewährt.

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 1 (§ 11 BauNVO), zulässig:
1 Lebensmitteldiscounter max. 1.400 qm Verkaufsfläche davon max. 10 % aperiodische Randsortimente
- 2.2 Sondergebiet Einzelhandel 2 (§ 11 BauNVO), zulässig:
1 Getränkemarkt max. 700 qm Verkaufsfläche
1 Bekleidungsfachmarkt max. 650 qm Verkaufsfläche davon Bekleidung / Wäsche mind. 65 % der Gesamtverkaufsfläche davon max. 35% sonstige aperiodische Sortimente
- 2.3 Sondergebiet Einzelhandel 3 (§ 11 BauNVO), zulässig:
1 Drogeriemarkt max. 1.320 qm Verkaufsfläche davon max. 40% aperiodische Sortimente
- 2.4 Sondergebiet Einzelhandel 4 (§ 11 BauNVO), zulässig:
1 Lebensmitteldiscounter mit max. 1.460 qm Verkaufsfläche davon max. 10 % aperiodische Randsortimente
- 2.5 Sondergebiet Einzelhandel 1 - 4
Die Fahrwege des Parkplatzes sind mit glatter Oberfläche zu befestigen. Betriebszeiten inkl. An- und Ablieferung von Waren sind ausschließlich während der Tagzeit nach TA Lärm von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig. Im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren ist durch Lärmgutachten nachzuweisen, dass die Gesamtbelastung der Lärmimmissionen die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für die jeweiligen umgebenden Nutzungen nicht überschreiten.
- 2.6 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
Gemäß § 19 (4) 3. BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen um bis zu 60 vom Hundert überschritten werden.

2.7 Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
Nebenanlagen incl. 3 Werbeflyer sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Höhe baulicher Anlagen (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)

- 4.1 Maximale Bezugshöhe (fertige Geländehöhe) für die Höhe baulicher Anlagen in m über NHN
- 4.2 max. zulässige Gesamthöhe (Firsthöhe) baulicher Anlagen in m über der fertigen Geländehöhe (Bezugshöhe) über NHN
Nebenanlagen als Teile baulicher Anlagen dürfen ausnahmsweise die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen auf 10% der Grundfläche um 2,0 m überschreiten.

5. Verkehrs-, Versorgungs-, Grünflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 11, 12, 15 BauGB)

- 5.1 Öffentliche Verkehrsfläche
- 5.2 Öffentliche Verkehrsfläche - Zweckbindung Radweg
- 5.3 Trafostation
- 5.4 Grünfläche

6. Flächen für die Abwasserbeseitigung / Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9, Abs. 1, Nr. 14 BauGB)

Regenrückhaltesystem (ohne Standortbindung)

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5, Abs.2, Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
Fläche für Retentionsausgleich
8. Pflanzbindungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB)
- 8.1 Anpflanzen von 11 hochstämmigen Laubbäumen (ohne Standortbindung)
- 8.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Entlang der nordöstlichen Gebäudefassade ist eine Baumreihe mit Hochstämmen (Säulenarten) zu pflanzen.
- 8.3 Im gesamten Geltungsbereich sind Bepflanzungen vorwiegend 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. 0,8 - 1,0 m hoch, der Arten: Haselnuss (Corylus avellana), Hundrose (Rosa canina), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Hartriegel (Cornus sanguinea), Schlehe (Prunus spinosa)
9. 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)
- Die umgrenzte Fläche ist durch extensive Nutzung als Feuchtgrünland zu entwickeln. Mahd ist im hälftig jährlichen Wechsel durchzuführen und das Mähgut abzutransportieren. Mahd nicht vor dem 01. Juli jeden Jahres. Die Entwässerung des Rückhaltesystems ist als offene(r) Abflussfläche (-graben) anzulegen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91, Abs. 1, Nr. 1 u. 5. HBO)

- 1.1 Dächer sind zulässig mit einer Dachneigung von 0 bis 30 Grad. Glänzen- oder reflektierende Dachmaterialien sind unzulässig.
- 1.2 Fassaden: Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien / Anstrichen sind nicht zulässig.
- 1.3 Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von max. 2,5m zulässig. Sie sind nur an Gebäuden innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig und dürfen nicht vollständig oder teilweise über der jeweiligen Gebäude-Traufhöhe liegen. Mit laufender Schrift versehene / blinkende Werbeanlagen sind unzulässig. Zusätzlich ist je 1 Werbeflyer gem. Werbeanlagen-satzung der Gemeinde Neuhof im Bereich der Zufahrten 2 und 3 sowie 1 Werbeflyer mit max. 8 m Höhe im Bereich der Zufahrt 1 zulässig.
- 1.4 Außenbeleuchtung ist insbesondere in der Nachtzeit von 22.00h bis 6.00h auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. Abstrahlung in die Umgebung bzw. nach oben sowie flächige Fassadenabstrahlung sind unzulässig.

2. Freiflächen, Stellplätze, Einfriedungen (§ 91, Abs. 1, Nr. 3 HBO)

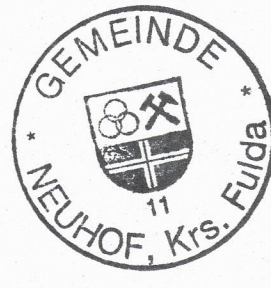
- 2.1 Unbefestigte Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch mit lebendem Grün anzulegen.
- 2.2 Im Sondergebiet 1 - 4 ist min. die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach Stellplatzsatzung der Gemeinde Neuhof anzulegen und die entsprechende Anzahl hochstämmiger Laubbäume, min. jedoch 35 Bäume, zu pflanzen. Darüber hinaus kommt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Neuhof im Sondergebiet nicht zur Anwendung.
- 2.3 Zur Einfriedung zulässig sind Hecken bzw. Holz- oder Metallzäune ohne Sockel mit einer max. Höhe von 2,00 m. Durchgehende Einfriedungen wie z.B. feingliedrige Metallgitterzäune sind mit einem Mindestbodenabstand von 15 cm auszuführen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuhof beschloss am 04.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 "Einzelhandel Fuldaer Straße".
- Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand vom 08.11.2021 bis 10.12.2021 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren von der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 07. JAN. 2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Öffentliche Auslegung
Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplanes 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 den Bebauungsplan Nr. 18 "Einzelhandel Fuldaer Straße" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die baurechtsrechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HBO als Satzung.

Neuhof, den 26.02.2024

Gemeindevorstand der
Gemeinde Neuhof

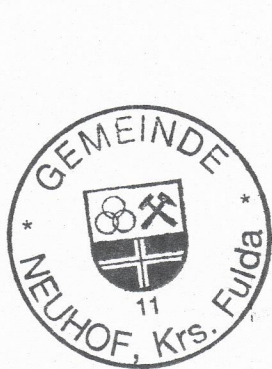


- Stolz -
Bürgermeister

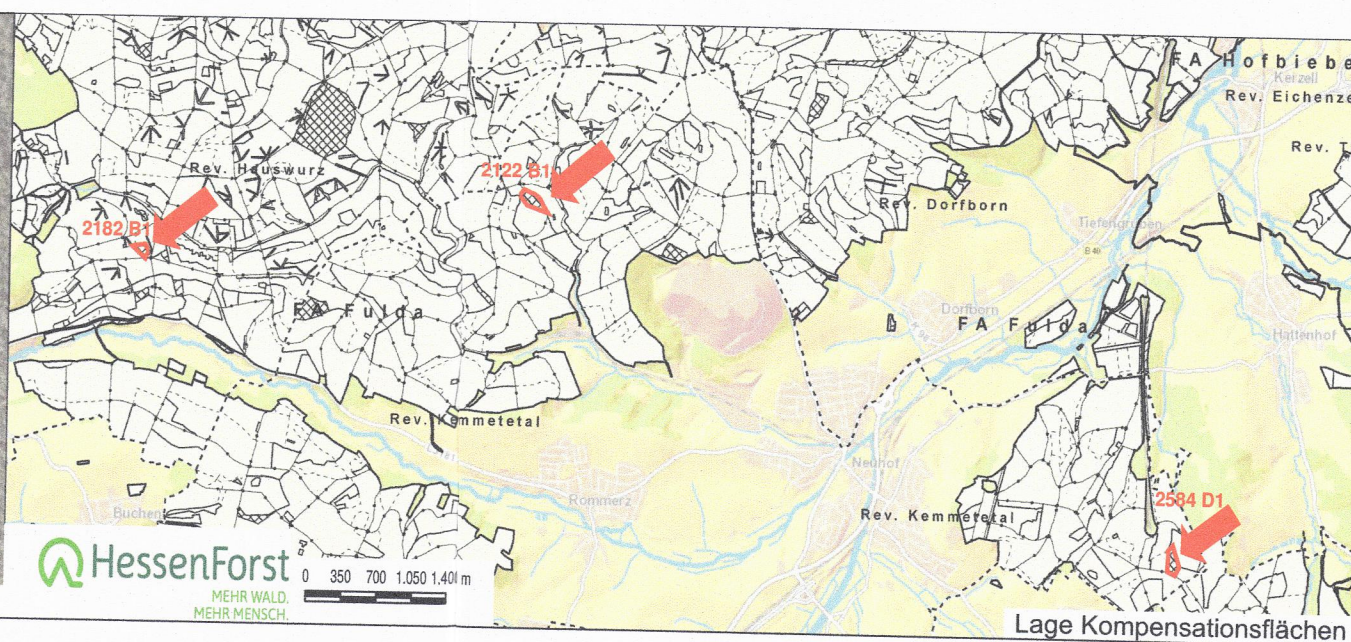
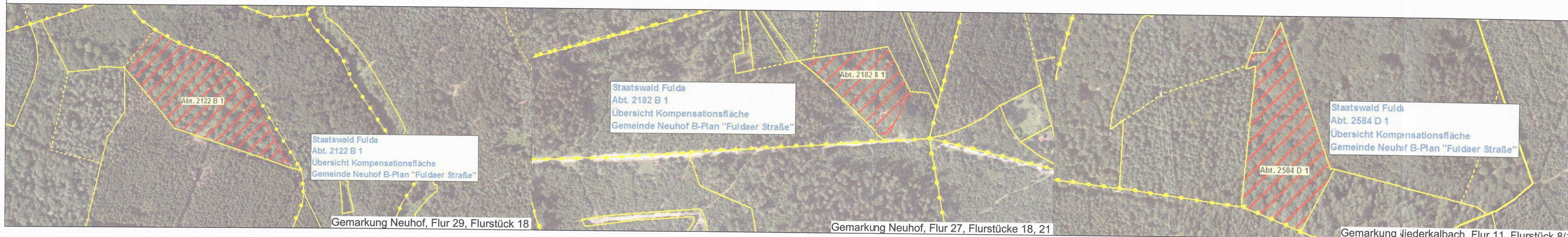
- In-Kraft-Treten
Der Satzungsbeschluss wurde am 23. FEB. 2024 örtlich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 18 "Einzelhandel Fuldaer Straße" in Kraft.

Neuhof, den 26.02.2024

Gemeindevorstand der
Gemeinde Neuhof



- Stolz -
Bürgermeister



GEMEINDE NEUHOF OT NEUHOF

Bebauungsplan Nr. 18 "Einzelhandel Fuldaer Straße"

Satzung 04.05.2023 | Wieneröder Stadt Land Regional