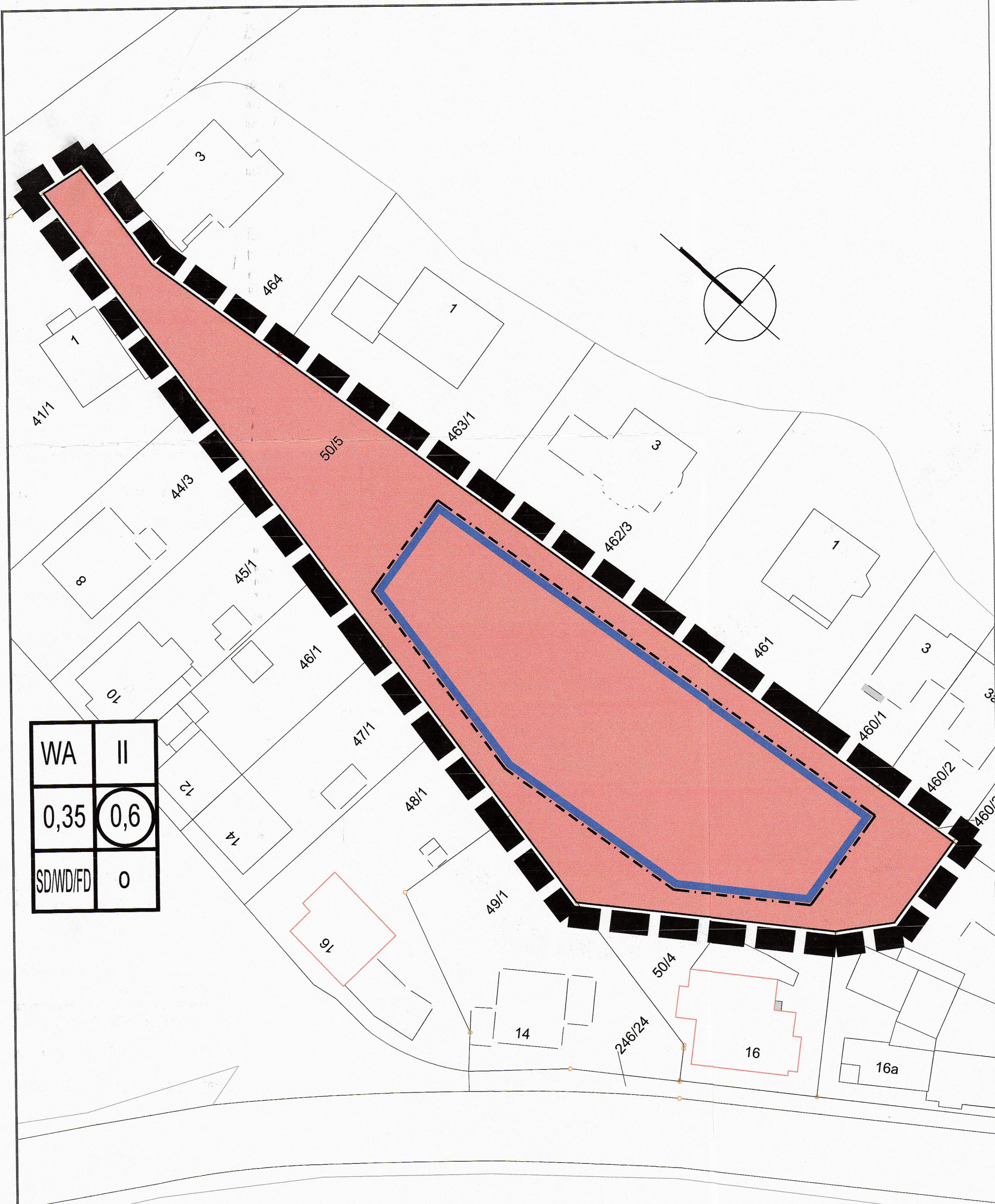




WA	II
0,35	0,6
SD/WD/FD	0

PLANZEICHENERKLÄRUNG mit planungsrechtlichen Festsetzungen

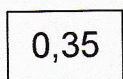
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet [WA] gem. § 4 BauNVO

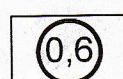
- (1) Das mit [WA] gekennzeichnete Gebiet dient dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind im Sinne dieser Festsetzung (§ 1 Abs. 5 BauNVO und § 4 Abs. 2 BauNVO):
1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- (3) Ausnahmsweise zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO und § 4 Abs. 3 BauNVO):
1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



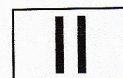
Grundflächenzahl / überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche (Grundflächenzahl – GRZ) der Baufläche darf 35 v. H. der Baugrundstücksfläche nicht überschreiten (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 17 und § 19 BauNVO).
- (2) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).



Geschossflächenzahl

Die zulässige Geschossfläche (Geschossflächenzahl – GFZ) der Baufläche darf 60 v. H. der Baugrundstücksfläche nicht überschreiten (§ 17 und § 20 Abs. 2 BauNVO).



Vollgeschosse

Wohngebäude dürfen im Baugebiet [WA] mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden. (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

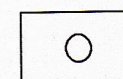
Höhe der baulichen Anlagen

- (1) Die Traufhöhe der Wohngebäude dürfen im Baugebiet [WA] talseitig 6,50 m nicht überschreiten. (§ 18 BauNVO). Die Traufhöhe wird von der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche bis zur Oberkante der Dachhaut bemessen.
- (2) Nebenanlagen und Dachaufbauten dürfen die Hauptgebäude nicht überragen.

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 i. Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 BauNVO)

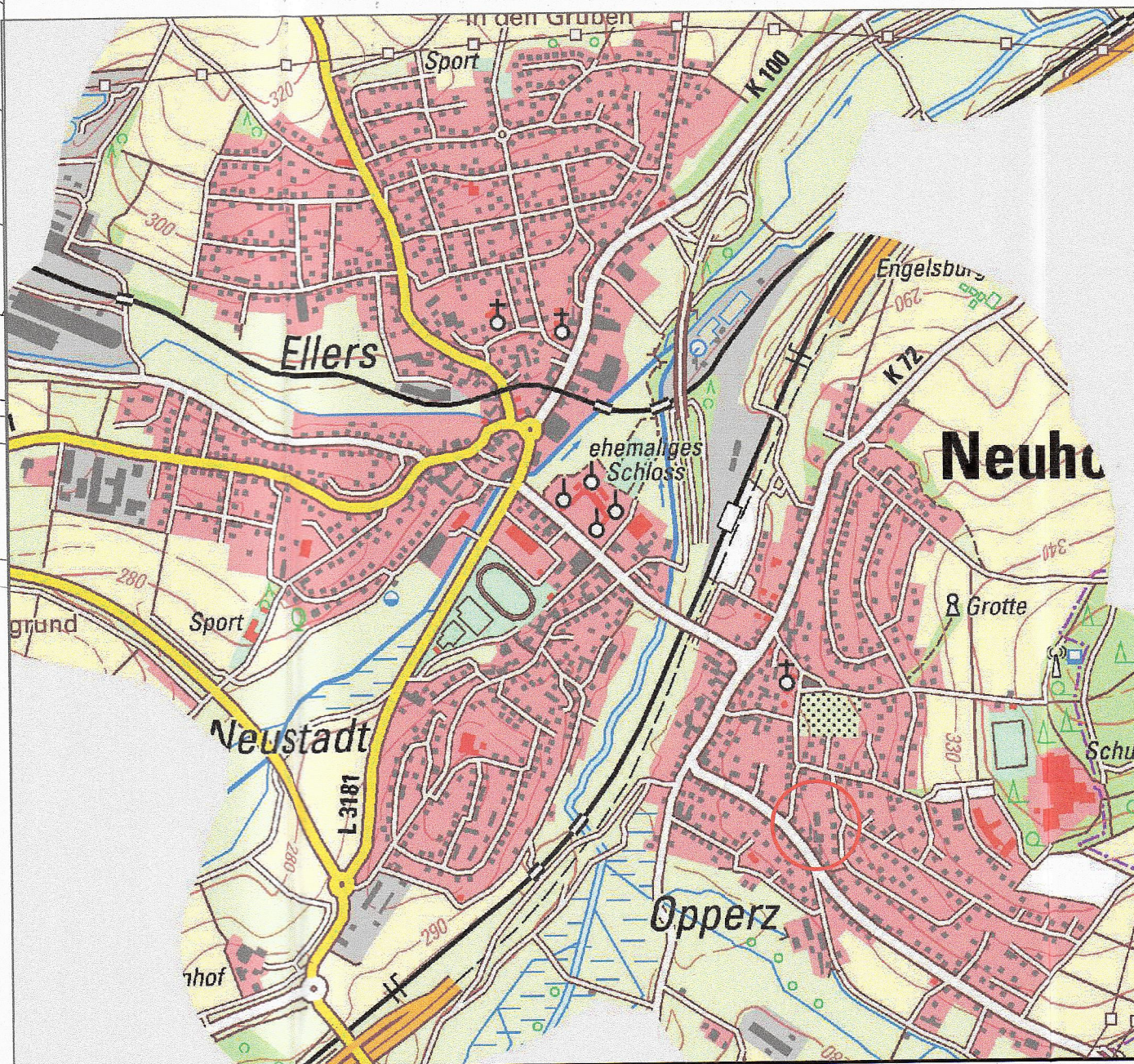


Bauweise offene Bauweise

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 VII BauGB)



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

- 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 1.1 Dachformen und Dachneigung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
- Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 35°. Zulässig sind Flachdächer, Zeltdächer mit einer Dachneigung von max. 25° und Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 10°. Staffelfeschosse sind unzulässig.
- 1.2 Drempele (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
- Die maximale Drempelehöhe beträgt 1,0 m.
- Die Drempelehöhe wird gemessen von der Oberkante Rohdecke Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt der Unterkante Sparren mit der Außenkante der Fassade.
- 1.3 Dachgauben/Zwerggiebel (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
- Dachgauben sind zulässig, es gilt die Dachgaubensatzung der Gemeinde Neuhof.
- Die Gesamtlänge von Zwerggiebeln darf 1/3 der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten.
- 1.4 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
- Für die Dachdeckung sind rote, braune, dunkelgraue und schwarze Ziegeln oder Betondachsteine in gedeckten (matt bis engobiert) und einheitlichen Farben zu verwenden.
- 1.5 Fassaden (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
- Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien sind unzulässig.
- 2 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)
- Bezüglich der Stellplätze 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 (§ 91 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. Rasenfugenpflaster, 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. Im Bereich der Abstandsfäche gilt die Hessische Bauordnung (HBO).
- 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 Geländebedingungen zugelassen werden.
- 4 Einfriedungen (§ 91 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 1,5 m zulässig. Die Unterkante muss mind. 0,15 m über dem Erdboden liegen.
- Nicht zulässig sind geschlossene Mauern und flächige Holzzaune (z.B. Sichtschutzzäune).
- 5 Außenbeleuchtung
- Die Außen-Beleuchtung auf den Privatgrundstücken ist so zu errichten, dass Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen getroffen wird, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen (§ 5 Bundes-Immissionsschutzgesetz). Sie 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.

ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentgegenstände, 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.

Der Bauherr der angrenzenden Straßen des überörtlichen Verkehrs übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Das Hessische Nachbarschaftsgesetz (NachbG, HE) ist hinsichtlich der einzuhaltenen Grenzabstände (§ 16) zu beachten.

A	B
C	D
E	F

Nutzungsschablone
A) Art der baulichen Nutzung
B) Zahl der Vollgeschosse
C) Grundstücksflächenzahl GRZ
D) Geschossflächenzahl GFZ
E) Dachform
F) Bauweise

Satzung der Gemeinde Neuhof

Über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 19 (gem. § 13a BauGB)
Allgemeines Wohngebiet [WA] »Alte Gärtnerei« Neuhof, Gemarkung Neuhof

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I, S. 198) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 318), zuletzt geändert durch Art. 2 d. Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für das Wohngebiet »Alte Gärtnerei« Neuhof wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 03.02.2022 (§ 2 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

Der Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 »Alte Gärtnerei« Neuhof wurde am 03.02.2022 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuhof gefasst und am 11.02.2022 ortsüblich durch Anzeige im Amtsblatt der Gemeinde »Neuhof Rundschau« Nr. 6/2022 bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 19 »Alte Gärtnerei« Neuhof (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom

21.02.2022 bis einschließlich dem 25.03.2022.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 »Alte Gärtnerei« Neuhof (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom

21.02.2022 bis einschließlich dem 25.03.2022.

Die Gemeindevertretung hat in Ihrer Sitzung am 04.05.2023 die während der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung wurde der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mitgeteilt.

Der Bebauungsplan Nr. 19 »Alte Gärtnerei« Neuhof wurde am 04.05.2023 in der Sitzung der Gemeindevertretung als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

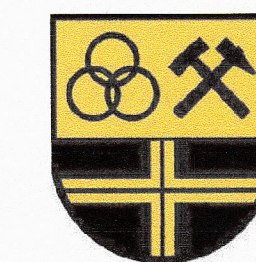
Neuhof, den 15.5.2023. Heiko Stolz, Bürgermeister

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Gemeinde Neuhof und die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

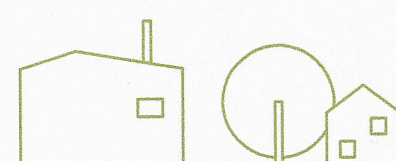
Neuhof, den 15.5.2023. Heiko Stolz, Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung bzw. der Beschluss zum Bebauungsplan Nr. 19 »Alte Gärtnerei« Neuhof wurde am 12.5.2023 gem. § 10 BauGB durch Anzeige im Amtsblatt »Neuhof Rundschau« vom 12.5.2023 Nr. 19/2023 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Neuhof, den 15.5.2023. Heiko Stolz, Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 19 »Alte Gärtnerei«
Neuhof
(Verfahren nach § 13a BauGB)



Andreas Malchereck-Matthes
Immobilien- und Grundstücksberatung

Baumtal 4 • 36205 Sontra-Krauthausen

E-Mail: a.malchereck-matthes@online.de • Fon: 05653/919 7711 • Mobil: 0176/615 88 722

Planung: Dipl.-Ing. (FH) Andreas Malchereck-Matthes
gezeichnet: Dipl.-Ing. (FH) Andreas Malchereck-Matthes

gezeichnet: Dez. 2021
geändert:
geändert:

Plan-Nr.
1

Maßstab: 1 : 500

Stand: 2023-05-04