

Satzung der Gemeinde NeuhoF
Über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 22 (gem. § 13a BauGB)
Mischgebiet [MI] »Alte Gärtnerei II« NeuhoF, Gemarkung NeuhoF

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)
- 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. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)
- 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)

PLANZEICHENERKLÄRUNG mit planungsrechtlichen Festsetzungen

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



Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

- (1) Das mit (MI) gekennzeichnete Gebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- (2) Zutässig sind im Sinne dieser Festsetzung (§ 1 Abs. 5 BauNVO und § 4 Abs. 2 BauNVO):
 1. Wohngebäude,
 2. Geschäfte- und Bürogebäude,
 3. Sonstige Gewerbebetriebe
- (3) Ausnahmsweise zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO und § 4 Abs. 3 BauNVO):
 1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften.

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

0,6

Grundflächenzahl / überbaubare Grundstücksefläche

- (1) Die überbaubare Grundstücksefläche (Grundflächenzahl – GRZ) der Bauffläche darf 80 v. H. der Baugrundstückfläche nicht überschreiten (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 17 und § 19 BauNVO).
- (2) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Gärten und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

Geschossflächenzahl

- (1) Die zulässige Geschossfläche (Geschossflächenzahl – GFZ) der Bauffläche darf 120 v. H. der Baugrundstückfläche nicht überschreiten (§ 17 und § 20 Abs. 2 BauNVO).

Vollgeschosse

- (1) Gebäude dürfen im Baugebiet (MI) mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden. (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen

- (1) Die Gesamthöhe der Gebäude, gemessen bis zur Oberkante Dachtrauf (Fellendach), dürfen im Baugebiet (MI) eine geographische Höhe von 297,65 m ü. NN nicht überschreiten (§ 18 BauNVO).
- (2) Technisch notwendige Dachaufbauten, wie z. B. Fotovoltaikanlagen, Abgaskamine, etc., werden von dieser Regelung nicht berührt und sind auch über die festgesetzte Höhenbegrenzung allgemein zulässig.
- (2) Nebenanlagen dürfen die Hauptgebäude nicht überragen.

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



Baugrenze, überbaubare Grundstücksefläche (§ 22 BauNVO)



Bauweise

Offene Bebauung

4. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und am Ort des Anfalls zu nutzen. Die Ableitung des Niederschlagswassers in das Kanalsystem ist nicht zulässig.

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

1. Außere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachformen und Dachneigung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Zulässig sind Flachdächer.

1.2 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Flachdächer sind zu einem Anteil von mindestens 80 v. H. in extensiver Form zu begrünen. Ausnahme hiervon sind Bereiche mit Fotovoltaikanlagen.

Die Stärke der Vegetationsschicht bei einer extensiven Begrünung muss mind. 8 cm, die Gesamststärke des Begrünungsaufbaus, bei Verwendung einer Drainmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schluffdämmstoffes mind. 12 cm betragen. Dies gilt auch für Garagen.

1.3 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. Schotterterrassen, Rasengittersteine, Rasenpflaster mit mind. 3 cm Rassefülle, etc.) hergestellt werden.

Nebenanlagen und Garagen / Carports müssen sich der Dachform des Hauptdaches anpassen. Abweichend davon sind Flachdächer zulässig.

3. Grundstücksrصفächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 + 5 HBO)

Die Grundstücksrصفächen sind gärtnersch anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig.

Flächverbefestigungen sind zu minimieren. Befestigungen der Zufahrten und Stellplätze sollten in offentypigen bzw. durchlässigen Materialien (z.B. Rastersteinpflaster, 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 Abstandfläche 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 rücken. Sie können von den Grundstücksgegnenständen ohne Beteiligung der Gemeinde durch die Errichtung einer Sockelmauer bis max. 0,5 m Höhe angewendet werden.

Ausnahmen hiervon können bei besonders ungünstigen Geländevehältnissen 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 Unterkannte muss mind. 0,15m über dem Erdboden liegen. Nicht zulässig sind geschlossene Mauern und flächige Holzzäune (z.B. Sichtschutzzäune).

5. Außenbeleuchtung (§ 91 Abs. 1 Nr. 2 HBO)

Die Außen-Beleuchtung auf den Privatgrundstücken 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 (s. Allgemeine Hinweise und Empfehlungen).

ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Archaische Funde / Bodendenkmale

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, AM, Archaische und Paläontologie, oder der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

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

Das Hessische Nachbarschaftsgesetz (NachbGG, HE) ist hinsichtlich der einzuhaltenden Grenzabstände (§ 18) zu beachten.

2. Beleuchtungsrichtlinien für den Sternpark im Biosphärenreservat Rhön

Bezüglich der Außenbeleuchtung sind die »Beleuchtungsrichtlinien für den Sternpark im Biosphärenreservat Rhön« und die Empfehlungen zur Reduzierung der Lichtverschmutzung zu beachten.

Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz (u. a. Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse), zum Erhalt des natürlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung und zur Rücksichtnahme auf Nachbarn und Verkehrsteilnehmer sowie für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist möglichst unweiträumig und beidseitige Beleuchtung einzusetzen, die nicht über den Bestimmungszweck bzw. die Nutzfläche hinaus strahlt (s. auch baurechtliche Festsetzungen). Sie ist zur Erfüllung dieser Aufgaben nach dem aktuellen Stand der Technik auszuführen. Es wird empfohlen, Steuerungsgeräte wie Schalter, Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder oder smarte Steuerung einzusetzen. Zu verwenden sind voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontale abstrahlen, Light Ratio Ratio 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil), Beleuchtungsstärken max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung, niedrige Lichtpunkthöhen, die die Tradition des Gebäudes nicht übersteigen, auf Masten nicht höher als 4,0 m, Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1800 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin), Leuchtdichten von max. 100 cd/m² für kleinfächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m², Leuchtdichten von max. 5 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für das Mischgebiet »Alte Gärtnerei II« NeuhoF wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 25.04.2024 (§ 2 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

Der Auslegungsschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 »Alte Gärtnerei II« NeuhoF wurde am 25.04.2024 von der Gemeindevertretung der Gemeinde NeuhoF gefasst und ortsüblich durch Anzeige im Amtsblatt der Gemeinde »Neuhofer Rundschau« Nr. 18/2024 vom 03.05.2024 bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 22 »Alte Gärtnerei II« NeuhoF (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom (öffentliche Bekanntmachung am 03.05.2024)

06.05.2024 bis einschließlich dem 07.06.2024

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 »Alte Gärtnerei II« NeuhoF (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom

06.05.2024 bis einschließlich dem 07.06.2024

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 19.09.2024 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. 22 »Alte Gärtnerei II« NeuhoF wurde am 19.09.2024 in der Sitzung der Gemeindevertretung als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

1 4. 10. 2024

NeuhoF, den

Helko Stolz, Bürgermeister



Die Erteilung der Genehmigung bzw. der Beschluss zum Bebauungsplan Nr. 22 »Alte Gärtnerei II« NeuhoF wurde am 14.10.2024, gem. § 10 BauGB durch Anzeige im Amtsblatt »Neuhofer Rundschau« vom 14.10.2024, Nr. 42/2024 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

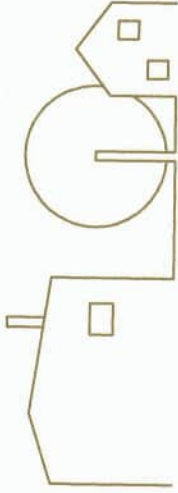
1 4. 10. 2024

NeuhoF, den

Helko Stolz, Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 22 »Alte Gärtnerei II«
Gemeinde NeuhoF
(Verfahren nach § 13a BauGB)



Andreas Malchereck-Matthes
Immobilien- und Grundstücksberatung

Baumtal 4 | 36205 Sontra-Krauthausen

E-Mail: a.malchereck-matthes@t-online.de | Fon: 05653919 7711 | Mobil: 0176/615 88 722

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

gezeichnet: März 2024

geändert:

Maßstab: 1 : 500

Stand: 2024-04-17

Plan-Nr.

gezeichnet: März 2024

geändert:

1