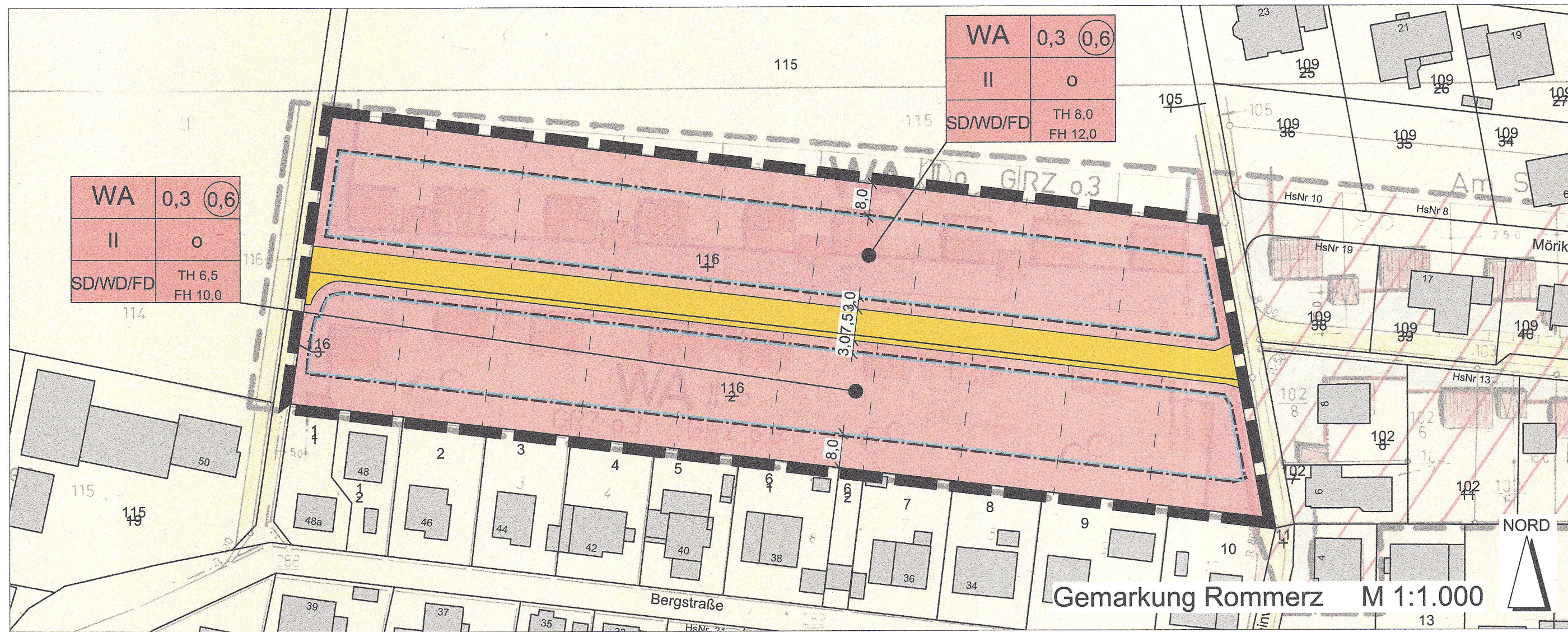




GEMEINDE NEUHOFF Ortsteil Rommerz 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 "Eichenäcker"

ÄNDERUNG

Anpassung der Festsetzungen an aktuelle Anforderungen / reale Flächenzuordnung und gemeindliche Standards
Durch die Festsetzungen dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Eichenäcker" werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 1 "Eichenäcker" ergänzt bzw. aufgehoben und ersetzt, soweit Überschneidungen vorhanden sind.

NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN, HINWEISE, EMPFEHLUNGEN



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.

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 sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV, 2018) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Hauslebauer“ zu beachten.

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Grenze des Geltungsbereichs (§ 9, Abs. 7 BauGB)
- 2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
- 2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- 0,3 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
- 0,6 2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
- II 2.4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB, § 22 + 23 BauNVO)
- 3.1 nur offene Bauweise zulässig (§ 22 BauNVO)
- 3.2 Baugrenze (§ 23 BauNVO)
Nebengebäude und Garagen / Carports / Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4. Höhe baulicher Anlagen (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
- 4.1 Bezugshöhe ist die Straßenhöhe entlang der erschließungsstraßenseitigen Grundstücksgrenze, gemittelt aus allen Grenzhöhen im Abstand von 1,0 m.
- 4.2 Maximale Traufhöhe baulicher Anlagen in Metern.
Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie von traufseitiger Außenwandoberfläche mit der Dachaußenfläche über der Bezugshöhe gem. 4.1.
Bei Gebäuden mit Flachdach ist die Höhe der Dachaußenfläche über dem obersten Vollgeschoss die Traufhöhe = Gesamthöhe. Diese darf durch Attika / Sockel / aufgehende Wand um max. 0,2 m bzw. durch transparente Geländer um max. 1,0 m überschritten werden.

- 4.3 Maximale Gesamthöhe (Firsthöhe) von Gebäuden mit geneigten Dächern über der Bezugshöhe gem. 4.1 in Metern.

- 5. Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 11, 14, 15 BauGB)

- 5.1 Öffentliche Verkehrsfläche

- 6. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung (§ 9, Abs. 1, Nr. 14 + Abs. 6 BauGB - § 51 Abs. 3 HWG)
Das Niederschlagswasser ist in Zisternen mit einem Mindestfassungsvermögen von 40 Liter je Quadratmeter horizontal projizierter Dachfläche zu sammeln.

- 7. Pflanzbindungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB)

- 7.1 Für die nicht überbauten Grundstücksflächen gelten folgende Mindestanforderungen:
 - 1 Laubbaum oder 2 Obsthoch- oder 3 Obsthalthalbstämme nach 6.4
 - 10 heimische Sträucher nach 6.4Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengealtungsplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluß der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.
- 7.2 Die Bepflanzung ist ausschließlich 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. 0,6 - 1,0 m hoch, der Arten: Haselnuss (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Hartriegel (Cornus sanguinea), Schlehe (Prunus spinosa)

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

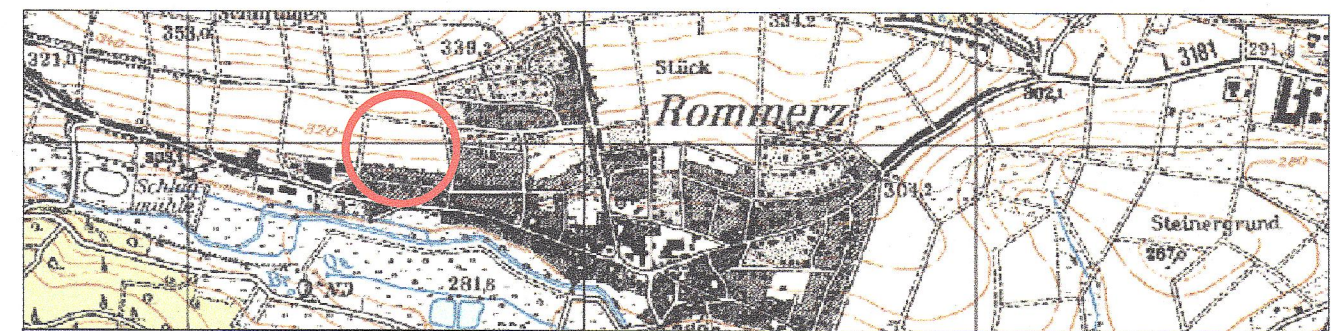
- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91, Abs. 1, Nr. 1 HBO)
 - 1.1 Dachform und Dachneigung
Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45°. Zulässig sind Flachdächer, Zeltedächer mit einer Dachneigung von max. 25° und Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 10°.
 - 1.2 Dachgauben / Zwerchgiebel
Dachgauben sind zulässig, es gilt die Dachgaubensatzung der Gemeinde NeuhoF.
 - 1.3 Dachgestaltung
Für die Dacheindeckung sind rote, braune, dunkelgraue und schwarze Ziegeln oder Betondachsteine in gedeckten (matt bis engobiert) und einheitlichen Farben zu verwenden.
 - 1.4 Fassaden
Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien sind unzulässig.
- 2. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 91, Abs. 1, Nr. 4 HBO)
Bezüglich Stellplätzen bzw. Garagen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde NeuhoF.
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 sind in offenfugigen bzw. durchlässigen Materialien (z.B. Rasen fugenpflaster, Schotterdecke) herzustellen.
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 können bei besonders ungünstigen Geländebeziehungen zugelassen werden.
- 4. Einfriedungen (§ 91, Abs. 1, Nr. 3 HBO)
Einfriedungen sind 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 Füllungen (z.B. Sichtschutzzäune).
- 5. Beleuchtung (§ 91, Abs. 1, Nr. 5, 7 HBO) 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. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN).

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:
Baugesetzbuch BauGB, Baunutzungsverordnung BauNVO, Planzeichenverordnung 1990 PlanzV Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG, Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG HAGBNatSchG, Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG, Hessische Bauordnung HBO, Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler DenkmalSchutzG, Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG, Hess. Altlasten- und Bodenschutzgesetz HAltBodSchG in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde NeuhoF beschloss am 08.12.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.1 "Eichenäcker" im OT Rommerz.
- 2. Vereinfachtes Verfahren
Die Bebauungsplan-Änderung wurde im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt.
- 3. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf mit Begründung der Bebauungsplan-Änderung 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.
- 4. Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde NeuhoF beschloss am 04.05.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Eichenäcker" im OT Rommerz mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HBO als Satzung.
15. 05. 2023
NeuhoF, den
Gemeindevorstand der Gemeinde NeuhoF
- 5. In-Kraft-Treten
Der Beschluss wurde am 12.05.2023 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in die Bebauungsplan-Änderung. Mit dieser Bekanntmachung trat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Eichenäcker" im OT Rommerz in Kraft.
15. 05. 2023
NeuhoF, den
Gemeindevorstand der Gemeinde NeuhoF



GEMEINDE NEUHOFF OT Rommerz

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 "Eichenäcker"

Satzung 04.05.2023 www.slwienroeder.de