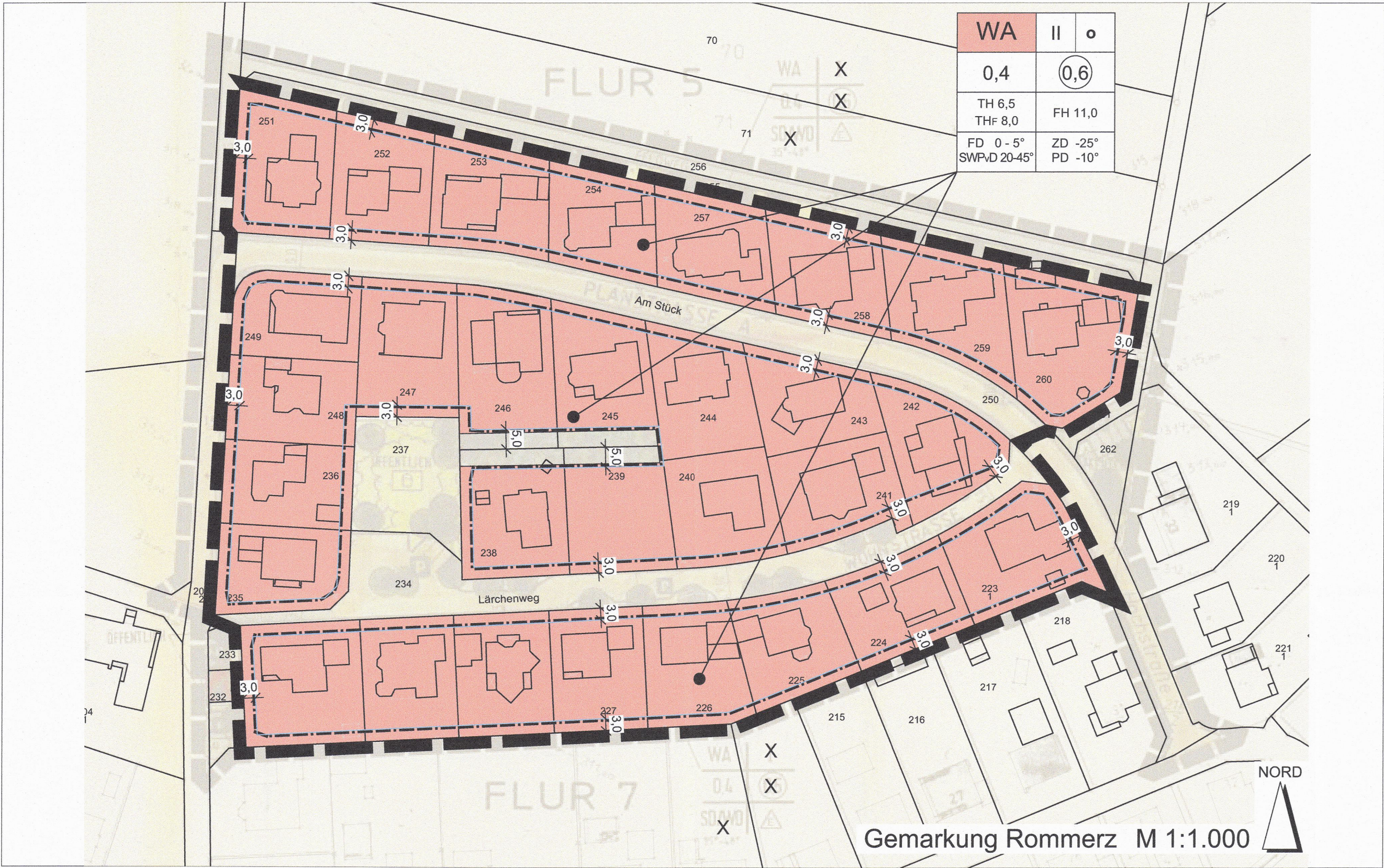
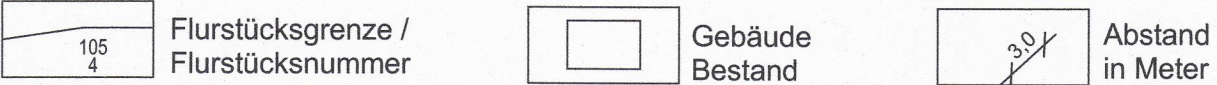




NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN, HINWEISE, EMPFEHLUNGEN



**Altlasten:** 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.

**Artenschutz:** Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. §7 Abs.2 Nr.13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere **a) Baumaßnahmen** und Baufeldräumung, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen, **b) Gehölzrückschnitte und -rodungen** nur ausserhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum von Oktober bis Februar entsprechend der gesetzlichen Verbotsregelung des § 39 BNatSchG durchzuführen, **c) abgängige Bäume** vor deren Entfernung durch eine qualifizierte Person auf das Vorhandensein von nistenden Vögeln oder Spuren von Fledermäusen zu prüfen (ökologische Baubegleitung). Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

**Bodenschutz:** Im Zuge der Bauausführung sind die Fachnormen DIN 18915, DIN 19731 und DIN 19639 und die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV, 2018) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und "Bodenschutz für Hauslebauer" zu beachten.

**Bodendenkmäler:** Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

**Dachgauben:** Es gilt die Gaubensatzung der Gemeinde Neuhof.

**Niederschlagswasser** soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55, Abs. 2 Satz 1 WHG). Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

**Stellplatzsatzung** der Gemeinde Neuhof: Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

**Sternenpark:** 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 (s. II.5. und Begründung 6.).

GEMEINDE NEUHOFF Ortsteil Rommerz

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 "Am Stück"

ÄNDERUNG

Anpassung der Festsetzungen an aktuelle Anforderungen und gemeindliche Standards  
Durch die Festsetzungen dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Am Stück" werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 7 "Am Stück" und dessen 1. Änderung aufgehoben und ersetzt, soweit Überschneidungen vorhanden sind.

HINWEISE / FESTSETZUNGEN B-PAN NR. 7



I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Grenze des Geltungsbereichs der Änderung (§ 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 (§ 19 BauNVO)
- 2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
- 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 der mittlere Anschnitt des natürlichen ursprünglichen Geländes an der Gebäudeaußenwand.
    - 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 des höchsten Punktes der Dachaußenfläche über dem obersten Vollgeschoss die Traufhöhe. 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 über der Bezugshöhe gem. 4.1 in Metern.
  - 5. Pflanzbindungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB)
    - 5.1 Für die nicht überbauten Grundstücksflächen gelten folgende Mindestanforderungen: - 1 Laubbaum oder 2 Obsthoch- oder 3 Obsthalthstämme nach 5.2 - 10 heimische Sträucher nach 5.2  
Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluß der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.
    - 5.2 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)
  - 6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1, 20. BauGB)  
Garagenzufahrten und Hofflächen / Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. als weitflügige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterterrassen oder Porenpflaster zu befestigen. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie flächig verlegte Folien, die eine Durchwurzelung nicht zulassen, sind unzulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verb. m.d. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

- 1. Dachform und Dachneigung  
Zulässig sind Flachdächer bis max. 5° Neigung, Sattel-, Walm- und gegeneinander versetzte Pultdächer mit 20° bis 45° Neigung, Zeltdächer bis max. 25° Neigung und Pultdächer bis max. 10° Neigung.  
Außenwände von Staffeigeschossen müssen mindestens an der Straßenseite und zwei weiteren Hausseiten um 1,5 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückweichen.  
Dächer von Nebenanlagen und Garagen / Carports sind in der Dachform dem Hauptdach anzupassen. Abweichend davon sind begrünte Flachdächer oder begrünte Pultdächer bis 10° Neigung zulässig.
- 2. Dach- / Fassadengestaltung  
Für die Dacheindeckung sind rote, braune, dunkelgraue und schwarze Ziegeln oder Betondachsteine in gedeckten (matt bis engobiert) und einheitliche Farben zu verwenden. Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig.  
Dächer bis 10° Neigung sind außerhalb von Fotovoltaikflächen zu 80% zu begrünen.  
Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien sind unzulässig.  
Die Installation von Fotovoltaikanlagen bleibt in allen Fällen unberührt.
- 3. Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch und insektenfreundlich anzulegen und zu unterhalten. Flächenbefestigungen sind zu minimieren. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind nicht zulässig. Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über oder unter natürlicher Geländeoberkante zulässig. Stützmauern sind bis max. 1,5 m Höhe 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 Geländeverhältnissen zugelassen werden.
- 4. 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. 0,15 m über dem Erdboden liegen. Nicht zulässig sind geschlossene Mauern und flächige Füllungen (z.B. Sichtschutzzäune).
- 5. Außenbeleuchtung 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. NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN, HINWEISE ... ).

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:  
Baugesetzbuch BauGB, Baunutzungsverordnung BauNVO, Planzeichenverordnung 1990 PlanzV Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG, Hess. Naturschutzgesetz HeNatG, 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 jeweils gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuhof beschloss am 15.04.2024 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.7 "Am Stück" im OT Rommerz.
- 2. Vereinfachtes Verfahren  
Die Bebauungsplan-Änderung wurde im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt.
- 3. Öffentliche Auslegung  
Der Entwurf mit Begründung der Bebauungsplan-Änderung lag gem. § 3 (2) BauGB vom 06.05.2024 bis einschließlich 07.06.2024 öffentlich aus.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren unterrichtet und mit Frist bis zum 07.06.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 4. Satzungsbeschluss  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuhof beschloss am 04.07.2024 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Am Stück" im OT Rommerz mit Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung.

Neuhof, den 15. Juli 2024

Gemeindevorstand der Gemeinde Neuhof

Bürgermeister

- 5. In-Kraft-Treten  
Der Beschluss wurde am 12.07.2024 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in die Bebauungsplan-Änderung. Mit dieser Bekanntmachung trat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Am Stück" im OT Rommerz in Kraft.

Neuhof, den 15. Juli 2024

Gemeindevorstand der Gemeinde Neuhof

Bürgermeister

GEMEINDE NEUHOFF Ortsteil Rommerz

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 "Am Stück"

Satzung 04.07.2024 [www.silvieroeder.de](#)