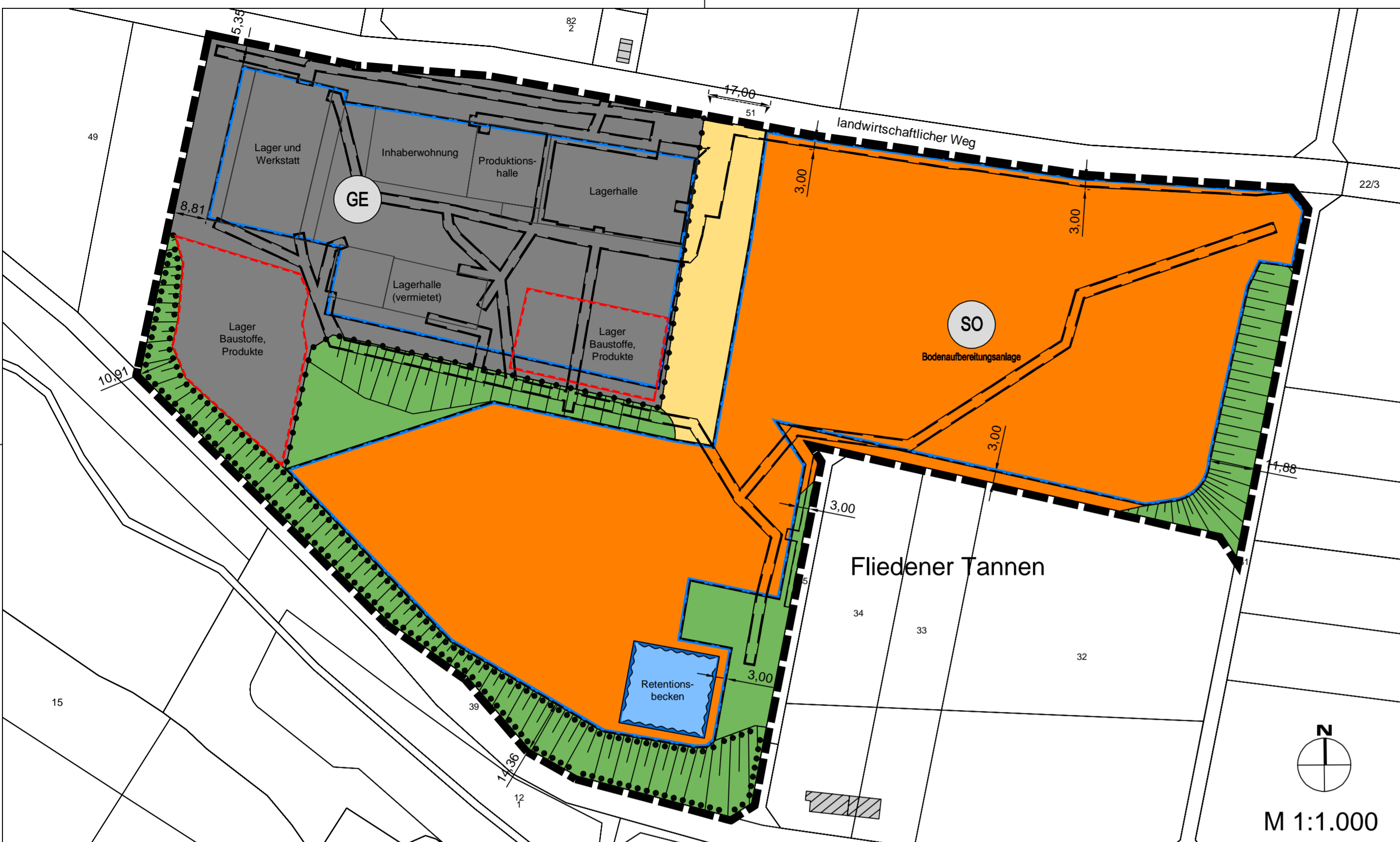


Copyright (c) - Diese Unterlage ist Eigentum der KfH Planwerk GmbH und darf ohne ausdrückliche Genehmigung weder vervielfältigt noch Dritten zugänglich gemacht werden.
Projekt: N:\3690_VB-Plan_Fliedener Tannen_Neuhof\ACAD_Zeichnung: 2024-06-20_VB-PLAN-Nr.11_Rommerz.dwg
Erstelldatum: 14.06.2024 Anwender: Katrin Mueller Stichtabelle: ... Blattgröße: 420x970



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

GE	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
SO	Sonstige Sondergebiete - Bodenaufbereitungsanlage (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
-----	------------------------

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

—	Baugrenze
---	-----------

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

■	Private Straßenverkehrsflächen
—	Einfahrtbereich

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

■	Private Grünflächen
---	---------------------

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

■	Wasserflächen - Retentionsbecken
■	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

■	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
■	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
■	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
■	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

NACHRICHTLICH

■	Kataster
■	Bestandsgebäude

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3a BauGB)

Im GE und SO sind im Rahmen der getroffenen Festsetzungen nach § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO)

(1) Gewerbegebiet (GE) (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)
In diesem Sinne sind zulässig:

- nicht erheblich belastende Gewerbebetriebe
- Lagerplätze
- Geschäft-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Wohnung für Betriebsinhaber

Allgemein zulässig ist außerdem die Lagerung von Baustoffen und Produkten in den dafür vorgesehenen Flächen für Nebenanlagen.

(2) Sonstiges Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung: Bodenaufbereitungsanlage (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Im SO sind zulässig: Einrichtungen, Betriebsanlagen und technische Ausrüstungen, die der Lagerung und Behandlung von Böden/ Baggergut, Grünschnitt, mineralischem Bauschutt und mineralischen Baustoffen sowie der Lagerung von Natursteinen und gemischten Bau- und Abbruchabfällen dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung der Bestandsgebäude ist durch erfolgte Bauanträge zulässig.
- (2) Die Grundflächenzahl (GRZ) im Gewerbegebiet wird nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit 0,8 festgesetzt, im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Bodenaufbereitungsanlage" mit 0,8.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

- (1) Bei der Veränderung oder Erweiterung der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet ist die Höhe der Bestandsgebäude maßgeblich.
- (2) Die Höhe der baulichen Anlagen im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Bodenaufbereitungsanlage" ist dem Vorhabenplan zu entnehmen.
- (3) Die Ermittlung der Bezugshöhe bemisst sich an dem Punkt an der Oberkante der angrenzenden privaten Verkehrsfläche, der wie folgt zu ermitteln ist: Eine von der Mitte der Straßenfassade ausgehende, rechtwinklig zu der Gebäudeflucht gedachte Linie ist mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenachse zum Schnitt zu bringen. Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt für das Gebäude.

4. Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil durch die Festsetzungen von Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.
- (2) Nebenanlagen und Lagerflächen sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grenzen im Bereich des Gewerbegebietes gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

(1) Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Zweckbestimmung sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

- (1) Zur Erschließung des Plangebietes ist eine Zufahrt (Ein-/Ausfahrt) gemäß Planzeichnung von dem ausgewiesene Landwirtschaftlichen Weg in einer Breite von max. 17,0 m zulässig.
- (2) Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die ausgewiesenen privaten Verkehrsflächen.

7. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1, Nr. 14 BauGB)

(1) Die Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 in der Planzeichnung gekennzeichnet.

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

- (1) Der Gehölzbestand innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen, weiterzuentwickeln und bei Abgang zu ersetzen.
- (2) Die ausgewiesenen privaten Grünflächen sind gemäß den Vorgaben des Freiflächenplanes herauszustellen und zu entwickeln.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG

1. **Einfriedungen** (§ 91, Abs. 1, Nr. 3 HBO)
in transparenter Form z.B. als Holz- oder Metallzaun mit vertikaler Gliederung oder lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2,50 m sind zulässig. Straßenseitig bzw. entlang der Erschließungsstraße sind auch geschlossene Mauern zulässig.

2. **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 Ausschuss der Anstrahlung von Wänden zulässig (s. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN).

C ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Wasserwirtschaft / Grundwasser / Niederschlagswasser

Zum Schutz des Grundwassers wird auf die Allgemeine Sorgfaltspflichten im Sinne des § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen, welche zu beachten sind.

Zusätzliche Maßnahmen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und ggf. eine Regenwasserspeicherung sind zulässig und sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nach Bedarf zu planen und zu bemessen.

2. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt bzw. entdeckt werden, sind diese nach § 20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Neuhof anzuzeigen.

3. Altlasten und Bodenschutz

Ergeben sich im Zuge von Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, ist im Sinne der Mitwirkungspflichten nach § 4 Abs. 2 HAltBodSchG die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzuzuziehen.

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

Erfolgt die Verwertung des Oberbodens durch Auf- oder Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht, sind die Anforderungen des §§ 6 und 7 BBodSchV i.V.m. der Vollzugshilfe der LABO zu §§ 6-8 BBodSchV zu beachten, ansonsten gelten die Anforderungen der jeweils annehmenden Stelle.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sind die Abstände zu den Nachbargrundstücken nach § 38 und § 39 NachbG HE (Hessisches Nachbarrechtsgesetz) einzuhalten. Gehölze ab einem Stammdurchmesser über 60 cm dürfen nur in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde gefällt werden.

5. Beleuchtung

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. Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz (u. a. Schutz nachaktiver Insekten und Fledermäuse), zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung und zur Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und Verkehrsteilnehmende sowie für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist möglichst umweltfreundliche und blendfreie Beleuchtung einzusetzen, die nicht über den Bestimmungsbereich bzw. die Nutzfläche hinaus strahlt (s. auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen). Sie ist zur Erfüllung dieser Aufgaben nach dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. 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 Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil), Beleuchtungsstärken max. 5 Lux für Weg- und Zugangsleuchten, max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung, niedrige Lichtpunkthöhen, die die Traufhöhe 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 1680 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin), Leuchtdichten von max. 100 cd/m², Leuchtdichten von max 5 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird auf Grundlage nachfolgender Gesetzgebungen, in zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans gültigen Fassung, aufgestellt:

Baugesetzbuch (BauGB) * Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) * Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) * Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) * Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) * Hessische Bauordnung (HBO) * Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) * Denkmalschutzgesetz (DSchG) * Hess. Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) * Hessisches Wassergesetz (HWG)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fliedener Tannen" der Gemeinde Neuhof, OT Rommerz gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung am _____ gefasst.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich in den " _____ " bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich am _____ in den " _____ " bekannt gemacht.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschl. _____.

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde eingeleitet durch ein Schreiben vom _____.
Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde festgelegt auf den _____.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich am _____ in den " _____ " bekannt gemacht.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschl. _____.

5. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde eingeleitet durch ein Schreiben vom _____.
Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde festgelegt auf den _____.

6. Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am _____.
Die Bekanntmachung erfolgte in den " _____ " am _____.
Mit der Bekanntmachung tritt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Fliedener Tannen" der Gemeinde Neuhof im OT Rommerz in Kraft.

Neuhof, den _____



Gemeinde Neuhof
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11
"Fliedener Tannen", OT Rommerz