

Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Meinhard hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf den Sauäckern", Gemarkung Neuerode, gem. § 2 (1) BauGB am beschlossen, öffentlich bekanntgemacht am

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB ist in der Zeit vom bis zum durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §§ 4 (1) und (2) BauGB mit Schreiben vom und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum bzw. aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 3 (2) BauGB mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegungen wurden gem. § 13 (2) BauGB am ortsüblich mit dem Hinweis amtlich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Es wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Meinhard hat den Bebauungsplan "Auf den Sauäckern", Gemarkung Neuerode, am als Satzung **beschlossen**.

Meinhard, den
.....
Bürgermeister

Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes "Auf den Sauäckern", Gemarkung Neuerode entspricht der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Meinhard am beschlossenen Satzung.

Meinhard, den
.....
Bürgermeister

Der Beschluss über den Bebauungsplan ist am gem. 10 (3) BauGB amtlich mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann, bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan **rechtsverbindlich**.

Meinhard, den
.....
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen
BauGB: Baugesetzbuch in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
PlanzV 90: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
HBO: Hessische Bauordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

1 Erklärung der zeichnerischen Festsetzungen

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert (§§ 16 u. 19 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert (§§ 16 u. 20 BauNVO)

max. zulässige Firsthöhe (in m) (§§ 16 u. 18 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§§ 22 u. 23 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksfläche - § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze - § 23 (3) BauNVO
Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 (3) BauNVO

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

5. Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Vorhandene Bebauung

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Bemaßung in Metern -m-

Flurstücksbezeichnung (Beispiel)

Beispiel/Erläuterung der "Nutzungsschablone":

Art der baulichen Nutzung	WA	Geschossigkeit	
Grundflächenzahl	0,3 II	nur Einzel-/Doppelhäuser	
Bauweise	o	Firsthöhe in Metern	FH 10 m

Gemeinde Meinhard
 Gemarkung Neuerode
 Flur 8
 Maßstab 1 : 1.000

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Homberg (Efze), den

Amt für Bodenmanagement
 Im Auftrag

.....

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete - WA (§ 4 BauNVO)

- (1) Entsprechend § 1 (5) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) folgende Nutzungen nach § 4 (1) und (2) BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - (2) Gemäß § 4 (3) BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - (3) Die Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO sind unzulässig:
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltung
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 ff. BauNVO)

- (1) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl 0,3, die Anzahl der Vollgeschosse II und die Höhe der baulichen Anlagen mit einer Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt.
 (2) Bei Ausbildung eines Flachdaches ist eine maximale Firsthöhe, Höhe der Oberkante der Attika, bis 8,0 m zulässig.
 (3) Die ausgewiesenen Firsthöhen, Höhe der Oberkante der Attika, sind Maximalwerte und beziehen sich auf die natürlich anstehende Geländehöhe in der Mitte der hangoberseitigen Fassade und die oberste Kante der fertigen Dachkonstruktion.
 (4) Bei Errichtung von Solaranlagen ist der Überschreitung der Oberkante der Attika bei Flachdächern um bis zu 1,0 m zulässig.

2.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- (1) Gemäß § 22 (2) Satz 1 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, wobei Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Bei Einzelhäusern werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, Doppelhäuser sind untereinander grenzständig zu errichten.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 23 (3) BauNVO sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

2.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. § 14 und 19 BauNVO)

Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser i.S. des § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Sie sind nicht auf die zulässige GRZ mit anzurechnen.

2.6 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.

2.7 Festsetzungen zu technischen Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 (4) Nr. 2 und § 11 (2) BauNVO)

Außenbeleuchtung

- (1) Außerhalb von geschlossenen Gebäuden sind ausschließlich insektenschonende Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen zu verwenden.
 (2) Die Leuchten sind so zu montieren und abzuschirmen, dass ausschließlich zielgerichtete Beleuchtung nach unten erfolgen kann.

2.8 Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und von Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

- (1) Das Baugebiet ist durch Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (s. Artenliste in der Begründung) auf den Baugrundstücken im Baugebiet insbesondere am Rande zum Außenbereich in das Landschaftsbild einzubinden.
 (2) Auf den festgesetzten Flächen ist eine 3-reihige Heckenanpflanzung im Raster von 1,5 x 1,5 m mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen gem. der Artenliste im Anhang der Begründung vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.
 Die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind von den Grundstückseigentümern zeitgleich, spätestens aber im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme vorzunehmen.
 (3) Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Obstbaum oder sonstiger heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 (4) Die zu pflanzenden Bäume sind mit einer der Größe des Baumes entsprechenden Verankerung zu sichern.
 (5) Abgängige Bäume, auch die festgesetzten Bestandsbäume sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

3 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der HBO

3.1 Dächer

- (1) Zur Dacheindeckung sind für aus der Umgebung sichtbare Dachteile landschaftsbezogene Farbtöne wie anthrazit, braun oder rot zu verwenden.
 (2) Für aus der Umgebung sichtbare Dacheindeckungen sind glänzende Dacheindeckungen unzulässig.
 (3) Mindestens 50 % der Dachflächen sind mit Solaranlagen zu belegen.

3.2 Oberflächengestaltung und Grünordnung

- (1) Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Oberboden fachgerecht zu sichern. Er ist für Pflanzmaßnahmen auf dem Grundstück zu verwenden. Nicht benötigter Boden ist ordnungsgemäß zu lagern. Überschüssige Bodenmassen sind entweder durch Erdmassenausgleich auf dem Grundstück unterzubringen, oder deren sinnvolle Verwendung muss nachgewiesen werden.
 (2) Die Anlage von vollständig geschotterten Gartenanlagen ist unzulässig, der Bedeckungsgrad der als Gartenflächen angelegten Bereiche mit Vegetation muss mind. 75 % betragen.
 (3) PKW-Stellplätze auf den privaten Flächen sowie Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, Carports auf den privaten Flächen sind nur mit Schotter- oder Kiesdecke, Schotterrassen, wasserdurchlässiger Pflasterung oder mind. 2 cm breiter Fuge oder Rasengittersteinen zulässig.

3.3 Werbeanlagen

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten ist Leuchtreklame unzulässig.
 (2) Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Traufhöhe der Gebäude nicht überragen.

3.4 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind neben Anpflanzungen Holz- und Metallzäune in einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Zaunsockel sind unzulässig. Um die Passierbarkeit der Zaunanlagen für Kleinlebewesen zu verbessern, sind ab der Bodenfläche 15 cm Höhe der Zaunanlagen offen zu halten.

3.4 Solarenergie

Solaranlagen als Aufdach- und Fassadenanlagen sind auf Gebäuden und Nebenanlagen gem. Festsetzung 2.2 (4) zulässig.

4 Hinweise

4.1 Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Werra-Meißner-Kreis oder der Gemeinde Meinhard zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

4.2 Altlasten und Bodenschutz

(1) Ergeben sich im Zuge der Umsetzung der Planung Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, die einen Altlastenverdacht begründen können, sind die Mitwirkungspflichten nach § 4 Abs. 1 u. 2 HAIt-BodSchG zu beachten. Das Regierungspräsidium Kassel ist zwecks Absprache weiterer Maßnahmen unverzüglich zu informieren.

(2) Bei der Bauausführung sind in Bezug auf die Befahrung, und Bearbeitung des Bodens die fachlichen Grundsätze der einschlägigen Normen in Verbindung mit dem vom hessischen Landwirtschaftsministerium herausgegebenen Infoblatt "Bodenschutz für Bauausführende" (HMLU 2024) zu beachten und umzusetzen. <https://landwirtschaft.hessen.de/umwelt/bodenschutz> - Rubrik Bodenschutz beim Bauen + weitere Informationen

4.3 Allgemeiner und besonderer Artenschutz gem. §§ 39 bzw. 44 (5) BNatSchG

Vor Umsetzung von Baumaßnahmen ist mit Bezug auf § 44 (5) BNatSchG das Gebiet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

Planverfasser im Auftrag des Gemeindevorstandes der Gemeinde Meinhard

Ingenieurbüro Christoph Henke
 Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung

Bahnhof Str. 21 • 37218 Witzenhausen • Tel.: 05542/920310
 Fax: 05542/920309 • Email: info@planung-henke.de

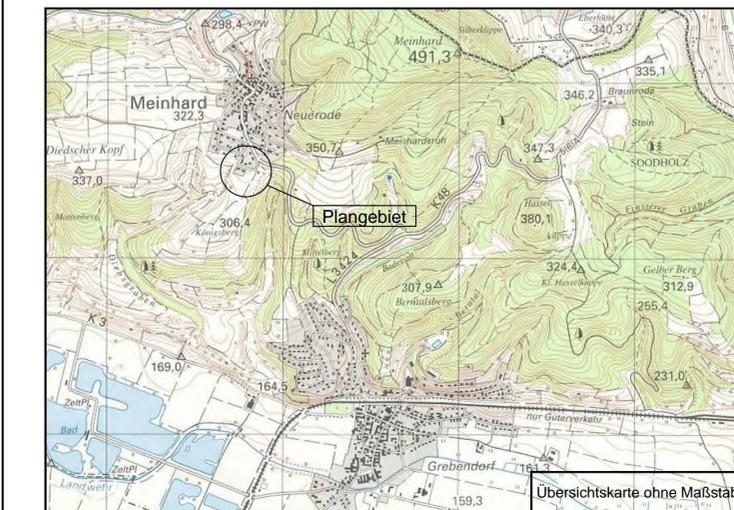
Gemeinde Meinhard
 Werra-Meißner-Kreis



Bebauungsplan "Auf den Sauäckern" Gemarkung Neuerode

Maßstab 1 : 1.000

Stand 11/2024



Übersichtskarte ohne Maßstab