



# Gemeinde Neuhoﬀ OT Hauswurz

## 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 6 "An den Eichen"

### RECHTSGRUNDLAGEN

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

### ÄNDERUNG

Anpassung an aktuelle Anforderungen. Durch die Festsetzungen dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 "An den Eichen" werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 6 "An den Eichen" sowie dessen 1. Änderung aufgehoben und ersetzt, soweit Überschneidungen vorhanden sind.

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



Grenze des Geltungsbereiches der Änderung (§ 9, Abs. 7 BauGB)

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

- II maximale Zahl der Geschosse (§ 20, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)  
Wenn im Rahmen der HBO Kellergeschosse als zulässige Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese zusätzlich zugelassen werden, sofern die Festsetzungen der Grund- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden.
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)  
**Bezugshöhe** ist die Straßenhöhe entlang der erschließungsstraßenseitigen Grundstücksgrenze, gemittelt aus allen Grenzhöhen im Abstand von 1,0 m.
- TH 5,5 Die maximale **Traufhöhe** baulicher Anlagen beträgt 5,5 Meter.  
Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie von traufseitiger Außenwandoberfläche mit der Oberfläche der statisch tragenden Konstruktion des Daches über der Bezugshöhe gem. 4.1.

### BEGRÜNDUNG

- 1. Planungsanlass / Verfahren:** Für das Baugebiet im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 6 aus dem Jahr 2003 müssen die Festsetzungen an aktuelle und städtebaulich sinnvolle Erfordernisse angepasst werden, ohne dass sich die Grundzüge der Planung ändern. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „An den Eichen“ im OT Hauswurz erfolgt daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.
- 2. Planungsgebiet:** Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage von Hauswurz. Die Änderung umfasst die Flurstücke Gemarkung Hauswurz, Flur 2, Nr. 51/5,51/6, 102,104,105,106,107,108,109,110,111,112,113,114,115,116,117,118,119,120,121,122,123,124,125,126,127 in einer Größe von ca. 2 ha. Begrenzt wird das Plangebiet durch die Straße „Am Kohlberg“ im Nordwesten, die Bebauung an der "Spatzenhofstraße" im Süden und landwirtschaftliche Fläche im Nordosten.
- 3. Planungskonzept:** Geplant ist die bedarfsgerechte Anpassung der zul. Geschossigkeit auf II und die Anpassung der Definition der Traufhöhe wegen höherer Dachdämmungsanforderungen. Grundflächenzahl GRZ und Geschossflächenzahl GFZ bleiben unverändert und somit auch der zulässige Versiegelungsgrad - es entsteht kein Eingriffsausgleichs-Bedarf.

- 4. Festsetzungen:** Die Beibehaltung zentraler Festsetzungen wie Art und Maß der baulichen Nutzung ist weiterhin Bestandteil der in den Grundzügen unveränderten Planung. Die Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen ist nachfragebezogen spezifischen Bauweisen geschuldet und folgt gemeindlichen Standards bzw. dem benachbarter Siedlungsgebiete. Die Neudefinition der Traufhöhe über die Dachkonstruktion ist städtebauliches Zugeständnis an die immer höher werdenden Dämmschichten.
- 5. Eingriff / Umweltbelange:** Der ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft bleibt bei dieser Änderung der Bauleitplanung unverändert.

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuhoﬀ beschloss am xx.xx.2025 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.6 "An den Eichen" im OT Hauswurz. Die Änderung wurde im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.
2. Öffentliche Auslegung  
Der Entwurf mit Begründung der Bebauungsplan-Änderung lag gem. § 3 (2) BauGB vom xx.xx.2025 bis einschließlich xx.xx.2025 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum xx.xx.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
3. Satzungsbeschluss  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuhoﬀ beschloss am xx.xx.2025 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 "An den Eichen" im OT Hauswurz mit Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung.
4. In-Kraft-Treten  
Der Beschluss wurde am xx.xx.2025 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. 6 "An den Eichen" im OT Hauswurz in Kraft.

Neuhoﬀ, den ..... Gemeindevorstand der Gemeinde Neuhoﬀ

- Stolz -  
Bürgermeister

Neuhoﬀ, den ..... Gemeindevorstand der Gemeinde Neuhoﬀ

- Stolz -  
Bürgermeister



Gemeinde Neuhoﬀ OT Hauswurz

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 6 "An den Eichen"

Entwurf 31.10.2025

www.slrwienroeder.de