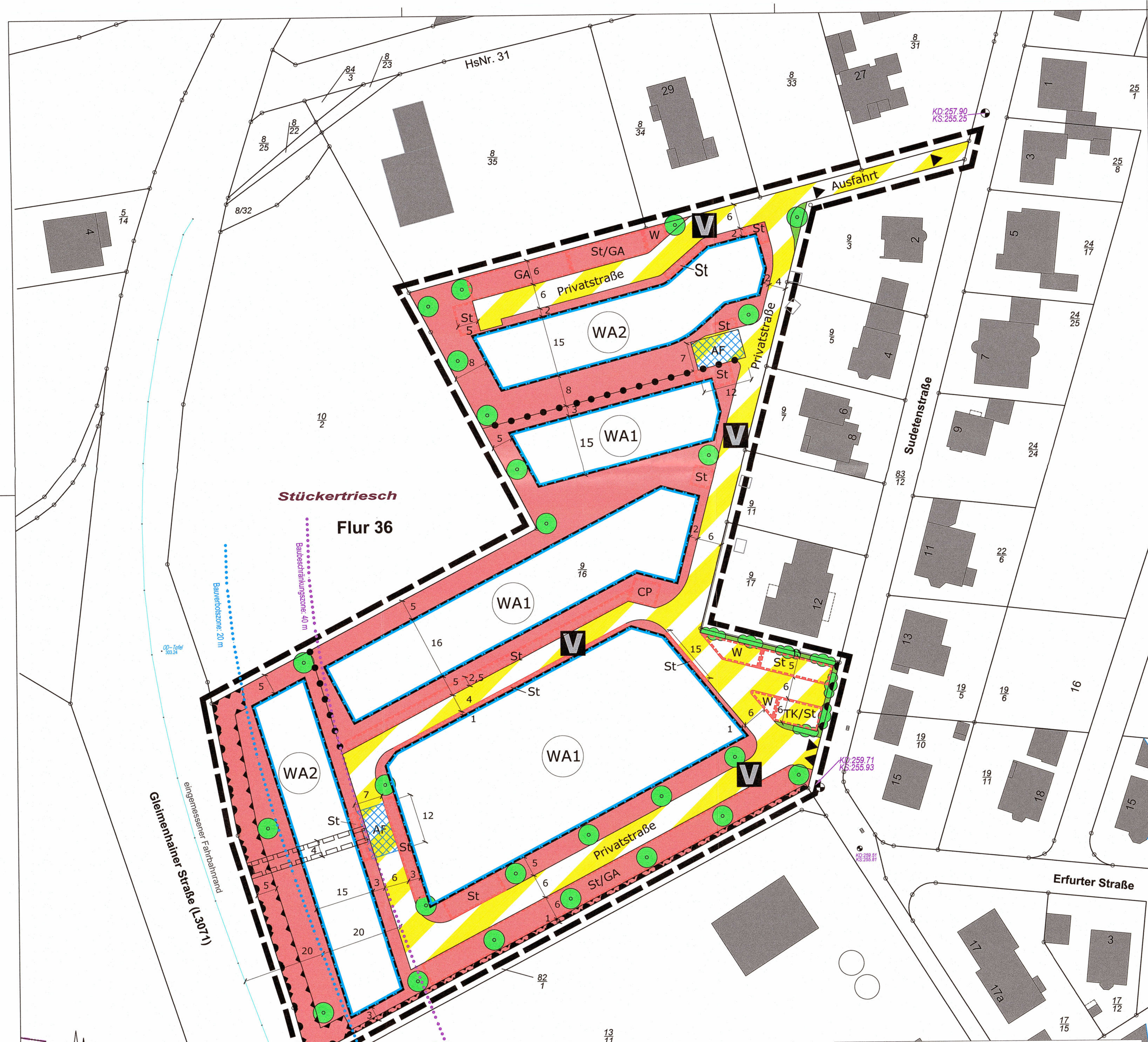


WA1	
0,4	(0,8)
II	o
ED	THmax. 8,5 m
FHmax = THmax + 4,5m	

WA2	
0,4	(0,8)
II	o
EH	THmax. 8,5 m
FHmax = THmax + 4,5m	

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Polygonpunkt
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- Fl. 1 — Flurnummer
- 331 — Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung

0 10 20 30 40 50 m

Datengrundlage:
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (Apr 2020)

Zeichenerklärung

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

- Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

- 0,4 — maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,8) — maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
- II — Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß (Z)
- THmax. — maximale Traufhöhe, z.B. THmax.= 7,5 m
- FHmax. — maximale First- / Gebäudehöhe

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

- Baugrenze
- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- und Ausfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Zweckbestimmung: Privatstraße
- ▼▲ — Ein- und/oder Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- /Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grünfläche

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)

- Anpflanzen: Bäume
- Anpflanzen: Sträucher

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier:
- St — Zweckbestimmung: Stellplätze
- W — Zweckbestimmung: Wertstoffsammelstelle
- TK — Zweckbestimmung: Technische Zentrale
- GA — Zweckbestimmung: Garagen
- CP — Zweckbestimmung: Carports
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß baulicher Nutzung
- Eingemessener Fahrbahnrand
- Bauverbotszone
- Baubeschränkungszone
- Leitungsrecht zugunsten des ZMW für Trinkwasserleitung
- Schallschutzanlage
- AF — Aufstellfläche Feuerwehr
- KD:259.71 KS:255.93 — Höhenbezugspunkt Kanaldeckel +259,71 müNN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802),

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378)

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.

1.1.2 Nebenanlagen zur örtlichen Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie für erneuerbare Energien sind gemäß § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Die maximale Traufhöhe ist mit 8,50 m als Höchstmaß festgesetzt.

2.1.2 Für Gebäude mit bis zu zwei Geschossen beträgt die maximal zulässige First- bzw. Gebäudehöhe 4,50 m über der jeweiligen maximal zulässigen Traufhöhe: (FHmax = THmax + 4,50 m).

2.1.3 Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Kanaldeckelhöhe im Kurvenbereich der Sudetenstraße (+ 259,71 m ü. NN; siehe Planeintrag).

2.1.4 Die maximal zulässige Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss bei Gebäuden mit Flachdach (z. B. Dachaufkantungen oder massive Brüstungen bei Dachterrassen).

2.1.5 Als maximal zulässige First- bzw. Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt *bis zum* höchsten Punkt der Dachhaut. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

Im WA 1 und WA 2 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

2.3 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

2.3.1 Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Wegen, Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten (GRZ II) bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 überschritten werden.

2.3.2 Die Grundflächen der wohnungsfernen, für die Aufstellung von Wertstoffbehältern, Stellplätzen, Carports und Garagen sowie die Technikzentrale festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sind auf die Grundflächen der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 anzurechnen.

2.4 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 gilt gemäß Planeintrag die offene Bauweise (o). Im WA 1 sind in der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; im WA 2 sind nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig.

4 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. und § 12 BauNVO)

4.1 Stellplätze, Carports und Garagen sowie Tiefgaragenzufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

4.2 Zu- und Abfahrten sind nur an den im Bebauungsplan als Einfahrt bzw. Ausfahrt gekennzeichneten Flächen zulässig.

4.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO nur eingeschränkt zulässig: Zulässig sind Anlagen zur Gartengestaltung und Gartenbewirtschaftung sowie Freiflächengestaltung, z.B. Pergolen, Lauben, Geräteschuppen, Pavillons und Kellerersatzräume. Die Größe dieser Anlagen ist auf 10 m² Grundfläche sowie 30 m³ umbauten Raum je Wohneinheit begrenzt. Aufenthaltsräume in den Nebenanlagen sind unzulässig.

4.4 Nebenanlagen zur örtlichen Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie für erneuerbare Energien sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den hierzu festgesetzten Flächen (TK) zulässig, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen von 3,00 m zur Nachbargrenze hineinreichen.

5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind je Einzel- oder Doppelhaus maximal zwei Wohnungen je abgeschlossener Einheit, im WA 2 ist je Einzelhaus oder Hausgruppe maximal eine Wohnung je abgeschlossener (Reihenhaus-) Einheit zulässig.

Dies gilt nicht nur für Wohngebäude auf real geteilten Grundstücken (mit tatsächlichen Grundstücksgrenzen), sondern auch für Doppelhaushälften und Häuser von Hausgruppen, die z.B. nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) auf real nicht geteilten (Gemeinschafts-) Grundstücken errichtet werden; maßgeblich ist das tatsächliche Erscheinungsbild der Doppelhäuser bzw. der Hausgruppen in Anlehnung an die Maßstäbe des "Doppelhaus-Urteils" (BVerwG, Urteil vom 24. Februar 2000 -4C12.98-).

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Oberflächenbefestigung: Befestigte, nicht überdachte Flächen sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist in die belebte Bodenzone zu versickern.

Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

6.2 Die flächige Anlage von Kies-, Steinschüttungen und Schottergärten (> 2 m²) und die Verwendung von Geovlies und Kunststofffolien sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen.

6.3 Reduzierung der Lichtverschmutzung
Für die Außenbeleuchtung sind nur Lichtquellen mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil und einer Farbtemperatur zwischen 2.000 und max. 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse zulässig. Die Abstrahlung hat vertikal zum Boden hin zu erfolgen; der zulässige Abstrahlwinkel zu den Seiten beträgt jeweils 40°. Eine horizontale oder nach oben gerichtete Abstrahlung ist nicht zulässig. Eine Anstrahlung und Dauerbeleuchtung der Gebäude ist nicht zulässig.

7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Auf der zeichnerisch mit Leitungsrechten festgesetzten Fläche sind Leitungsrechte für den Trinkwasserleitungen des Zweckverbands Mittelhessische Wasserwerke als Baulast im Baulastenverzeichnis von Neustadt (Hessen) einzutragen.

7.2 Die o. g. Fläche ist von baulichen Anlagen freizuhalten (Gartenhütten, Garagen, Carports usw.). Die Anlage von Stellplätzen, Fußwegen etc. und die gärtnerische Gestaltung ist zulässig. Die bauliche Ausführung und Gestaltung des Lärmschutzwalles ist mit dem ZMW abzustimmen.

8 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

8.1 Bei der erstmaligen Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nutzbare Dachflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen oder dazu gleichwertigen solarthermischen Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zu versehen (Solarmindestfläche). Als nutzbare Dachflächen werden nur solche Bereiche des Daches beschrieben, die nach bau- und brandschutzrechtlichen Maßgaben für diese Nutzung geeignet sind und nicht anderweitig von (haus-) technischen Anlagen, Dachfenstern, Ausstiegen etc. belegt sind; solche bereits anderweitig beanspruchte Dachflächen sind in die Solarmindestfläche nicht mit einzurechnen.

8.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

9 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

9.1 Aktiver Lärmschutz

9.1.1 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche im Westen (parallel zur L 3071) ist eine durchgehende Schallschutzwall/-wandkombination mit einer Gesamthöhe von mindestens 6,5 m über der natürlichen Geländeoberkante zu errichten (vgl. Planzeichnung und Schallimmissionsprognose).

9.1.2 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche im Süden ist eine Schallschutzwand mit einer Gesamthöhe von mindestens 6,5 m über der natürlichen Geländeoberkante sowie einer Länge von 22,0 m für den westlichen Teil, bzw. einer Höhe von mindestens 3,0 m über natürlichen GOK und einer Länge von 95,0 m für den östlichen Teil (hinter der Garagenzeile) zu errichten (vgl. Planzeichnung und Schallimmissionsprognose).

9.2 Passiver Lärmschutz

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen
Für alle Schlaf- und Kinderzimmer ist eine fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftung zu realisieren. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte für diese Räume kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.
Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

9.3 Die Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm, Wölfel Engineering GmbH & Co KG, Höchberg, September 2020, mit Ergänzung zur Lärmschutzwand, Wölfel Engineering GmbH & Co KG, Höchberg, Februar 2021, und die DIN 4109 können im Bauamt der Stadt Neustadt (Hessen) eingesehen werden.

10 Festsetzungen zum Anpflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

10.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen sind zu mindestens 30 % mit Baum- und Strauchpflanzung zu gestalten. Hierbei gilt: 1 Strauch: 5 m², 1 Baum 2. Ordnung: 50 m², 1 Baum 1. Ordnung: 100 m². Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen sind einheimische und standortgerechte Laubgehölze, z. B. der Artenlisten E1 und E2 zu verwenden.

10.2 Dach- und Garagenbegrünung: Die Gebäudedächer von Flachdächern < 5° Dachneigung sind mit Ausnahme von Aufstellflächen für technische Anlagen fachgerecht extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Gauben-/Zwerchhausdächer < 10 m².

10.3 Die Schallschutzwand parallel zur Gleimenhainer Straße ist mit Rankpflanzen zu begrünen. Die Pflanzungen sind im Abstand von 1,0 m auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

10.4 Je Symbol in der Planzeichnung ist jeweils ein standortgerechter, stadtklimafester Laubbaum, z. b. der Artenliste E1, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumstandorte können um bis zu 2 m verschoben werden.

10.5 Pro sechs Stellplätze ist mindestens ein stadtklimafester und standortgerechter großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die gemäß Plankarte festgesetzten Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Für die Anpflanzungen sind großkronige Laubbäume in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu verwenden. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine Baumscheibe von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ mit entsprechender Schutzvorkehrung vorzusehen.

10.6 Zum Anpflanzen und zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.
Die Bäume sind mit einer Windsicherung (Baumpfahl) zu versehen. Bei der Pflanzung ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" zu beachten.

11 Hinweise auf Erfordernisse, die sich aus unmittelbar wirkendem Recht ergeben: Spezieller Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Auf die unmittelbar wirkenden Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes (§ 44 BNatSchG) wird ausdrücklich hingewiesen. Hieraus ergeben sich ungeachtet anderer Bestimmungen folgende Erfordernisse:

11.1 Artenschutzrechtliche gebotene Vermeidungsmaßnahmen:

11.1.1 V1 - Bauzeitenbeschränkung nach § 39 und § 45 BNatSchG
Die Erschließungsarbeiten (Baufeldräumung) erfolgen grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

11.1.2 V2 - Installation von Nistkästen
Zur Förderung der Avifauna und Fledermauswelt sind an geeigneten Standorten insgesamt 12 Holzbeton-Nistkästen, davon 6 für Fledermäuse (mit bodennaher Einschlupföffnung), 3 für Höhlen- und Nischenbrüter und 3 Spechthöhlen, zu installieren und dauerhaft zu unterhalten.

11.1.3 V3 - Umgang mit besonders geschützten oder gefährdeten Arten
Zum Schutz potentiell im Plangebiet lebender seltener und / oder besonders geschützter Tierarten (z.B. Igel, Blindschleiche, Waldeidechse) ist durch eine Umweltbaubegleitung während der Baufeldfreimachung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird. Das Baufeld ist vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen dieser Arten hin zu untersuchen, ggf. angetroffene Tiere sind in das angrenzende Waldstück umzusetzen. Die Baufeldfreimachung sollte von den vorhandenen Straßen ausgehend in Richtung Wald bzw. Offenland erfolgen. So wird mobilen Tierarten wie Igel, Waldeidechse etc. die Möglichkeit einer relativ sicheren Flucht gegeben.

11.2 Vermeidungsmaßnahmen zum schonenden Umgang mit dem Boden:

11.2.1 VB 1 - Vermeidung von Bodenschäden bei Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Böden
Für Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial sind grundsätzlich die Maßgaben der DIN 19731 zu beachten. Die Umlagerungseignung von Böden richtet sich insbesondere nach den Vorgaben des Abschnitts 7.2 der DIN 19731. Es ist auf einen schichtweisen Ausbau (und späteren Einbau) von Bodenmaterial zu achten. Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten, wobei Aushub und Lagerung gesondert nach Humusgehalt, Feinbodenarten und Steingehalt erfolgen soll.
Um die Verdichtung durch Auflast zu begrenzen, ist die Mietenhöhe des humosen Oberbodenmaterials auf höchstens 2 m zu begrenzen (DIN 19731). Die Bodenmieten sind zu profilieren und zu glätten und dürfen nicht verdichtet werden (keine Befahrung der Bodenmiete).

11.2.2 VB 2 - Abstimmung der Baumaßnahmen auf die Bodenfeuchte
Die Umlagerungseignung (Mindestfestigkeit) von Böden richtet sich nach dem Feuchtezustand. Es ist darauf zu achten, dass kein nasses Bodenmaterial umgelagert wird. Böden mit weicher bis breiiger Konsistenz – stark feuchte (Wasseraustritt beim Klopfen auf den Bohrstock) bis nasse (Boden zerfließt) Böden – dürfen nicht ausgebaut und umgelagert werden (siehe DIN 19731). Fühlt sich eine frisch freigelegte Bodenoberfläche feucht an, enthält aber kein freies Wasser, ist der Boden ausreichend abgetrocknet und kann umgelagert werden. In Zweifelsfällen ist mit der Baubegleitung Rücksprache zu halten.

11.2.3 VB 3 - Vermeidung von Stoffeinträgen während der Bauphase
Es ist darauf zu achten, dass keinerlei das Trinkwasser gefährdende Stoffe direkt – z. B. über Öl, Schmier- oder Treibstoffe– oder indirekt über Einwaschung in den Unterboden gelangen können.

11.2.4 VB 4 - Vermeidung und Minimierung von Bodenverdichtungen während der Bauphase
Bereits im Zuge der Baumaßnahmen ist im Sinne eines vorsorgenden Bodenschutzes darauf zu achten, dass die unterhalb der ausgebauten Bodenhorizonte gelegenen Unterbodenschichten nicht verdichtet und somit in ihrer Bodenfunktion gemindert bzw. bei irreversibler Verdichtung funktional zerstört werden.
Nach Abschluss der Baumaßnahme ist auf rekultivierten Flächen Pflanzenwachstum nur auf ungestörten Böden uneingeschränkt möglich. Besonders im Bereich der Ackerfläche ist größte Sorgfalt auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen zu legen. Bei den Baumaßnahmen ist in diesem Areal strikt auf die Witterungsverhältnisse zu achten. Die Baumaßnahmen sind mit der Baubegleitung abzustimmen.

11.2.5 VB 5 - Wiederherstellung naturnaher Bodenverhältnisse (Rekultivierung)
Auf Flächen, welche nur vorübergehend in Anspruch genommen werden (Baueinrichtungsfläche), müssen die natürlichen Bodenverhältnisse zeitnah wiederhergestellt werden. Verdichtungen müssen aufgelockert, ggf. abgeschobener Oberboden muss lagegerecht wieder eingebaut werden (siehe VB 1).

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Satteldächer, Zeltdächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) und einer Neigung von 20° bis 45° sowie Gebäude mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer) und einer Neigung von 15° bis 45°. Abweichende Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft extensiv begrünt werden. Die Festsetzungen zur Dachneigung gelten auch für Garagen und Carports.

1.2 Dacheindeckung

Zulässig sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit. Darüber hinaus sind extensive Dachbegrünungen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig.
Die Festsetzungen zur Dacheindeckung gelten auch für Garagen und Carports.

1.3 Dachaufbauten

Die gesamte Breite aller Dachgauben bzw. Zwerchhäuser darf pro Gebäude bzw. je Hauseinheit maximal die Hälfte der Dachbreite bzw. Gebäudebreite betragen.

1.4 Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen

Doppelhaushälften und Hausgruppen sind in Bezug auf Traufwandhöhe, Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung deckungsgleich zu errichten.

2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen und Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,50 m. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, haben Zäune einen Mindestbodenabstand von 15 cm einzuhalten.

2.2 Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen ist auf den seitlichen Grundstücksgrenzen (bzw. auf den Sondernutzungsgrenzen bei WEG-Teilung) ein Sichtschutz in Holz, Mauerwerk, Metall oder Glas bis zu einer Höhe von 2,20 m (gemessen ab OK FFB EG) und bis zu einer maximalen Länge von 4 m ab gartenseitiger Gebäudekante des Wohnhauses zulässig.

3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch Pergolen, Einhausungen oder Müllbehälterschränke gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen.

4 Anordnung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird zugelassen, dass zwei Stellplätze, die für eine Wohnung zu schaffen sind, hintereinander (gefangen) platziert werden (§ 5 (1) Satz 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Neustadt (Hessen) vom 13.07.2015).

C) Wasserrechtliche Festsetzung (§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG)

1 Verwertung von Niederschlagswasser

1.1 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine (oder mehrere) auf dem Grundstück unterhalb der Geländeoberfläche befindliche Brauchwasseranlage (Zisterne) abzuleiten. Die Brauchwasseranlagen müssen eine Kapazität von mindestens 25 l/m² unbegrünter Dachfläche aufweisen. Eine Reduzierung ist zulässig, wenn der Verbrauch nachweislich deutlich geringer anzusetzen ist. Das Wasser ist als Brauchwasser zur Gartenbewässerung zu nutzen, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Der Überlauf der Brauchwasseranlagen ist an die Regenentwässerungsleitung anzuschließen.

1.2 Das Einleiten des auf den versiegelten Flächen anfallenden und gesammelten Niederschlagswassers in den Untergrund (in das Grundwasser) oder in anliegende oberirdische Gewässer bedarf gem. §§ 8 ff. des Wasserhaushaltsgesetzes WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Marburg-Biedenkopf zu beantragen.

1.3 Für den Nachweis der Unschädlichkeit der Einleitung sind die technischen Regelwerke DWA-A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen), A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) sowie M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) anzuwenden. Die Berechnungen sind mitsamt Freiflächen- und Entwässerungsplänen den Antragsunterlagen beizufügen.

1.4 Auf die Anwendung des technischen Regelwerkes (DWA Merkblatt 102) zur Regenwasserbehandlung und -rückhaltung wird ausdrücklich hingewiesen.

D) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Neustadt (Hessen) wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

2 Verwertung von Niederschlagswasser

2.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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).

2.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

3 Bauverbots- und Baubeschränkungszone gem. § 23 Abs. 1 HStrG (nachrichtlich)

Entlang der freien Strecke der L3071 gilt ab dem befestigten Fahrbahnrand in einem Streifen von 20,00 m Breite die straßenrechtliche Bauverbotszone sowie die 40,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone.
Die Bauverbotszone ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Zu Hochbauten in diesem Sinne zählen auch Nebenanlagen wie Umfahrungen, Überdachungen, Stellplätze und Lagerflächen.
Erforderliche Maßnahmen zur Sicherung der Erschließung, wie z.B. Eingriffe in die Böschung, sind mit HessenMobil abzustimmen.
Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist die Zustimmung von HessenMobil einzuholen, in allen anderen Fällen dessen Genehmigung zu beantragen.

4 Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde 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).

5 Altlasten und Altablagerungen

5.1 Im Zuge künftiger Erdaushubmaßnahmen kann es bei allen – auch bei bereits untersuchten und sanierten – Altflächen sowie im näheren Umfeld punktuell zum Anfall von verunreinigtem Boden aus der Vornutzung kommen.
Sollten im Zuge von geplanten Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Verfärbungen, Fremdstoffe wie Schlacken, Hausmüll usw.) oder Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuzeigen.

5.2 Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Besonders bei der Lagerung von Erdaushub wird darauf hingewiesen, dass Boden (Aushub) unter das Abfallrecht fallen kann (siehe § 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG) und bei einer Lagerung eine Genehmigung nach Nr. 8.12 der 4. BImSchV erforderlich werden kann.
Die vorherige Zustimmung des Abfallbehörde (RP Gießen, Abteilung IV Umwelt, Dezernat 42.1 – Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.
Das v.g. Merkblatt ist als Download zu finden unter: https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2022-04/baumerkblatt_2015-12-10.pdf

6 Altbergbau

6.1 Das Flurstück 9/16 in Flur 36 der Gemarkung Neustadt liegt im Gebiet von einem bestätigten und zwei erloschenen Bergwerksfeldern. Nach den vorhandenen Unterlagen liegen zwei der Fundnachweise außerhalb des v. g. Flurstückes; Informationen über Art und örtliche Lage des dritten Nachweises liegen nicht vor. Etwa 1.870 m² des v. g. Flurstücks liegen in dem 2.186.549 m² großen Bergwerksfeld, in dem nicht auszuschließen ist, dass dort ein Fundpunkt liegen könnte. Bei Baumaßnahmen auf dem vorgenannten Flurstück ist daher auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

6.2 Im Nordwesten des Geltungsbereiches befindet sich eine Geländedepression (eine Art Hohlweg), die durch Bodenabtrag entstanden sein muss (vgl. Ingenieurgeologisches Gutachten der KAT Umweltberatung vom 16.07.2020, Anlage 1 – Lageplan).
Vor der Bebauung wird empfohlen:
Nach Entfernung des Bewuchses sollten mindestens jeweils zwei Rammkernsondierungen im Bereich der geplanten Gebäude, an denen die leichten Rammsondierungen DPL 1 und DPL 2 ausgeführt wurden (s.o.) zur baugrundtechnischen Bewertung ausgeführt werden.

7 Abstand zu waldartigem Baumbestand

Es wird darauf hingewiesen, dass in einem Abstand von rund 30 m längs des waldartigen Baumbestandes jenseits der Geltungsbereichsgrenze bei Gebäuden, die dem ständigen oder zeitweisen Aufenthalt von Menschen dienen, besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten, hier Baumfall, zu treffen sind.

8 DIN-Normen und Regelwerke

Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. beim Magistrat der Stadt Neustadt (Hessen), Ritterstraße 5-9, 35279 Neustadt (Hessen) eingesehen werden.

E) Artenauswahl

Artenliste 1 Laubbäume (auch in Sorten): Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18

Acer campestre	- Feldahorn	Prunus div. spec	- Kirsche, Pflaume
Acer plantanoides	- Spitzahorn	Pyrus pyraster	- Wildbirne
Acer pseudoplatnus	- Bergahorn	Quercus petraea	- Traubeneiche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Quercus robur	- Stieleiche
Crataegus spec.	- Weißdorn	Salix caprea	- Salweide
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche	Tilia cordata	- Winterlinde
Malus div. spec.	- Apfel, Zierapfel	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

Artenliste 2 Heimische Sträucher: Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150

Amelanchier ovalis	- Felsenbirne	Ligustrum vulgare	- Liguster
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Cornus sanguinea	- Hartriegel	Rosa div. spec.	- Strauchrosen
Corylus avellana	- Hasel	Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Frangula alnus	- Faulbaum	Viburnum lantana	- Schneeball

Artenliste 3 Kletterpflanzen: Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 cm

Clematis vitalba	- Waldrebe	Lonicera caprifolium	- Echtes Geißblatt
Hedera helix	- Efeu	Partenocissus spec.	- Wilder Wein
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie	Vitis vinifera	- Wein

Verfahrensübersicht

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am	10.02.2020
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	11.11.2021
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	11.11.2021
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom	22.11.2021
bis einschließlich	23.12.2021
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	27.10.2022
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich	07.11.2022 09.12.2022
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am	06.02.2023

Die Bekanntmachungen erfolgten im Mitteilungsblatt Neustadt (Hessen).

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Neustadt (Hessen), den 14.12.2023

Stadt Neustadt (Hessen)
Der Magistrat

Thomas Groll
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 21.12.2023

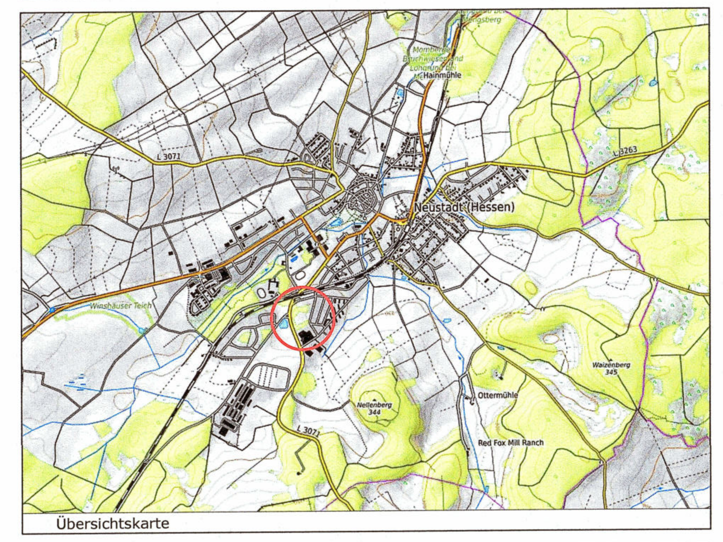
Neustadt (Hessen), den 22.12.2023

Stadt Neustadt (Hessen)
Der Magistrat

Thomas Groll
Bürgermeister

Stadt Neustadt (Hessen)

Bebauungsplan
"Wohnen auf dem Stückertriesch"



Übersichtskarte

Satzung

Stand:	12.10.2021 05.09.2022 09.01.2023
Bearbeitet:	Linne, Müller
CAD:	Han, Müller, Leinweber
Maßstab:	1 : 500

Verfasser:
Plan|ES
Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH
Alte Brauereihöfe Leihgesterner Weg 37 35392 Gießen
Tel. 0641 / 87 73 634-0 / Fax. 0641 / 87 73 634-9 / info@plan-es.com