

Bebauungsplan Nr. 3 „Auf der Heiden“



A. Zeichenerklärung (Planzeichen gem. PlanVO)

A.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

A.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung	Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise o = offen	- Dachform: SD = Satteldach WD = Walmdach - Dachneigung - Firsthöhe: FH = max. Firsthöhe

A.3 Bauweise, Baugrenze, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

o	offene Bauweise
—	Baugrenze
□	überbaubare Grundstücksfläche
□	nicht überbaubare Grundstücksfläche

A.4 Verkehrsflächen

□	öffentliche Verkehrsfläche
—	Straßenbegrenzungslinie
□	Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: - verkehrsberuhigte Zone -
□	Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: - Fußweg -
□	Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: - Wirtschaftsweg -
...	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

A.5 Grünflächen

□	Grünfläche gem. § 9 (1) 15 BauGB mit der Zweckbestimmung: Spielplatz hier: öffentliche Grünfläche
□	Grünfläche gem. § 9 (1) 15 BauGB mit der Zweckbestimmung: Grillplatz hier: öffentliche Grünfläche
□	Grünfläche gem. § 9 (1) 15 BauGB mit der Zweckbestimmung: Stellplätze für Grillplätze hier: öffentliche Grünfläche

A.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

□	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB hier: öffentliche Grünfläche
□	Baumanzapflanzung

A.7 Sonstige Planzeichen

□	Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
□	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze / Garagen
□	Mit Geh-, Fahr- und Leitrecht sowie mit beschränkter Flächen- / Privatweg Zugunsten: Stadt Neustadt, Ver- und Entsorgungsträger
□	Sichtfeld (Anfahrtschwellen), freizuhalten

A.8 Katasteramtliche Hinweise

—	Flurgrenze
—	Flurstücksgrenze
11	Flurstücknummer

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen gilt folgender Text:

B. Festsetzungen gem. Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

B.1 Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

B.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für das Baugebiet das Höchstmaß der Geschossflächenzahl (GFZ), die Grundflächenzahl (GRZ), das Höchstmaß der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) festgesetzt.

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Zahl der Vollgeschosse	Maximal zulässige Firsthöhe
WA	0,3	0,5	I bis II	8,5 m

B.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

B.4 Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen

Es sind nur Stellplätze in wasserundurchlässigen Rasengittersteinen, als wassergebundene Decke oder in Natur- oder Kunststeinfestflaster (z.B. Betonsteinfestflaster) in wasserundurchlässiger Verlegetart anzulegen.

B.5 Versiegelte Fläche

Sämtliche Flächenversiegelungen dürfen nur als wassergebundene Decken oder in Natur- oder Kunststeinfestflaster (z.B. Betonsteinfestflaster) angelegt werden. Bluminsche Flächenversiegelungen und solche aus Beton sind unzulässig.

B.6 Regenwasserableitung

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen ist zur Schonung der Trinkwasserreserven in Zisternen mit einem Volumen von mindestens 25 lqm überbaubarer Fläche auf dem jeweiligen Grundstück aufzufangen und primär als Brauchwasser zu nutzen.

B.7 Freiflächen

Auf den Grünflächen lt. Grünordnungs-/Landschaftsplan zum Bebauungsplan, die nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt wurden, sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

B.8 Pflanzlisten

Für die Anpflanzung der vorgeschriebenen Einzelbäume auf den einzelnen Grundstücken sind Arten der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Pflanzliste für anzupflanzende Einzelbäume:

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Bergulme	(Ulmus glabra)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Hängeulme	(Ulmus pendula)
Hornbuche	(Fagus sylvatica)
Kornelkirsche	(Cornus kousa)
Rotbuche	(Quercus robur)
Silberahorn	(Acer platanoides)
Stieleiche	(Quercus robur)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Weinrebe	(Vitis cordata)

Alternativ zu den aufgeführten Arten können höchststämmige Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche) regional-typischer Sorten angepflanzt werden.

Zur Bepflanzung der Hausgärten können Sträucher aus folgender Pflanzliste verwendet werden:

Pflanzliste für anzupflanzende Sträucher im Bereich der Hausgärten:

Brombeere	(Rubus fruticosus agg.)
Hassel	(Corylus avellana)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Holunder	(Sambucus nigra)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Platterblichen	(Euonymus europaeus)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Sommerflieder	(Buddleja davidii)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Wildrosen	(Rosa canina/Rosa corymbifera (keinstaltlos Rosa rugosa (Excl. I)))

Für die Bepflanzung geeigneter Fassaden sind Arten der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Pflanzliste für Fassadenbegrünungen:

Efeu	(Hedera helix)
Hopfen	(Corylus avellana)
Wald-Geißblatt	(Lonicera periclymenum)
Waldrebe	(Clematis vitalba)
Wilder Wein	(Parthenocissus tricuspidata, P. inserta)
Zaunrose	(Bryonia dioica)

Geeignete Dächer sind als Ersatzbiotope für Pflanzen von Extranordorten, die an Trockenheit, Temperaturrextrema und hohe Lichtintensität angepasst sind, mit Arten der folgenden Pflanzliste zu bepflanzen:

Pflanzliste für Dachbegrünungen:

Felsenmelisse	(Petrorhagia saxifraga)
Frühlingsfingerkraut	(Potentilla lamiarum)
Kleines Habichtskraut	(Hieracium pilosella)
Küchenschalmere	(Saxifraga granulata)
Mädesüß	(Sedum saxatile)
Plattmalve	(Poa compressa)
Rundstiel	(Campanula rotundifolia)
Sandkraut	(Arenaria serpyllifolia)
Schafschwingel	(Festuca ovina)
Scharfer Mauerpfeffer	(Sedum acre)
Schmalbl. Wiesensiegelei	(Poa pratensis angustifolia)
Schnittlauch	(Allium schoenoprasum)
Weißer Mauerpfeffer	(Sedum album)

Bepflanzung des Kinderspielplatzes:

Es sind entsprechend unglifige, essbare und verwertbare Samen tragende Gehölze zu pflanzen:

Baumartenauswahl:

Buche	(Fagus sylvatica)
Kastanie	(Aesculus hippocast.)
Stieleiche	(Quercus robur)
Walnuß	(Juglans regia)

Sträucher:

Brombeere	(Rubus fruct., domlose, robuste Zuchtformen)
Hassel	(Corylus avellana)
Heckenrose	(Rosa spec., domlose, robuste Zuchtformen)
Holunder	(Sambucus nigra)
Stachelbeere	(Ribes uvif-crispa)

B.9 Außenwandbegrünung

Geeignete Fassaden (z.B. Flächen mit weniger als 20 % Fensteranteile) sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen (je lfd. m: 2 Pflanzen; Arten: vgl. Pflanzliste).

B.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gemäß § 9 (1) 20 BauGB i.V.m. § 1a (3) BauGB werden folgende Ausgleichs-/Ersatzflächen und -maßnahmen festgesetzt:

B.10.1 Interne Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

- B.10.1.1 Flurstück 33**
Schotter beseitigen, event. auf neuen Stellplatz (Flst. 35) verlagern → Verhinderung einer weiteren Nutzung als Parkplatz.
Die artenreiche Böschung bleibt erhalten und wird weiterhin der Sukzession überlassen → Erhalt wichtiger Biotopfunktionen (Nistkasten für Blüthenweiser, Deckung, Rückzugsort).
Streuzustände auf der gesamten Parzelle, mit Ausnahme der o.a. Böschung → Schaffung dorforderspezifischer Biotopstrukturen mit vielfältigen Lebensraumfunktionen. Die Nutzung und Pflege des Streuzustandes könnte durch die Kelterer „Matsch und Brei“ gesichert werden.
Abgrenzung zum Umland durch standortgerechte Heckenpflanzungen (5 m Breite) gemäß der Soll-Zustandskarte → Aufwertung der Lebensraumqualität des Streuzustandes durch Heckenstrukturen sowie Schutz des Bestandes vor schädlichen Einwirkungen der umgebenden, intensiv genutzten Agrarlandschaft (Spritzmittel, Düngereinsatz).
Sicherung einer extensiven Grünlandnutzung als zweischürige Mahdweide oder als Extensivweide → allmähliche Ausdehnung der artenreichen Feldweide mit dem Ziel, artenreiche Grünlandbestände als Streuzustandnutzung, die die Lebensraumqualität des Biotopstypus Streuzustand maßgeblich mitbestimmt, zu etablieren.

B.10.1.2 Flurstück 34 (Geplanter Spielplatz)

Abgrenzung zur freien Landschaft durch eine 5 m breite Hecke aus standortgerechten, in allen Teilen unglifigen Baum- und Straucharten.
Abgrenzung zum benachbarten Grillplatz durch eine 2 m breite Hecke aus standortgerechten, ebenfalls unglifigen Arten sowie durch eine Obstbaumzelle zum besiedelten Bereich → harmonische Einbindung des Ortsrandes in das Landschaftsbild.

B.10.1.3 Flurstück 35 (Geplanter Stellplatz)

Abgrenzung zur freien Landschaft durch eine 5 m breite Hecke aus standortgerechten, in allen Teilen unglifigen Baum- und Straucharten.
Der Belag des Stellplatzes ist aus einer Schotterdecke zu erstellen, die sich im Laufe der Zeit selbst wieder eingraben kann. Der Schotter könnte z.T. durch Abtrag vom alten Stellplatz wiederverwendet werden → Minimierung der Verfestigung, Schaffung einer trockeneren und mageren Standortverhältnisse, was, selbst bei regelmäßiger Nutzung des Geländes als Stellfläche für PKW, die Ansiedlung einer Reihe spezialisierter Tier- und Pflanzenarten erwarten läßt.
Abgrenzung der Fläche zum benachbarten Bereich durch eine Obstbaumzelle und zum Grillplatz hin mit einer 5 m breiten Hecke aus standortgerechten, in allen Teilen unglifigen Baum- und Straucharten → Harmonisierung des Ortsbildes.

B.10.1.4 Flurstück 36

Abgrenzung der Ackermur und Anpflanzung eines Gehölzes mit breiten Säulen nach beiden Seiten → Abschirmung des Stellplatzes und harmonische Einbindung des Ortsrandes in das Landschaftsbild. Rückzugs- und Deckungsraum für Tiere des angrenzenden Grünlandes zu Zellen der Mahd.

B.10.1.5 Flurstück 37/7

Pflege des z.T. wertvollen Grünlandes durch zweischürige Mahd unter Abtransport des Mahdgutes von der Fläche. Erhalt aller vorhandenen Gehölze, Verzicht auf Düngung und Pestizide → Erhalt und weitere Verbesserung des Grünlandes. Die Stadt Neustadt hat sich um einen interessierten Nutzer (z.B. Kleintier- oder Pferdehalter) zu kümmern, dem die Fläche für einen symbolischen Betrag verpachtet werden kann.

B.10.1.6 Flurstück 37/6

Mahd von zu Futterzwecken verwertbaren Teilbereichen im Zuge der Mahd von Parzelle 37/7. Auf Düngung und Pestizide ist zu verzichten, das Mahgut ist von der Fläche zu entfernen → allmähliche Ausdehnung von blühenden Pflanzungen kann die Lebensraumqualität des gegenwärtig stark eutrophen Grünlandes beträchtlich steigern.
Die mit Brennnesseln und Himbeeren bestandenen Bereiche der Parzelle sowie solche, die schwer zu bearbeiten sind (Pflanzungen), sollen nach Ermessen des Nutzers von der Mahd ausgespart werden und ungepflanzt liegenbleiben → Erhaltung von wichtigen Lebens-, Rückzugs- und Deckungsstrukturen für verschiedene Tierarten.

B.10.1.7 Flurstück 38

Erhalt des landschaftsprägenden Gehölzes → hohe Lebensraumfunktionen und hoher ästhetischer Wert.
Erstversicherung der Grünlandnutzung durch zweischürige Mahd unter Erhalt aller vorhandenen Gehölze. Auf Düngung und Pestizide ist zu verzichten. Das Mahgut ist von der Fläche zu entfernen. Alternativ kann eine extensive Beweidung vorgenommen werden → Verbesserung der Lebensraumqualität durch Ausdehnung.

E. Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbescheid wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 13.10.1997 gemäß § 2 BauGB gefaßt und im Mitteilungsblatt Nr. 48/97 vom 27.11.1997 bekanntgemacht.

Neustadt, den 20. Aug. 1999

 Holm
 Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Neustadt (Nr. 51/97 vom 18.12.1997) in Form einer Bürgerversammlung am 13.01.1998.

Neustadt, den 20. Aug. 1999

 Holm
 Bürgermeister

Der Entwurfs- und Auslegungsbescheid wurde von den Stadtverordneten am 28.06.1998 gefaßt. Die Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde gleichzeitig mit der Trägerbeteiligung gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 04.01.1999 bis einschließlich 12.02.1999 durchgeführt. Die Bekanntmachung der Offenlegung erfolgte im Mitteilungsblatt Nr. 51 vom 17.12.1998.

Neustadt, den 20. Aug. 1999

 Holm
 Bürgermeister

Der erneute Entwurfs- und Auslegungsbescheid wurde von den Stadtverordneten am 26.04.1999 gefaßt. Die erneute, eingetragene Offenlegung gemäß § 3 (3) BauGB wurde in der Zeit vom 01.06.1999 bis einschließlich 16.06.1999 durchgeführt und im Mitteilungsblatt vom 12.05.1999 bekanntgemacht.

Neustadt, den 20. Aug. 1999

 Holm
 Bürgermeister

Der Satzungsbescheid wurde von den Stadtverordneten am 28.06.1999 gemäß § 10 BauGB gefaßt.

Neustadt, den 20. Aug. 1999

 Holm
 Bürgermeister

Die in den inhaltlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes fixierten baurechtlichen Gestaltungsauflagen wurden durch die Stadtverordneten am 23.06.1999 als Satzung nach § 87 HBO beschlossen.

Neustadt, den 20. Aug. 1999

 Holm
 Bürgermeister

Die in den inhaltlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes fixierten baurechtlichen Gestaltungsauflagen wurden durch die Stadtverordneten am 23.06.1999 als Satzung nach § 87 HBO beschlossen.

Neustadt, den 20. Aug. 1999

 Holm
 Bürgermeister

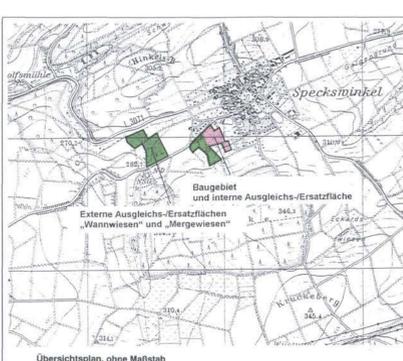
Katasteramtliche Bescheinigung:
 Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 05.08.1992 übereinstimmen.
 § 10 Abs. 1 Nr. 1 Liegenschaftskataster
 Marburg, den 10.08.1999

 Lups
 Vermessungsleiter

Verbindliche Bauleitplanung

Stadt Neustadt, Stadtteil Speckswinkel
 Kreis Marburg - Biedenkopf

Bebauungsplan Nr. 3 „Auf der Heiden“



Junii 1999

Planungsbüro Metzker & Mechsner-Spangenberg
 Frankfurter Str. 36 - 35037 Marburg
 Tel.: (0 64 21) 1 20 20 • Fax: 1 20 21

Planungsbüro Gelsler
 Gelfeldener Weg 6 - 35091 Cöbe
 Tel.: (0 64 21) 87 07 • Fax: 87 02 08