

**Legende für Katastergrundlagen:**

- Gebäude
- Hausnummer
- Durchfahrt
- Nebengebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Bezeichnung der Flur
- Flurstücknummer
- Garten
- Wiese
- Laubwald
- Nadelwald

**PLANZEICHEN**

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)**

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GFZ Geschossflächenzahl  
GRZ Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

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

o Offene Bauweise  
Baugrenze  
nur Einzel- und Doppelhäuser

**Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 18 BauNVO)**

FH maximale Firsthöhe

**Dachform, Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)**

SD, WD, PD Satteldach, Walmdach, Pultdach

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
- Verkehrsberuhigter Bereich

**Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)**

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Private Grünfläche

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**

Entwässerungsgraben mit nördlich anschließender Verwallung

**Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)**

Flächen für Aufschüttungen

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

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**NACHRICHTLICH**

WSG III (Trinkwassergewinnungsanlage Speckswinkel, Verordnung vom 23.10.2008, StAnz. 49/08 S. 3148)  
WSG II B (Wasserwerke Wöhratal und Stadtallendorf des Zweckverbands Mittelhessischer Wasserwerke, Verordnung vom 02.11.1987, StAnz. 48/1987 S. 2373).

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO)**

**1.1.1** Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nicht zulässig:  
1. Gartenbaubetriebe  
2. Tankstellen

**1.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)**

**1.2.1** Im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen bauliche Anlagen eine Firsthöhe (FH) von 8,5m nicht überschreiten. Bezugshöhe für die Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die Höhe der angrenzenden Straße (Straßenmitte), gemessen an einer senkrecht zur Straßenecke auf die Gebäudemitte verlaufenden waagerechten Linie. Bei Eckgrundstücken ist der höherliegende Straßenschnitt als Bezug für die Höhenermittlung maßgeblich. Die Firsthöhe (FH) wird definiert durch die Oberkante der Dachhaut der Hauptfirstlinie(n) der baulichen Anlage.

**1.3 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

**1.3.1** Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**1.4 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses – Entwässerungsmulde & Wall (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

**1.4.1** Innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft am südlichen Rand des Wohngebietes ist, zum Schutz vor Hangwasser, eine durchgängige Entwässerungsmulde herzustellen. Das Aushubmaterial ist dabei entlang der Nordseite der Mulde zu einem Erdwall aufzuschichten. Die Funktionsfähigkeit der Schutzmaßnahme ist durch die Grundstückseigentümer dauerhaft sicherzustellen.

**1.5 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

**1.5.1** Die in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzte Fläche ist als Grünfläche anzulegen und durch die Kronenschlüssel-Anpflanzung von standortgerechten Sträuchern und Bäumen (klein- bis mittelkronig) zu gliedern. Die Ausgestaltung der Fläche als begrünter Erdwall ist zulässig.

**1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB)**

**1.6.1** Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit überwiegend standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige sind durch Neuanpflanzungen gleichwertiger Pflanzen zu ersetzen.

**1.6.2** Mindestens 40% der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Die Flächen sind zu mindestens 30% durch klein- bis mittelkronige Bäume und Sträucher zu gliedern.

**1.6.3** Fußwege und private Stellplätze sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig zu bewestigen (z.B. weiffiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen).

**1.6.4** Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Rückhalte- Speicherzisternen mit einem Mindest-Retentionsvolumen von 3 m³/Grundstück als Brauchwasser aufzufangen. Das gesammelte Niederschlagswasser ist gem. § 37 Abs. 4 HWG zu verwerten bzw. zu versickern sofern keine wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen. Ausgenommen hiervon sind Dächer mit mind. extensiver Dachbegrünung.

**Ausgleichsmaßnahmen**

**1.6.5** Die in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche ist durch Düngeverzicht und standortangepasste Pflege als extensive Heuwiese zu entwickeln.

**2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**2.1 Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**  
Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist den Farbtönen rot, anthrazit oder braun zulässig. Dabei sind stark reflektierende Materialien, wie z.B. glasierte Ziegel oder glänzend engobierte Ziegel nicht zulässig. Eine Dachbegrünung sowie Dachaufbauten zur Nutzung der Sonnenenergie sind allgemein zulässig.

**2.2 Material der Außenhaut (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**  
Verkleidungen mit grellbunten bzw. hochglänzenden Materialien sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig. Sichtbare Außenmauern der Gebäude sind zu verputzen, zu verkleiden oder zu verblenden.

**2.3 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**  
Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen auch in Kombination zulässig:  
• Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m, mit ausschließlich standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen,  
• Holzzaune oder Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m,  
• Mauern bis zu einer Höhe von 0,5 m und Mauerpfeiler bis zu einer Höhe von 1,2 m.

**2.4 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO)**  
Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder oberhalb der Trauffinie angebracht werden, dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken und dürfen eine Gesamtgröße von 2 qm je Grundstück nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Laserlichtanlagen, Lichtanlagen, die in den Himmel strahlen, Werbefahnen sowie bewegliche Schauläden sind nicht zulässig.

**3. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

**3.1 Denkmalpflege**  
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

**3.2 Altlasten, Bodenkontaminationen**  
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 AltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

**3.3 Bodenschutz**  
Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsbereich Verwendung finden (Erdmassenausgleich).

**3.4 Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser**  
Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Darüber hinaus soll gem. § 37 Abs. 4 HWG Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

**3.5 Grundwasserschutz**  
Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes der Trinkwassergewinnungsanlage Speckswinkel. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten (Verordnung vom 29.10.2008, StAnz. 49/08 S. 3148). Darüber hinaus liegt der Geltungsbereich auch in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserwerke Wöhratal und Stadtallendorf des Zweckverbands Mittelhessischer Wasserwerke, die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist ebenfalls zu beachten (Verordnung vom 02.11.1987, StAnz. 48/1987 S. 2373).

**3.6 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel**  
Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, sollte die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumlampen, LED-Lampen), ausgestattet werden.

**3.7 Minderung der Lichtverschmutzung**  
Zur Minderung der Lichtverschmutzung sollte die Straßen- und Außenbeleuchtung in Bezug auf die Anzahl und die Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden und so abgeschirmt werden, dass sie lediglich Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen.

**3.8 Schutz von Versorgungsleitungen**  
Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen sind nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke: „Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ (FGSV, Ausgabe 1989), die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie das DVGW Regelwerk GW125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu beachten.

**3.9 Grundstücksteilung**  
Gemäß § 19 Abs. 2 BauGB dürfen durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen.

**3.10 Stellplätze**  
Es gilt die Satzung der Stadt Neustadt (Hessen) über Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung) vom 13.07.2015.

**4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE**

**4.1 Großkronige Bäume (nur am Nordrand des Baugebietes)**

- Acer pseudoplatanus, platanoides* - Bergahorn
- Quercus robur* - Stiel-Eiche

**4.2 Mittel- und kleinkronige Bäume (zur Ein- und Durchgrünung)**

- Alnus glutinosa* - Schwarzerle
- Carpinus betulus* - Hainbuche
- Salix caprea* - Salweide
- Sorbus aria* - Mehlbeerbaum
- Sorbus aucuparia* - Eberesche
- Kernobst-Hochstämme* - auf Sämling, nach BDB

**4.3 Sträucher (zur Ein- und Durchgrünung)**

- Berberis vulgaris* - Gemeiner Sauerdom
- Cornus sanguinea* - Roter Hartriegel
- Corylus avellana* - Hasel
- Crataegus monogyna* - Eingriffeliger Weißdorn
- Crataegus oxyacantha* - Zweigriffeliger Weißdorn
- Euonymus europaeus* - Pfaffenhütchen
- Lonicera xylosteum* - Heckenkirsche
- Mespilus germanica* - Echte Mispel
- Prunus padus* - Traubenkirsche
- Prunus spinosa* - Schlehe, Schwarzdorn
- Rubus spec.* - Brombeere, Himbeere
- Rosa canina* - Hundrose
- Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa* - Traubenholunder
- Viburnum opulus* - Gewöhnlicher Schneeball

**4.4 Geeignete Kletterpflanzen (zur Gebäudebegrünung)**

- Clematis vitalba* - Waldrebe
- Hedera helix* - Gemeiner Efeu
- Parthenocissus quinquefolia* - Wein
- Lonicera caprifolia* - Geißschlinge

*Spalierrosen, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen (weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)*

**Hinweise:**

**Hinweis nach § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB):**  
Gemäß § 44 Abs. 5 BauGB wird darauf hingewiesen, dass der Entschädigungsanspruch nach § 44 Abs. 3 BauGB Entschädigung verlangen kann, wenn die in den §§ 39 bis 42 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Nach § 44 Abs. 4 BauGB erlischt der Entschädigungsanspruch, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die vorstehend bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

**Hinweis nach § 215 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB):**  
Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs dann unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Stadt Neustadt (Hessen) unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

**Hinweis nach § 5 Abs. 4 Hessische Gemeindeordnung (HGO):**  
Für die Rechtswirksamkeit der Satzung ist eine Verletzung der Vorschriften der §§ 53, 56, 58, 82 Abs. 3 und des § 88 Abs. 2 HGO unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sechs Monaten nach dieser öffentlichen Bekanntmachung der Satzung schriftlich unter Bezeichnung der Tatsachen, die eine solche Rechtsverletzung begründen können, gegenüber der Stadt Neustadt (Hessen) geltend gemacht worden ist. § 25 Abs. 6, §§ 63, 74 und 138 HGO bleiben unberührt.

**RECHTSGRUNDLAGEN (in den zum Zeitpunkt der Offenlegung gültigen Fassungen)**

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am **14.12.2015**

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am **07.01.2016**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am **14.04.2016**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom **25.04.2016** bis einschließlich **30.05.2016**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte für den Vorentwurf mit dem Schreiben vom **19.04.2016**

Der Entwurfs- und Offenlagebeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am **19.12.2016**

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am **19.01.2017**

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom **30.01.2017** bis einschließlich **03.03.2017**

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte für den Entwurf mit dem Schreiben vom **20.01.2017**

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 4 "Im Weinberger Grund" im Stadtteil Speckswinkel erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am **20.04.2017**

Die Bekanntmachungen erfolgten im Mitteilungsblatt für Neustadt (Hessen) und die Stadtteile Mengersberg, Mornberg und Speckswinkel.

**Ausfertigerungsvermerk**  
Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und das die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

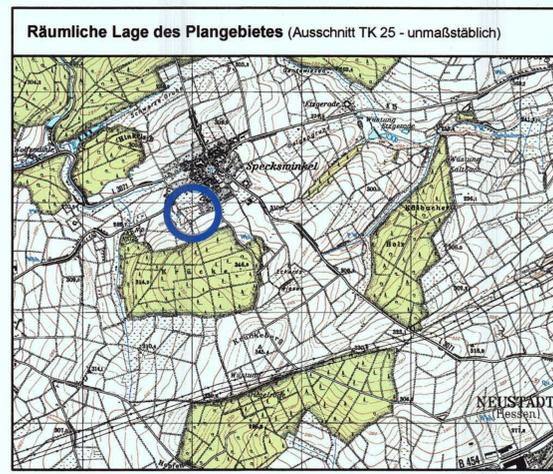
Neustadt (Hessen), den **22. Mai 2017**

Thomas Groß  
Bürgermeister

**Rechtskraftvermerk**  
Durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Absatz 3 BauGB im amtlichen Mitteilungsblatt Nr. **21** am **25.05.2017** ist der Bebauungsplan in Kraft getreten

Neustadt (Hessen), den **31. Mai 2017**

Thomas Groß  
Bürgermeister



**Stadt Neustadt (Hessen) Stadtteil Speckswinkel**

Stadt Neustadt (Hessen) Der Magistrat  
Thomas Groß  
Bürgermeister

**Bebauungsplan Nr. 4 "Im Weinberger Grund"**

Planungsstand: 04/2017 Exemplar des Satzungsbeschlusses

bearb.: M. Hausmann, Dipl.-Ing. gez.: Schweinfest gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing.

Datei: BPL\_ImWeinbergerGrund\_Planrskunde.vwx Plangröße: 0,6 qm

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau

Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)  
FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
http://www.grosshausmann.de  
info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 1.000

Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen