

Stadt Neustadt (Hessen), Stadtteil Momberg

Bebauungsplan Nr. 4

"Über der Kirschengasse"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 20.06.2005 (GVBl. I S. 434), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662).

1 Zeichenerklärung

| | | |
|---------|--|--|
| 1.1 | | Katasteramtliche Darstellungen |
| 1.1.1 | | Flurgrenze |
| 1.1.2 | | Flurnummer |
| 1.1.3 | | Polygonpunkt |
| 1.1.4 | | Flurstücksnummer |
| 1.1.5 | | vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen |
| 1.2 | | Planzeichen |
| 1.2.1 | | Maß der baulichen Nutzung |
| 1.2.1.1 | | Grundfläche, vgl. 2.1 und 2.2 |
| 1.2.1.2 | | Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Erdgeschoss-Rohboden; hier: |
| 1.2.1.3 | | Oberkante Gebäude (Firsthöhe), vgl. 2.3 |
| 1.2.2 | | Bauweise, Baugrenzen, Baulinien |
| 1.2.2.1 | | Baugrenze |
| 1.2.3 | | Grünflächen |
| 1.2.3.1 | | Öffentliche Grünfläche; Zweckbestimmung Grillplatz; vgl. 2.2 |
| 1.2.3.2 | | Private Grünfläche; Zweckbestimmung Vereinsgelände der Tauzieher; vgl. 2.1 |
| 1.2.4 | | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB |
| 1.2.4.1 | | Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB |
| 1.2.4.2 | | Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25b BauGB; hier: Gehölzstreifen. Es gilt 2.6.1 |
| 1.2.4.3 | | Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25b BauGB; hier: Böschungsbewuchs. Es gilt 2.6.2 |
| 1.2.4.4 | | Sonstige Bepflanzungen |
| 1.2.5 | | Abgrenzung unterschiedlicher Art der (baulichen) Nutzung |
| 1.2.5.1 | | Abgrenzung unterschiedlicher Art der (baulichen) Nutzung |
| 1.2.5.2 | | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1)15 BauGB: Innerhalb der privaten Grünfläche Zweckbestimmung (P); hier: Vereinsgelände der Tauzieher sind zulässig:
- die Anlage eines Vereinsgeländes mit Trainingsplatz einschließlich der erforderlichen Infrastruktur
 - die Errichtung eines Vereinsheimes zu Aufenthalts- und Trainingszwecken einschließlich Toilettenhäuschen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Eine Grundfläche von max. GR = 190 m² darf hierdurch nicht überschritten werden. Die baulichen Anlagen sind ohne Keller auszuführen.
- 2.2 Gem. § 9(1)15 BauGB: Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung (O); hier: Grillplatz sind zulässig:
- die Anlage eines Grillplatzes einschließlich der erforderlichen Infrastruktur
 - die Errichtung einer Grillhütte, eines Toilettenhäuschens sowie eines freistehenden Grills innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Eine Grundfläche von max. GR = 110 m² darf hierdurch nicht überschritten werden. Die baulichen Anlagen sind ohne Keller auszuführen.
- 2.3 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 18(1) BauNVO:
 Höhe baulicher Anlagen: Festgesetzt wird für die nach Ziffern 2.1 und 2.2 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen baulichen Anlagen eine max. Gebäudeoberkante (OK_{Ges}) von 5 m über dem Bezugspunkt Oberkante Erdgeschoss Rohboden (OK_{Ges} roh).
- 2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
- 2.4.1 Innerhalb der Grünflächen nach Ziffern 2.1 und 2.2 sind mit Ausnahme der festgesetzten und zulässigen Funktionsgebäude ausschließlich wasserdurchlässige Befestigungen oder Pflasterbeläge zulässig.
- 2.5 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
- 2.5.1 Innerhalb Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig.
- 2.5.2 Der Hohlweg ist zwischen Anfang Oktober und Ende Februar auf seiner Sohle vollständig, an seinen Böschungen unter Beachtung der Festsetzung 2.6.2 selektiv von Gehölzaufwuchs zu befreien und in der Folge durch Beweidung oder Herbstmahd dauerhaft zu pflegen. Schnittgut und Unrat sind zu entfernen. Einzelheiten bleiben dem biotopschutzrechtlichen Verfahren vorbehalten.
- 2.6 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25b BauGB:
- 2.6.1 Gehölzstreifen (A): Die Fichten sind im Falle ihrer Entnahme gegen standortgerechte, einheimische Laubbäume zu ersetzen.
- 2.6.2 Böschungsbewuchs (B): Die Gehölzbestände sind zu erhalten. Pflegeeingriffe (bodennahes Entfernen von Einzeltrieben und Totholz, Herausnahme von Jungwuchs) sind zulässig, sofern sie im Winterhalbjahr (Anfang Oktober bis Ende Februar) vorgenommen werden und jeweils nicht mehr als 20 v.H. der Sträucher eines Bestandes betreffen. Astschnitt ist zu entfernen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO
- 3.1.1 Dachneigung
 Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 25° bis 45° sowie Gebäude mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer) und einer Neigung von 5° bis 40°.
- 3.1.2 Dacheindeckung
 Zulässig sind Dacheindeckungen in ziegelrot, Brauntönen und anthrazit sowie dauerhafte Begrünungen.
- 3.1.3 Gebäudegestalt
 Gebäude sind in Holzbauweise (Holzständerbau) auszuführen; ein Anstrich mit gedeckten Farben ist zulässig.
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO zu Einfriedungen:
- 3.2.1 Einfriedungen sind unzulässig.

- 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO zu Begrünungen:
 Bestehende Eingrünungen sind zu erhalten, nicht heimische Gehölze im Zuge der Unterhaltung Zug um Zug gegen heimische der Artenliste 1 zu ersetzen. Zusätzliche Bepflanzungen sind auf das Flst. 51 zu beschränken. Auch hier gilt Artenliste 1.
- 3.4 Artenliste 1:
- | | | | | |
|------------|-------------------------|---------------|---------------------------|--------------------------|
| Bäume: | <i>Carpinus betulus</i> | Sträucher: | <i>Roter Hartriegel</i> | <i>Cornus sanguinea</i> |
| Hainbuche | <i>Fagus sylvatica</i> | Haselnuss | <i>Corylus avellana</i> | <i>Corylus xylosteum</i> |
| Rotbuche | <i>Quercus robur</i> | Heckenkirsche | <i>Lonicera xylosteum</i> | <i>Rosa canina</i> agg. |
| Stieleiche | <i>Salix caprea</i> | Hundsrose | Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |
| Salweide | | | | |

4 Wasserrechtliche Festsetzungen (Satzung gemäß § 42 Abs. 3 Satz 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 4.1 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist im Bereich der Flächen nach § 9(1)20 BauGB zu versickern.

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 06.03.2006 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 06.04.2006 in dem Mitteilungsblatt Nr. 14.
2. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 04.05.2006 in der Verwaltung in der Zeit vom 15.05.2006 bis 29.05.2006 einschließlich zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 25.09.2006 bis 27.10.2006 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 14.09.2006 im Mitteilungsblatt Nr. 37.
4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO und § 42 Abs. 3 HWG: Der Planentwurf wurde am 18.12.2006 als Satzung beschlossen.

Bestätigung der Vermerke 1.-4.:

Neustadt (Hessen), den 11. JAN. 2007

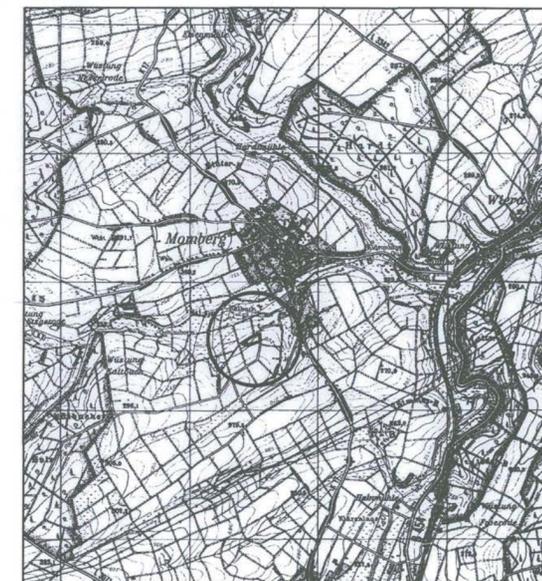
(Helm)
Bürgermeister

5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 04. JAN. 2007 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Neustadt (Hessen), den 11. JAN. 2007

(Helm)
Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06463 / 9537-0, Fax 9537-30

Stand: 25.04.2006
 09.05.2006
 12.06.2006
 18.11.2006
 18.12.2006

Stadt Neustadt (Hessen), Stadtteil Momberg
 Bebauungsplan Nr. 4
 "Über der Kirschengasse"

Bearbeitet: Schade
 CAD: Roelling
 Maßstab: 1:500

Satzung