

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE		ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	
	GE	I		GE	II
GRUNDFLÄCHEN-ZAHLE	0,6	1,2	GRUNDFLÄCHEN-ZAHLE	0,4	0,8
BAUWEISE	a	SD	BAUWEISE	o	SD

TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

A. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 In den als „Gewerbegebiete (GE)“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO die in § 2 (2) Nr. 3 (öffentliche Tankstellen) und die in § 8 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) genannten Nutzungen nicht zulässig.

1.2 In den als „Gewerbegebiete (GE)“ festgesetzten Bereichen ist nach § 1 (9) BauNVO die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art unzulässig. Die Einrichtung von Verkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für das Baugebiet die max. Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) festgesetzt. Es gelten die Festsetzungen in der Planzeichnung. Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden. Anschüttungen oder Abgrabungen sind nach dem vorhandenen Gelände anzugleichen.

3. BAUWEISE

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß für das Gewerbegebiet mit der Ziffer 2 die Länge der Gebäude abweichend von der offenen Bauweise mehr als 60 m betragen darf (Gebäude ohne Längenbeschränkung).

4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entlang der Verkehrswege und zur Gliederung der Baugebiete und in den Bereichen, die langfristig den Ortsrand bilden, werden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gemäß § 9 (1) Nr. 26 a BauNVO festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen zu begrünen (Vorschlagsliste):

BÄUME

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur

Traubeneiche
Vogelkirsche
Winterlinde
hochstämmige Obstbäume

STRÄUCHER
Hartriegel
Haselnuß
Hundsrose
Schneeball
Schwarzdorn
Weißdorn

Die Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) dürfen zum Zwecke der Anlage von Eingängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen bzw. verschoben werden.

KLETTGERHÖLZE
Clematis
Efeu
Wilder Wein

Ungegliederte Außenwandflächen der Gebäude sind mit Rank- oder Kletterpflanzen (z.B. Efeu, Wilder Wein etc.) zu begrünen.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

5.1 Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Vorschlagsliste A 4).

5.2 Wege, Zufahrten, vor allem aber Stellplätze und Lagerflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. Pflaster mit Fugen mind. 2 cm, wassergebundene Decke, Schotter).

5.3 Auf den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Zweckbestimmung „Feldgehölz in gelenkter Sukzession“ gilt ein Verbot für die Anwendung von Dünger und Bioziden. Ein Rückschnitt der Gehölze erfolgt alle 7 Jahre im Herbst. Die randlichen Staudenfluren werden alle 2 – 3 Jahre im September gemäht. Das Schnitt- und Mähgut ist abzufahren. Die Flächen dürfen nicht eingezäunt werden.

Quercus petraea
Prunus avium
Tilia cordata

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Rosa canina
Viburnum opulus
Prunus spinosa
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata

Clematis vitalba
Hedera helix
Parthenocissus quinquefolia

5.4 Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO festgesetzten Flächen für Ersatzmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind dem aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes resultierenden Eingriff (Baugebiete, Verkehrsflächen) als Sammelersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 a BauNVO zugeordnet. Die besonderen Maßnahmen, die im Baugebiet zum Schutz der Umwelt durchgeführt werden, sind Teil der Ersatzmaßnahmen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 81 HBO

6. **DACHGESTALTUNG**
In den Baugebieten sind für alle Gebäude Sattel-, Walmd- oder Pultdächer zulässig. Die Dacheindeckung hat in ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Flachdächer sind nur ausnahmsweise zulässig.

7. **WERBEANLAGEN**
Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich in Größe und Farbgebung den zugehörigen Anlagen unterordnen. Die Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und nur an dem jeweiligen Ort der Leistung zulässig. Auf den Dächern dürfen keine Werbeanlagen angebracht werden.

8. **EINFRIEDUNGEN**
Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel in einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Die Zäune sind mit einheimischen Laubhecken zu umpflanzen.

9. **VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN ODER SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN**

9.1 Zur Nutzung der aktiven solaren Energie sind Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung zulässig.

9.2 Wasser ist grundsätzlich sparsam zu verwenden. Alle Gebäude sind mit wassersparenden Installationen, Verbrauchsstellen und Verbrauchsgütern auf dem neuesten Stand der Technik auszurüsten. Die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes, insbesondere die §§ 51 und 55 sind umzusetzen.

9.3 Das Niederschlagswasser von Dachflächen wird als Betriebswasser in Zisternen abgeleitet und in den Gebäuden zumindest für die Gartenbewässerung genutzt (dezentrale private Regenwasseranlagen).

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

10. **BODENFUNDE**
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese Bodendenkmäler sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Marburg oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf zu melden.

11. **ALTLASTEN**
Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen bekannt. Werden dennoch im Rahmen von Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das Regierungspräsidium Gießen, Staatl. Umweltamt Marburg, der Magistrat der Stadt Neustadt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb beim Landkreis Marburg-Biedenkopf zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

12. **VERKEHRSLÄRM**
Gegen die Straßen- und Verkehrsverwaltung können keinerlei Ansprüche auf Errichtung von Lärmschutzanlagen oder sonstigen Forderungen, die mit den von den vorhandenen Straßen ausgehenden Beeinträchtigungen zusammenhängen, gestellt werden. Das Planungsgebiet liegt in einem lärmvorbelasteten Bereich.

13. **TRINKWASSERSCHUTZGEBIET**
Der Geltungsbereich liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Stadt Stadtallendorf.

14. **BERGWERKSFELD**
Der Geltungsbereich liegt im Bereich von drei erloschenen Bergwerksfeldern. Bei geplanten Baumaßnahmen ist deshalb auf Spuren alten Bergbaus zu achten.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:
–Baugesetzbuch (BauGB),
–BauNutzungsverordnung (BauNVO),
–Planzeichenverordnung (PlanzV 90),
–Hess. Bauordnung (HBO) -

jeweils in der z.Z. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

Hiermit wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Marburg

 (Siegel)

18.08.2004 (Datum)

 (Unterschrift)
Öffentl. best. Verm.-Ingenieur

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß 2 (1) BauNVO wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustadt (Hessen) am 05.06.2003 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt ortsüblich im Mitteilungsblatt Nr. 27 vom 03.07.2003.

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauNVO am 11.06.2002 durchgeführt. Die fristgerechte Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgte ortsüblich im Mitteilungsblatt Nr. 23 vom 06.06.2002.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauNVO in der Sitzung am 14.07.2003 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauNVO ortsüblich im Mitteilungsblatt Nr. 30 vom 24.07.2003. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauNVO vom 04.08.2003 bis einschl. 05.09.2003.

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan in der Sitzung am 08.03.2004 gem. § 10 BauNVO und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Neustadt (Hessen)

 (Siegel)

08. SEP. 2004 (Datum)

 (Unterschrift)
Bürgermeister (Holm)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauNVO erfolgte im Mitteilungsblatt Nr. 25 vom 26.08.2004.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Neustadt (Hessen)

 (Siegel)

08. SEP. 2004 (Datum)

 (Unterschrift)
Bürgermeister (Holm)

PLANZEICHEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GE Gewerbegebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- z.B. 0,8 Geschosßflächenzahl
 - z.B. 0,4 Grundflächenzahl
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - FH Firsthöhe

- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- o offene Bauweise
 - a abweichende Bauweise
 - SD Satteldach, Walmdach, Pultdach
 - Baugrenze

- VERKEHRSFLÄCHEN**
- Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Wirtschaftsweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Ein- und Ausfahrt

- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG**
- Fläche für Versorgungsanlagen

- HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**
- unterirdisch

- GRÜNFLÄCHEN**
- S private Grünfläche: Schutzpflanzung

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

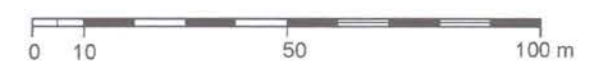
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Feldgehölz
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Einzelbäumen

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Maßangabe in Meter
 - Grenze unterschiedlicher Nutzungen

STADT NEUSTADT



BEBAUUNGSPLAN NR. 20 „AM RINGELHAIN“ - TEIL 1



PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

ROSBACHER WEG 8, 61206 WÖLLSTADT
TEL. 06034/4657 + 3059, FAX 06034/6318
E-MAIL: planungsgruppe.f.s@t-online.de

BEARBEITET	GEZEICHNET	MASSTAB	PLANUNGSSTAND	DATUM
RG	WEI	1:1 000	SATZUNG	MÄRZ 2004