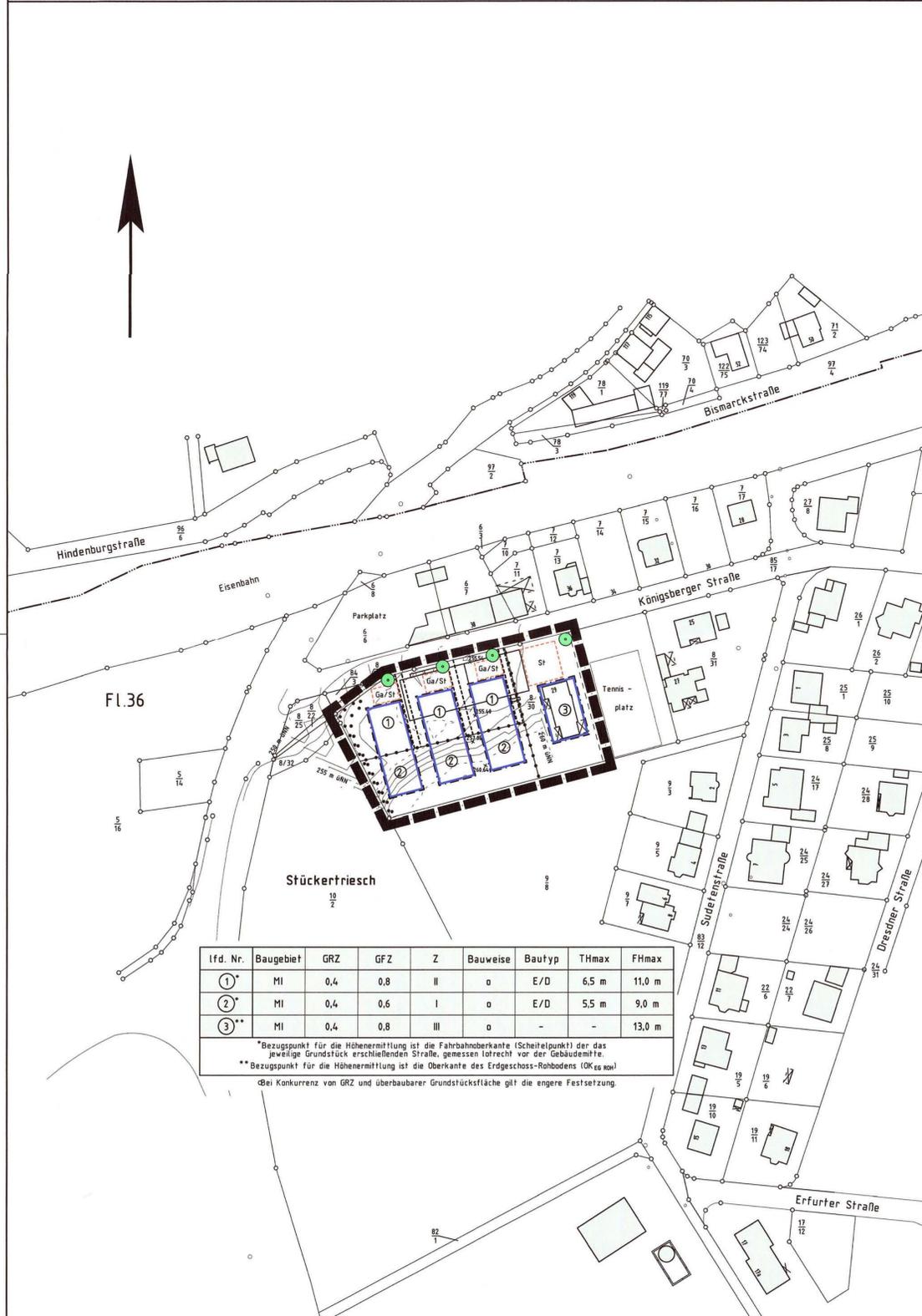


# Stadt Neustadt (Hessen), Stadtteil Neustadt

## Bebauungsplan Nr. 24 "Königsberger Straße"



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Bautyp	THmax	FHmax
1	MI	0,4	0,8	II	o	E/D	6,5 m	11,0 m
2	MI	0,4	0,6	I	o	E/D	5,5 m	9,0 m
3	MI	0,4	0,8	III	o	-	-	13,0 m

\* Bezugspunkt für die Höhenmittlung ist die Fahrbahnkante (Schwellenlinie) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.  
 \*\* Bezugspunkt für die Höhenmittlung ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohbodens (OK<sub>EG</sub> nach DIN 1026).  
 @ Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.



### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),  
 Bauordnungsverordnung (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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),  
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622),  
 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622),  
 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 734).

### 1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Fl. 36
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 MI Mischgebiet
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 GFZ Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 GRZ Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt; hier:
- 1.2.2.4.1 TH<sub>max</sub> max. Traufhöhe
- 1.2.2.4.2 FH<sub>max</sub> max. Firsthöhe
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 o offene Bauweise
- 1.2.3.2 E/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 1.2.3.3 Baugrenze
- 1.2.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.4.1 Anpflanzung von Laubbäumen
- 1.2.4.2 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- 1.2.5 Sonstige Planzeichen
- 1.2.5.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
- 1.2.5.1.1 Ga/St Garagen / Stellplätze
- 1.2.5.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Males der baulichen Nutzung
- 1.2.5.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.5.4 Höhenlinien (unverbindlich)
- 1.2.5.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der hinterliegenden überbaubaren Grundstücksflächen zu belastende Fläche
- 1.2.5.6 Höhenpunkt in m ü NN

### 2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO wird für das Mischgebiet bestimmt: Die nach § 6(2) Nr. 7 (Tankstellen) und 8 (Vergnügungstätten) allgemein zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.
- 2.2 Gem. § 9(14) BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO: Garagen und Stellplätze sind innerhalb der dafür gekennzeichneten Bereiche (Ga/St) zulässig.
- 2.3 Gem. § 9(1)6 BauGB: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte als Wohngebäude) zulässig. Ausnahmen von der Festsetzung können innerhalb des zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses genehmigten Gebäudebestandes zugelassen werden.
- 2.4 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:**
- 2.4.1 Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rassenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserundurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.
- 2.5 **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1)25a BauGB:**
- 2.5.1 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern und -bäumen der Artenliste 1 und 2:  
Bei Anpflanzung nach Symbolen in der Plankarte (PlanZV 90 Ziffer 13.2.): Anpflanzung von mind. 5 Einzelpflanzen je Symbol. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.
- 2.5.2 Anpflanzung von Laubbäumen der Artenliste 1 gem. Plankarte  
Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 5 m<sup>2</sup> je Baum vorzusehen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.
- 2.6 **Artenlisten:**

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Str./H. 3x v., 14-16 bzw. Hei. 2x v., 150-200			
Aesculus spec.	- Kastanie	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Betula pendula	- Hängebirke	Sorbus domestica	- Speierling
Carpinus betulus	- Hainbuche	<b>Obstbäume (H. v. 8-10):</b>	
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Ostrya oblonga	- Quitte
Juglans regia	- Walnuss	Prunus avium	- Kulturkirsche
Prunus avium	- Vogelkirsche	Malus domestica	- Apfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus communis	- Birne

Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunella vulgaris	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Pyrus pyraeaster	- Wildbirne
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa canina	- Hundrose
Crataegus laevigata	- Hagebutte	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Salix caprea	- Salweide
Malus sylvestris	- Wildapfel	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne	Magnolia div. spec.	- Magnolie
Buddleja div. spec.	- Sommerflieder	Malus div. spec.	- Zierapfel
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Mispel
Chimonoloba div. spec.	- Zierortie	Philadelphus div. spec.	- Fatscher Jasmin
Cornus florida	- Blumenhortie	Prunus div. spec.	- Kirsche, Pfaffenhütchen
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa div. spec.	- Wild- u. Strauchrose
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Sorbus aria/intermedia	- Mehlbeere
Forsythia x intermedia	- Forsythie	Spiraea div. spec.	- Spiree
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Syringa div. spec.	- Flieder
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Wibegala div. spec.	- Weigela

Artenliste 4: Kletterpflanzen			
Clematis div. spec.	- Clematis, Waldrebe	Parthenocissus spec.	- Wilder Wein
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera	- Echter Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Lonicera caprifolium	- Geißblatt		

### 2.7

**Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB**  
 Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden 26 435 Ökoprozente aus der Maßnahme Gemarkung Neustadt, Flur 1, Flst. Nr. 14/1, Kleewiese bei Neustadt, die seitens der Ökoagentur für Hessen, vertreten durch die Hessische Landesgesellschaft (HLG), umgesetzt und anerkannt wurden, zugeordnet. Näheres wird durch einen Vertrag zwischen der Stadt Neustadt (Hessen) und der HLG geregelt.

### 3

**Wasserrechtliche Festsetzungen (Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

### 3.1

**Regenwassernutzung**  
 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungssystem in eine (oder mehrere) auf dem Grundstück unterhalb der Geländeoberfläche befindliche Brauchwasseranlage (Zisternen) abzulassen. Die Brauchwasseranlagen müssen eine Kapazität von mindestens 25 l/m<sup>2</sup> unbegrünter Dachfläche aufweisen. Eine Reduzierung ist zulässig, wenn der Verbrauch nachweislich deutlich geringer anzusetzen ist. Das Wasser ist als Brauchwasser zu nutzen, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen. Der Überlauf der Brauchwasseranlagen ist einer Versickerung zuzuführen.

### 4

**Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81(1) HBO i. V. m. § 9(4) BauGB)**

### 4.1

Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO zur Gebäudegestalt:

### 4.1.1

**Dachneigung**  
 Zulässig sind Dächer mit gegenüberlaufenden Dachflächen (wie z.B. Satteldächer, Tonnendächer, Walmdächer und gegenüber versetzte Pultdächer) und einer Neigung von 25° bis 45° sowie Gebäude mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer) und einer Neigung von 5° bis 40°. Abweichende Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden.

### 4.1.2

**Dacheindeckung**  
 Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in ziegelrot, Brauntönen und anthrazit.

### 4.2

Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO zu Einfriedigungen:

### 4.2.1

Einfriedigungen sind als Hecken oder Zäune vorzunehmen. Massive Sockel sind bis zu einer Höhe von 10 cm zulässig. Zwischen Sockeloberkante und Zaununterkante muss ein Freiraum von mindestens 15 cm für die Kleinsäuger verbleiben.

### 4.3

Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO zu PKW-Stellplätzen:

### 4.3.1

PKW-Stellplätze sind mit Rassenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserundurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen.

### 4.4

Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO zu Begrünungen

### 4.4.1

Grundstücksfreiflächen: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen der Artenlisten 1 und 2 zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anreicherung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten (Artenliste 3) können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

### 5

**Nachrichtliche Übernahmen**  
 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Neustadt (Hessen) in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

### 6

**Hinweise**

### 6.1

**Landesamt für Denkmalpflege Hessen zur Sicherung von Bodendenkmälern**  
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 (4) HDSSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

### 6.2

**Artenschutz**  
 Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist die Räumung des Baufeldes außerhalb der Brul- und Aufzuchtzeit der betroffenen europäischen Vogelarten (März – August) durchzuführen.

Es gilt ein Fäll- und Rodungsverbot vom 1. März bis zum 30. September. Die Fällung von Bäumen und Rodung von Gebüsch sind zur Baufeldvorbereitung ist deshalb außerhalb dieser Zeiten zu legen (vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)).

Darüber hinaus wird auf die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten und das Verbot zum Fangen von Tieren geschützter Arten hingewiesen. (§ 44 Nr. 1 BNatSchG).

### 6.3

**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.

### 6.4

**Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume**  
 Aufgrund der Verkehrslärmmissionen (Schienenverkehr) sind für den Schallschutz bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen geeignete und ausreichende Vorkehrungen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 1989) wie z.B. schallschichtmäßig günstige Anordnung raumbedürftiger Räume, Einbau von Fenstern und Türen mit erhöhter Luftschalldämmung zu treffen.

### 6.5

Dem Bauantrag ist eine Freiflächenplanung beizufügen (BAB 01, Bauvorlagenraster 2012), die einen nachprüfbareren rechnerischen Nachweis über die Einhaltung der Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes enthält.

### 6.6

Hinweis auf § 19 (2) BauGB: Durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen.

### 6.7

**Kampfmittelbelastung**  
 Der Pflegebereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vor Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 4 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zu den Anforderungen der Kampfmittelfreimachung entsprechenden Sondier- und Räumungsmaßnahmen verpflichtet.

### 6.8

Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung einschließlich Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 3 BauGB beigelegt.

### 6.9

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 nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Der vorangegangene Satz gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

### 6.10

Gemäß § 44 Abs. 5 BauGB wird darauf hingewiesen, dass der Entschädigungsberechtigte nach § 44 Abs. 3 BauGB Entschädigung verlangen kann, wenn die in den §§ 39 – 42 BauGB 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 drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die o. g. Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

### Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am **08.10.2007**
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am **25.10.2007**
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am **08.05.2008**
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom **19.05.2008** bis einschließlich **30.05.2008**
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am **17.05.2012**
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom **25.05.2012** bis einschließlich **06.07.2012**

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am **22.08.2013**

Die Bekanntmachungen erfolgten im amtlichen Mitteilungsblatt.

**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 **16.10.2013**

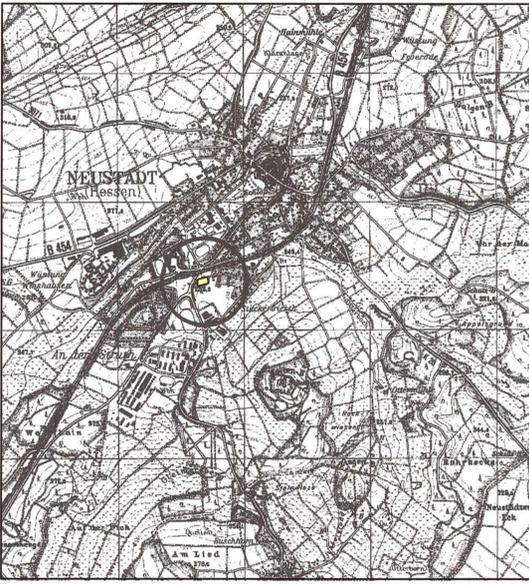
Bürgermeister

**Rechtskraftvermerk:**  
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: **24.10.2013**

Neustadt (Hessen), den **24.10.2013**

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 38540 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax 9537-30  
 Stand: 29.02.08 / 25.03.08  
 Stadt Neustadt (Hessen), Stadtteil Neustadt  
 Bebauungsplan Nr. 24  
 "Königsberger Straße"  
 Satzung  
 Bearbeitet: Schade  
 CAD: Rowling  
 Plangr.: 94 x 67 cm  
 Maßstab: 1 : 1.000