



Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - MD Dorfgebiet
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- z.B. 0,40 Grundflächenzahl GRZ
 - z.B. 0,80 Geschossflächenzahl GFZ
 - TH min 5,0 m Traufhöhe TH minimal im Mittel für zweigeschossige Gebäude
 - TH max 7,9 m Traufhöhe TH maximal im Mittel für zweigeschossige Gebäude
 - Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- Baulinie
 - Baugrenze
 - Finstrichung Hauptgebäude
- Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- Ga Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze
- Anzahl Wohneinheiten** (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)
- 2 WE maximal zulässig 2 Wohneinheiten je Gebäude
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht G-F-L zugunsten der Anlieger / Hinterlieger
- Vorgaben für die Bepflanzung** (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- zu erhaltende Bäume
- Geltungsbereich** (§ 9 (1) BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes
- Nachrichtliche Übernahme, Hinweise**
- D Kulturdenkmal (Ensembleschutz) geschützt nach § 2 (1) HDSchG
 - LOD Abgrenzung von Kulturdenkmälern, die als Gesamtanlage nach § 2 (2) HDSchG geschützt sind
 - Grenze des förmlich festgesetzten Sanierungsbereiches
 - geplante Grundstücksgrenzen
- Planunterlage**
- vorhandene Gebäude
 - Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenze
 - Flurgrenze
 - abgebrochene Bebauung

Textliche Festsetzungen nach BauGB

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)
- 1.1 In der als Allgemeines Wohngebiet WA zeichnerisch festgesetzten Fläche sind maximal zwei Wohngebäude mit jeweils bis zu zwei Wohneinheiten zulässig. Zulässig sind darüber hinaus auch in unbegrenztem Umfang Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO.
- 1.2 In den als Dorfgebiet (MD 1 und MD 2) zeichnerisch festgesetzten Flächen sind abweichend von § 5 (2) Nr. 9 BauNVO Tankstellen unzulässig. Unzulässig sind auch die nach § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.
- 1.3 Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ 1) gelten als Höchstgrenze für die Hauptgebäude. Bei Berücksichtigung aller Garagen und Stellplätze sind die Nebenanlagen darf innerhalb der als Dorfgebiete MD 1 und MD 2 zeichnerisch festgesetzten Flächen eine Gesamt-GRZ (GRZ 2) von 0,8 und innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzten Flächen eine Gesamt-GRZ (GRZ 2) von 0,6 jeweils nicht überschritten werden.
- 2. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 2.1 Ausnahmsweise dürfen Baulinien und Baugrenzen für Erker und Balkone bis maximal 1,50 m überschritten werden. Die Länge von Erkern und Balkonen darf in diesem Fall nicht mehr als 30 % der zugehörigen Gebäudelänge betragen.
- 3. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 3.1 Garagen, überdachte Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzten Baulinien und innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Bezeichnung 'Ga' zulässig. Ebenen- und Terrassen sind hiervon ausgenommen. Abweichend von Satz 1 ist die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch dann zulässig, wenn eine maximale Grundfläche von jeweils 20 m² nicht überschritten wird. Für die in Satz 3 bezeichneten Anlagen gelten eine maximale Traufhöhe von 3,50 m und eine maximale Gebäudelänge von 4,50 m.
- 3.2 Bei Garagen kann auf den erforderlichen Stauraum vor der Garageneinfahrt verzichtet werden, wenn verkehrstechnische Belange nicht entgegenstehen.
- 4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 4.1 Die Flächen mit einem zeichnerisch festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht G + F + L sind mit einer Mindestbreite von 4,0 m dauerhaft für die An-Fahrerlieger sowie für die für Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmen zu sichern.
- 5. Bindungen für die Bepflanzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 5.1 Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen. Beschädigte Bäume sind fachgerecht zu behandeln. Abgange Bäume sind durch gleichwertige Bäume entsprechend der Artenliste nach 5.3 zu ersetzen.
- 5.2 Im Geltungsbereich sind mindestens 50 standortgerechte, einheimische Sträucher - entsprechend der Artenliste nach 5.3 - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.3 Artenliste 'Gehölze' (Bäume und Sträucher)
- | | | | | |
|------------------|---|---|------------------|---|
| Laubbäume | Acer campestre
Acer platanoides
Amelanchier alba
Carpinus betulus
Corylus avellana
Corylus heterophylla
Corylus rostrata
Crataegus monogyna
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Fraxinus ornus
Rosa canina
Rubus fruticosus
Tilia cordata
Quercus petraea
Quercus robur | Feldahorn
Hainbuche
Felsenbirne
Hainbuche
Baumhasel
Weißdorn
Eiche
Blumen-Esche
Robinie
Winterlinde
Traubeneiche
Eiche | Sträucher | Acer campestre
Carpinus betulus
Cornus mas
Cornus sanguinea
Cornus avellana
Elaeagnus angustifolia
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Prunus avium
Prunus spinosa
Rosa canina
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Syringa vulgaris
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Weißer Schneeball
Schneeball |
|------------------|---|---|------------------|---|
- sowie alle Obstbaumarten
- Mindestqualität: Hochstamm, STU 16-18 cm
- 5.4 Die Anpflanzung von Nadelbäumen ist unzulässig.
- 5.5 Bei Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungs- und Hausanschlüssen einzuhalten. Eine Unterschreitung ist nur in Abstimmung mit den jeweils zuständigen Versorgungs-trägern zulässig.
- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 6.1 Öffnungen in nicht ausgebauten Dachgeschossen vorhandener Gebäude sind bis zu einer Größe von insgesamt mindestens 0,1 m² zu erhalten, wenn dadurch die Bausubstanz und die Nutzung nicht gefährdet werden.

Verfahrensvermerke - Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

- Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Absatz 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am **05.09.2012**
- Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Absatz 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am **11.10.2012**
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am **04.07.2013**
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom **28.07.2013** bis **30.08.2013**
- Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Absatz 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Absatz 4 BauGB und § 81 HGO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am **28.10.2013**
- Die Bekanntmachungen erfolgten in Luftungsblatt
- Ausfertigungsvermerk**
Durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB im amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 37.2. am **21.11.2013** ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. **Stadt Neustadt (Hessen) Der Magistrat**
- Neustadt (Hessen), den **04.11.2013**
Thomas Groß
Bürgermeister
- Rechtskraftvermerk**
Durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB im amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 37.2. am **21.11.2013** ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. **Stadt Neustadt (Hessen) Der Magistrat**
- Neustadt (Hessen), den **21.11.2013**
Thomas Groß
Bürgermeister
- Verletzung von Verfahrensvorschriften**
Mängel des Abwägungsvorgangs
Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und nach § 214 (3) Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 215 (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 (2a) BauGB beachtlich sind.
- Entschädigungsansprüche**
Gemäß § 44 (5) BauGB wird darauf hingewiesen, dass der Entschädigungsberechtigte nach § 44 (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 (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.
- Der Planzeichnung des Bebauungsplanes ist gemäß § 9 (8) BauGB eine Begründung beigefügt.

Örtliche Bauvorschriften nach HBO

- 7. Gebäudekubatur, Traufhöhen, Drempe** - § 81 (1) Nr. 1 HBO
- 7.1 Die maximal zulässige Giebelbreite beträgt 11 m.
- 7.2 Im zeichnerisch festgesetzten Dorfgebiet MD 1 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 7,90 m, die Mindesttraufhöhe 6,00 m. Im zeichnerisch festgesetzten Dorfgebiet MD 2 und im zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 7,90 m. Als Traufhöhe gilt die Höhe am Schnittpunkt der Verlängerung der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Maßgebend ist die gemittelte Höhe aller Traufseiten. Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen nach Satz 1 und Satz 2 gilt innerhalb MD 1 und MD 2 jeweils die gemittelte Höhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes und innerhalb der WA-Fläche (Hinterlieger-Baufenster) das natürliche Geländeeiveau
- 7.3 Im MD 1 müssen Traufgassen müssen unabhängig von Grundstücksgrenzen mindestens 0,80 m breit sein. Werden mehrere Grundstücke zusammenhängend bebaut, ist die Straßenflucht an der Ringstraße so zu gestalten, dass nach mindestens 9,00 m ein traufgassenähnlicher Einschnitt mit mindestens 0,80 m angelegt wird. Die Unterschreitung der Abstände und Abstandsflächen im Bereich der Traufgassen ist abweichend von den Bestimmungen der HBO zulässig.
- 7.4 In den zeichnerisch festgesetzten Dorfgebieten MD 1 und MD 2 sind Drempe nur bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Als Drempe (Kniestock) zählt das Maß, das sich ergibt aus der Oberkante der Rohbaudecke und des letzten oberen Vollgeschosses und dem Schnittpunkt zwischen Vorderkante Außenwand mit der Unterkante Dachkonstruktion.
- 8. Dächer, Dachterrassen** - § 81 (1) Nr. 1 HBO
- 8.1 Innerhalb der zu den öffentlichen Verkehrsflächen orientierten Baufenster sind bei Hauptgebäuden ausschließlich Satteldächer mit roten oder anthrazitfarbenen Dachsteinen oder Ziegeln mit einer Dachneigung von 45° bis 58° zulässig. Dachterrassen und untergeordnete am Hauptbaukörper ansetzende Dachflächen bis zu einer maximalen Größe von jeweils 30 m² sind hiervon ausgenommen. Innerhalb des südöstlichen Baufensters (Hinterlieger-Bebauung) sind bei Hauptgebäuden neben den in Satz 1 genannten Dachformen auch flache oder flach geneigte Dächer zulässig, wenn sie dauerhaft als extensiv begrüntes Dach ausgebildet werden.
- 8.2 Dachgauben und Zwerchgiebel sind bis zu 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge zulässig, als Einzelgaube bis zu 1/5 der zugehörigen Gebäudelänge. Der Mindestabstand der Gauben zu Giebeln, Graten und Dachkanten beträgt 1,20 m. Der Mindestabstand der Gauben untereinander beträgt 0,80 m.
- 8.3 Dachendeckungen mit Materialien, die glänzende Oberflächen erzeugen, sind unzulässig. Fotovoltaik-Anlagen sind hiervon ausgenommen.
- 8.4 Ausnahmsweise kann die Errichtung von nicht überdachten Dachterrassen bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m² zugelassen werden. Die Anlage von Dachterrassen bedarf der Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.
- 9. Regenwassernutzung** - § 81 (1) Nr. 1 HBO i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG
- 9.1 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine (oder mehrere) auf dem Grundstück unterhalb der Geländeoberfläche befindliche Brauchwasseranlage (Zisterne) abzuleiten. Die Brauchwasseranlagen müssen eine Kapazität von mindestens 25 l/m² ungrünierter 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. Abweichend von den Bestimmungen der Sätze 1 - 4 kann anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser nach getrennter Sammlung auch versickert werden, wenn die Bodenvoraussetzungen dies nachweislich zulassen.
- 10. Werbeanlagen** - § 81 (1) Nr. 2 HBO
- 10.1 Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, dass nach Form, Maßstab, Anbringungsort, Werkstoff und Farbe das historische Gepräge der Altstadt und die Architektur des betreffenden Bauwerks nicht beeinträchtigen. Auf eine handwerkliche Ausbildung der Werbeanlagen ist zu achten. Diese Festsetzung gilt für neue Werbeanlagen und für die Erneuerung vorhandener Werbeanlagen. Vorhandene Werbeanlagen sind bis zu einem Zeitraum von 5 Jahren nach Inkrafttreten dieser Satzung diesen Bestimmungen anzupassen.
- 10.2 Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss bis zu einer maximalen Höhe von 3,50 m (Unterkante) über dem Niveau des Erdgeschosses zulässig.
- 10.3 Je Stätte der Leistung (Geschäft) und je Gebäufefassade sind maximal zwei Werbeanlagen zulässig. Hiervon abweichend sind bei Eckgebäuden je Stätte der Leistung (Geschäft) und je Gebäufefassade maximal drei Werbeanlagen zulässig.
- 10.4 Die Werbeanlagen dürfen in der Summe insgesamt höchstens 60 % der dazugehörigen Fassadenbreite betragen.

- 10.5 Die Höhe der Werbeanlagen und Schriften darf bei bandartigen Werbeanlagen 0,50 m und bei Einzelschildern 0,75 m nicht überschreiten.
- 10.6 Die Werbeflächen von Stechschildern bzw. Auslegerwerbung darf je Ansichtseite nicht mehr als 0,5 m² betragen.
- 10.7 Lichtwerbung ist nur bis 0,5 m² zulässig.
- 11. Einfriedungen** - § 81 (1) Nr. 3 HBO
- 11.1 Zur Einfriedung der Grundstücke sind an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grenzen ausschließlich folgende Bauweisen - auch in Kombination - zulässig:
- Mauern aus Naturstein
 - Laubgehölzhecken
 - Holz-Staketenzäune oder Metallzäune mit senkrechter Gliederung
- Zur Einfriedung der Grundstücke sind an den nicht in Satz 1 genannten Grenzen ausschließlich folgende Bauweisen zulässig:
- Laubgehölzhecken
 - Holz-Staketenzäune mit senkrechter Gliederung
 - Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit Laubgehölzhecken
- 11.2 Die maximale Höhe von Einfriedungen beträgt an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grenzen 1,00 m, an allen anderen Grenzen 1,50 m.
- 11.3 Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen ist bei Zäunen ein Abstand zum Boden von mindestens 15 cm einzuhalten.
- 12. Grundstücksfreiflächen, Stellplätze** - § 81 (1) Nr. 4 und 5 HBO
- 12.1 Mindestens 50 % der nicht überbauten Flächen sind als strukturreicher Hausgarten anzulegen und zu unterhalten. Die Begrünung hat mit standortgerechten einheimischen Arten entsprechend der Artenliste nach 5.3 zu erfolgen. Zusätzlich zu den nach 5.2 festgesetzten Gehölzplantagen ist pro 75 m² Grundstücksfreifläche innerhalb des Geltungsbereiches ein hochstämmiger standortgerechter, einheimischer Laubbaum - entsprechend der Artenliste nach 5.3 - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung können auch die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Grundstücksflächen einbezogen werden.
- 12.2 Auch die nicht gärtnerisch genutzten Freiflächen wie Zufahrten, Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterterrassen, wassergebundene Decke o. a.) als teilversiegelte Flächen herzustellen. Die Vermörtelung von Fugen ist unzulässig. Die Stellplatzflächen in Bauwerken und die Flächen, die wegen funktionaler Erfordernisse (z.B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern, sind hiervon ausgenommen.
- 12.3 Werden mehr als 2 Stellplätze auf dem Grundstück angeordnet, sind diese mit hochstämmigen standortgerechten, einheimischen Laubbäumen - entsprechend der Artenliste nach 5.3 - einzurünnen, mindestens 1 Baum je 3 Stellplätze.
- 12.4 Die Flächen zur Aufnahme von Abfall- und Wertstoffbehältern sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht direkt einsehbar sind.

Änderungsvermerke			
			03
			02
			01
Änderung / Bemerkung:	Datum:	durch:	
gezeichnet:	25.09.2013	J. Scharf	

Hinweise

- 1. Denkmalschutz**
Der Geltungsbereich liegt in Teilen innerhalb der nach § 2 (2) HDSchG geschützten Gesamtanlage 'Historische Kernstadt Neustadt'. Innerhalb der Gesamtanlage sind sämtliche Baumaßnahmen, auch wenn sie nicht anzeigepflichtig oder genehmigungspflichtig sind, mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
- 2. Sanierungsgebiet**
Der Geltungsbereich liegt in Teilen innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes 'Kernstadt Neustadt'. Innerhalb des Sanierungsgebietes sind sämtliche Baumaßnahmen, auch wenn sie nicht anzeigepflichtig oder genehmigungspflichtig sind, mit dem Sanierungsträger der Stadt Neustadt abzustimmen. Entschädigungsansprüche werden sowohl gegenüber den Betreibern, der Deutsche Bahn AG oder ihr zugerechneten Unternehmen oder Rechtsnachfolge-Unternehmen wie auch gegenüber der Stadt Neustadt (Hessen) ausgeschlossen.
- 3. Überschwemmungsgebiet**
Der Geltungsbereich liegt nahe am Überschwemmungsgebiet 'Werra mit Otterbach'. Die genaue Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes wird durch die Bekanntmachung des Regierungspräsidiums beigefügten Kartendarstellung definiert. Auch wenn der Geltungsbereich nicht direkt betroffen ist, ist anzunehmen, dass wegen der Nähe zum Überschwemmungsgebiet eine derartige Baugrunduntersuchung im Hinblick auf die Beurteilung der bodenmechanischen Voraussetzungen besonderer Wert zukommt und unbedingt zu empfehlen ist.
- 4. Bodenverunreinigungen**
Sollten bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten auftreten, ist unverzüglich die zuständige Behörde zu informieren. Gegebenenfalls sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder entsprechende Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten.
- 5. Bergbau**
Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei Bergwerksfeldern (eins bestätigt, eins erloschen), in denen das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurde. Die Bergaufsicht des Regierungspräsidiums hat im Rahmen der Beteiligung darauf hingewiesen, dass keine Informationen über Art und örtliche Lage des Nachweises in dem bestgläubigen Feld vorliegen. Bei Baumaßnahmen ist auf Spuren ehemaliger Bergbaus zu achten, ggfs. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.
- 6. Stellplätze**
Es gilt die Satzung der Stadt Neustadt (Hessen) über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge: Stellplatz- und Ablösungssatzung von 1995.
- 7. Immissionsvorbelastung**
Der Geltungsbereich ist aufgrund der Nähe zur Bahnstrecke Kassel - Frankfurt (3900) als vorbelastetes Gebiet einzustufen. So können beispielsweise die zu erwartenden Lärmpegel über den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) liegen. Entschädigungsansprüche werden sowohl gegenüber den Betreibern, der Deutsche Bahn AG oder ihr zugerechneten Unternehmen oder Rechtsnachfolge-Unternehmen wie auch gegenüber der Stadt Neustadt (Hessen) ausgeschlossen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548).

Planzielenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I, S. 3154).

Sicherheitsleistungsgesetz (HWG) vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. April 2013 (BGBl. I, S. 734).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I, S. 95).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 02. Juli 2013 (BGBl. I, S. 1943).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 12. Dezember 2012 (GVBl. I, S. 590).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I, S. 622).

Hessisches Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (HDSchG) in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 21. November 2012 (GVBl. I, S. 444).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2011 (GVBl. I, S. 786).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I, S. 622).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVG) vom 06.09.2007 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. I, S. 290).



Bebauungsplan

Nr. 26
'Ringstraße / Töpferweg'
Stadt Neustadt (Hessen)
Der Magistrat

Thomas Groß
Bürgermeister

Maßstab 1 : 500 **Datum: 25. September 2013**

BAS

STADT NEUSTADT (HESSEN)
Magistrat der Stadt Neustadt

Büro für Architektur und Stadtplanung
Holger Möller Querallee 43
Dipl.-Ing., Architekt, 34119 Kassel
Stadtplaner und Tel.: 0561 / 7880870
Städtebauarchitekt Fax: 0561 / 710405
mail@bas-kassel.com