



## Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Neuberg

**Bauleitplanung der Gemeinde Neuberg, Ortsteil Ravolzhausen  
Bebauungsplan „Auf der Weingartswende II“  
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch  
(BauGB)**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuberg hat in der Sitzung am 13. 12. 2017 den Aufstellungsbeschluss und in der Sitzung am 20. 6. 2018 den Entwurfs- und Offenlagebeschluss zu dem o.g. Bebauungsplan gefasst. Planziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets i. S. § 4 BauNVO.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flächen zwischen der L 3445 im Westen, der Schulstraße im Nordwesten, der Robert-Koch-Straße im Südosten, der Darmstädter Straße im Nordosten und dem Wirtschaftsweg im Norden. Die Haupteinschließung erfolgt über den Kreisell und die Schulstraße. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der beigefügten Übersichtskarte zu entnehmen (Anlage 1).

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich zugehöriger Begründung und Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen in der Zeit von

**Montag, dem 4. 3. 2019 bis einschließlich Freitag, dem 5. 4. 2019**

im Rathaus der Gemeinde Neuberg, In den Gräben 15, 63543 Neuberg, Zimmer 06 während der üblichen Dienststunden sowie in Ausnahmefällen nach Vereinbarung öffentlich aus.

Die allgemeinen Dienststunden der Gemeindeverwaltung sind:

Montag	8.00 bis 13.00 Uhr
Dienstag	9.00 bis 12.00 Uhr
Mittwoch	9.00 bis 12.00 Uhr
Donnerstag	15.00 bis 19.00 Uhr
Freitag	9.00 bis 12.00 Uhr

Während der Auslegungsfrist kann von jedermann Anregungen zu den Planungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden.

Gemäß § 4 a Abs. 4 BauGB werden der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt. Sie können auf der Homepage der Gemeinde Neuberg unter [www.neuberg.eu](http://www.neuberg.eu) sowie unter [www.plan-es.com](http://www.plan-es.com) eingesehen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können (§ 4 a Abs. 6 BauGB).

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt. Neben dem Entwurf des Bebauungsplans mit zugehöriger Begründung einschließlich des nach Maßgabe der Anlage 1 zum BauGB und den Umweltschutzgütern (Mensch, Tier, Pflanze, Boden, Wasser, Luft, Klima, Stadt- und Landschaftsbild) i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegliederten Umweltberichtes mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag sind folgende Unterlagen verfügbar, die umweltrelevante Informationen enthalten:

a) Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB:

- BUND (17. 5. 2018): Hingewiesen wird auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und den Wunsch einer größeren Verdichtung zur Minimierung des Flächenverbrauchs, den Erhalt der vorhandenen Obstbaumreihe, die Festsetzung von Solarthermie- bzw. Fotovoltaikanlagen sowie zur Aufnahme von Festsetzungen zur Regenwassernutzung, Begrünung von Flachdächern sowie zu Ausgleichsflächen.
- HessenMobil (22. 5. 2018): Hingewiesen wird auf Vorgaben zur Bauverbotszone, der Vorgabe zum Abschluss der Verwaltungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und HessenMobil sowie zu Vorgaben zur Begrünung.

• Kreisausschuss Main-Kinzig-Kreis (15. 5. 2018):

- 1.) Brandschutz: Hinweis auf die einschlägigen Regelwerke zur Ausbildung der Verkehrswege und der Löschwasserversorgung
- 2.) Bauaufsicht: Hinweise zur Festsetzung und Berechnung des Grünflächenanteils sowie zur Dachneigung von Dachaufbauten
- 3.) Immissionsschutz: Hinweis auf das Erfordernis zur Erstellung einer Schalltechnischen Untersuchung
- 4.) Naturschutz und Landschaftspflege: Hinweis zur Artenschutzprüfung und Umweltbericht im Hinblick auf die zum Entwurf hier zu erfolgende Konkretisierung und die Benennung des Ausgleichs des Biotopwertdefizits
- 5.) Denkmalschutz: Hinweis darauf, dass das Plangebiet in der Kernzone bzw. Pufferzone des Unesco-Welterbes Obergermanisch Rätischer Limes liegt, für das eine verschärfte Einzelfallprüfung erforderlich ist.

• Landesamt für Denkmalpflege (16. 5. 2018): Hinweis darauf, dass im Ergebnis der durchgeführten geophysikalischen Prospektion Grabungen erforderlich sind.

• Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (17. 5. 2018):

- 1.) Naturschutz: Hinweis darauf, dass die im Plangebiet vorhandenen Obstbaumreihe erhalten werden sollte
- 2.) Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt: Hinweis darauf, darauf, dass keine Altlasten bekannt sind und dass die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes ausführlich zu betrachten sind
- 3.) Kommunales Abwasser: Empfehlung zur Überrechnung des Kanalnetzes (SMUSI) und zur Rückhaltung von Regenwasser im Plangebiet
- 4.) Immissionsschutz: Hinweis auf die erforderliche Erstellung eines Schallgutachtens.

• Regionalverband FrankfurtRheinMain (16. 5. 2018): Hinweis auf das Erfordernis zur Änderung des RegFNP für einen Teilbereich des Bebauungsplans

b) Weitere umweltrelevante Informationen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: Für das Plangebiet erfolgte eine systematische Erfassung der vorkommenden Vögel und Fledermäuse sowie eine Artenschutzrechtliche Beurteilung (Stand: 30. 11. 2018). Die Ergebnisse zeigen ein für Siedlungs- und Siedlungsrandlagen typisches Spektrum an Vogelarten. Erwähnenswert sind hier die Nachweise der Finkenarten Girlitz, Stieglitz und Bluthänfling, die auf Grund ihrer Brutbiologie im Plangebiet geeignete Strukturen vorfinden. Der Verlust der vermuteten Brutstätten in Gebüsch und Bäumen innerhalb des Plangebiets ist jedoch artenschutzrechtlich nicht

als erheblich einzustufen, da in der Umgebung genügend Ausweichmöglichkeiten vorhanden sind. Nachgewiesene Fledermausarten sind der Große Abendsegler und die Zwergfledermaus. Für beide Arten können größere Quartiere ausgeschlossen werden. Um individuelle Gefährdungen von Einzeltieren der geschützten Arten zu vermeiden oder zu mindern, sind die genannten Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

- Geomagnetische Prospektion: Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren kommen zu können, wurde als Ergänzung zum o.g. Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich und durchgeführt (August 2017).
- Verkehrsuntersuchung: Die verkehrliche Anbindung des Wohngebiets „Auf der Weingartsweide II“ an das öffentliche Straßennetz ist über den Kreisverkehr Schulstraße/L3445/Germanenstraße vorgesehen. Aufgabe der vorliegenden Stellungnahme war es, zu überprüfen, ob dieser Kreisverkehr Schulstraße/L3445/Germanenstraße in seiner bestehenden Form die Ziel- und Quellverkehrsstärken der oben dargelegten Siedlungsfläche zusätzlich aufnehmen kann (November 2017).

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4b BauGB das Planungsbüro PlanES, Elisabeth Schade, 35392 Gießen mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt wurde.

Neuberg, den 19. Februar 2019

**Der Gemeindevorstand**  
**Schröder**  
**Bürgermeisterin**

**ANLAGE 1**

Bauleitplanung der Gemeinde Neuberg, Ortsteil Ravalzhausen  
Bebauungsplan „Auf der Weingartsweide II“  
hier: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (Planzeichnung 1 - ohne Maßstab)



ohne Maßstab



ohne Maßstab

**ANLAGE 2**

Bauleitplanung der Gemeinde Neuberg, Ortsteil Ravalzhausen  
Bebauungsplan „Auf der Weingartsweide II“  
hier: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans - Übersichtsplan



ohne Maßstab

