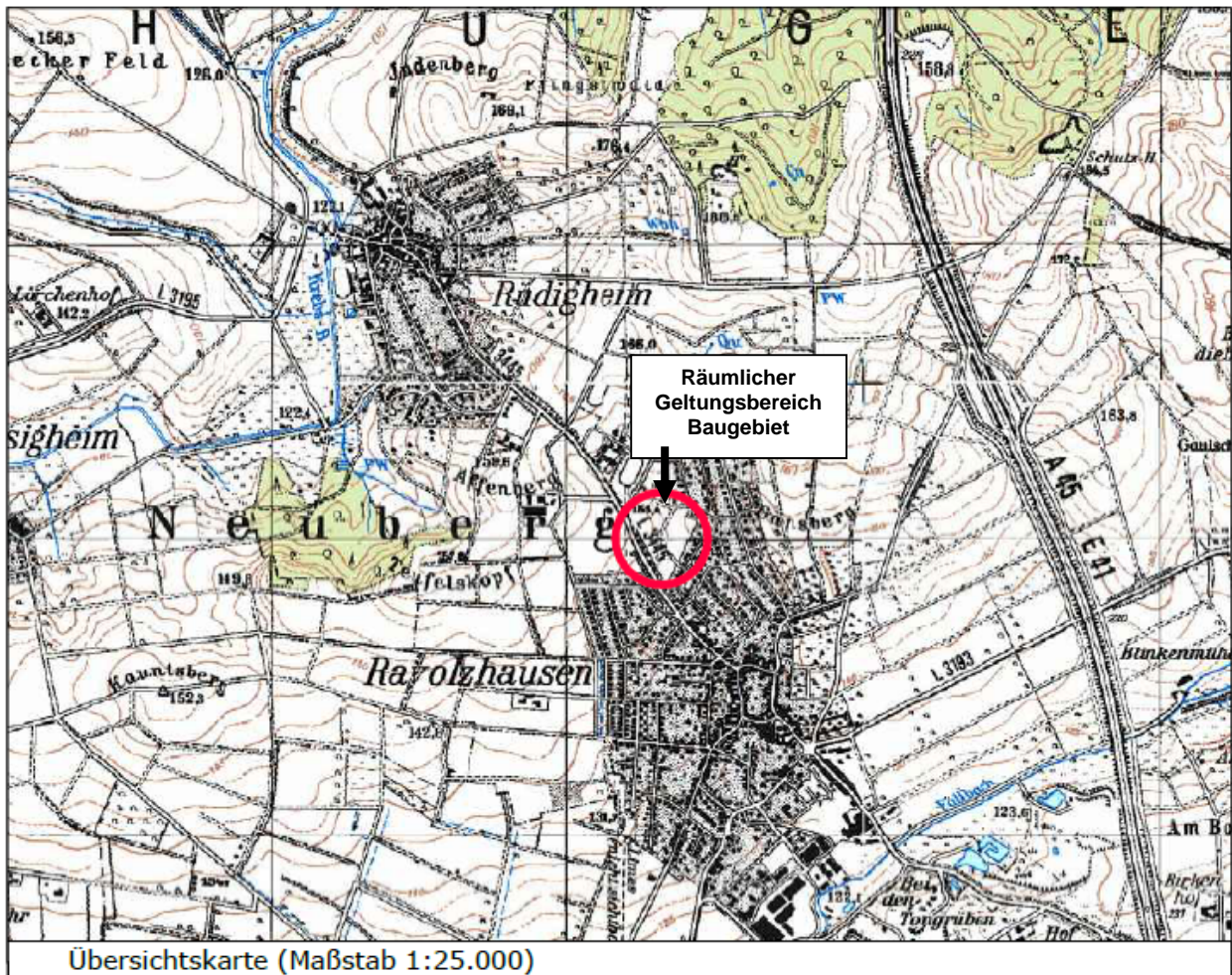


## Textliche Festsetzungen

Planstand 11.01.2019: Entwurf

### Übersichtskarte



### Nutzungsmatrix

Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Haustypen	THmax.	FHmax.	Dachform
WA 1	0,35	0,35	I	ED	4,50 m	9,50 m	GD
WA 2	0,35	0,7	II	E	6,50 m	11,00 m	FD/GD

## **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198)

## **Textliche Festsetzungen**

### **A) Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

##### **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)**

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

#### **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

##### **Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Die maximale Traufhöhe ist  
bei I geschossigen Gebäuden = 4,50 m als Höchstmaß, und  
bei II geschossigen Gebäuden = 6,50 m als Höchstmaß festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe ist  
bei I geschossigen Gebäuden = 9,50 m als Höchstmaß, und  
bei II geschossigen Gebäuden = 11,00 m als Höchstmaß festgesetzt.

Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante öffentlicher Verkehrsfläche (Hinterkante an der Grundstücksgrenze in der Grundstücksmitte) und der der Verkehrsfläche zugewandten Außenwandfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Eckgrundstücken ist die tiefer liegende Verkehrsfläche anzuhalten. Die Firsthöhe ist am gleichen Messpunkt zu nehmen.

#### **3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)**

Festgesetzt ist die offene Bauweise. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind in der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, im für Geschosswohnungsbauten vorgesehen WA 2 sind in der offenen Bauweise nur Einzelhäuser zulässig.

#### **4 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen bis zu einem Abstand von max. 6,0 m zu den erschließenden Verkehrsflächen zulässig. Garagen mit ihren Zufahrten haben einen seitlichen Mindestabstand von 1,50 m zu Verkehrsflächen einzuhalten.

#### **5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind in Einzelhäusern und Doppelhaushälften je 2 Wohnungen zulässig, im WA 2 sind je Wohngebäude maximal 6 Wohnungen zulässig. Der festgesetzte Grünflächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf müssen jeweils auf dem Grundstück gesichert sein. Als ein Wohngebäude zählt das Einzelhaus sowie die Doppelhaushälfte.

**6 Führung von Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB:**

Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen und Elektroleitungen bis einschließlich 20 kV) sind unterirdisch zu verlegen.

**7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Spielplatz: Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzten Flächen dienen als Spiel- und Kommunikationsfläche der Erholungsnutzung für die Allgemeinheit. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen (wie z.B. Spielgeräte und Bänke) sowie Fußwege, sofern sie in einer wasserdurchlässigen Bauweise hergestellt werden und eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten. In der Fläche sind mindestens drei mittelkronige Laubbäume und 20 frei wachsende Sträucher gem. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Entlang der Landesstraße und der Schulstraße ist die Errichtung einer Einfriedung bzw. Zaunanlage mit einer Höhe von bis zu 2,0 m zulässig.

**8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist in die belebte Bodenzone zu versickern.

**9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)****Planzeichnung 2:**Fläche a) Entwicklungsziel: Extensivwiese mit Solitärbäumen

Auf der Fläche sind gem. Plankarte Laubbäume der Qualität 3 xv., H 20-25, m. DB, zu pflanzen, mit einem Verbisschutz auszustatten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Unterkultur ist als Extensivwiese zweimal jährlich unter Abfuhr des Schnittguts zu pflegen. Düngung ist unzulässig.

Fläche b): Entwicklungsziel: artenreiche Extensivwiese

Begründungsmaßnahmen: Die Fläche ist vor Eintritt der Vegetationszeit auf eine Höhe von 3-5 cm zu mähen; das Schnittgut ist abzufahren. Im Anschluss ist die Fläche mit einer Egge oder anderem geeigneten Gerät so zu bearbeiten, dass die Grasnarbe in gleichmäßigen Abständen von etwa 10-15 cm 2-3 cm tiefe Furchen aufweist. Anschließend ist die Wiese flächig mit einer kräuterreichen (Anteil mind. 2/3) Saatmischung aus regionaler Herkunft für Frischwiesen nachzusäen. Nach Aufgang der Saat ist die Wiese zweischürig unter Ausschluss der Düngung und der Beweidung zu mähen (Schnitthöhe 5-8 cm), das Schnittgut ist abzufahren. Schnittzeitpunkte: 1. Schnitt nach der Hauptblüte im Juni, 2. Schnitt ab Mitte August.

**10 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aufgrund von Verkehrslärmimmissionen für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Fassadenbauteile (Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume das nach DIN 4109-1 [2018] geforderte Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile nach

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

nicht unterschreitet.

Dabei ist

$L_a$  = der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 [2018]

$K_{Raumart} = 25$  dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.Ä.

$K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume u.Ä.

Der maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  kann aus den Darstellungen der Geräuschbelastung der Flächen der Geräuschimmissionsprognose P 17075-1 vom 30.01.2019, GSA Ziegelmeyer GmbH, 65549 Limburg, entnommen werden.

Sofern für Fassadenbereiche ausschließlich die Zuordnung von „Lärmpegelbereichen“ vorliegen, ist der maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  für die Berechnungen nach der Einstufung der Fassade in die Lärmpegelbereiche und der Zuweisung der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 [2018] zu ermitteln.

**Tabelle 7 – Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und Maßgeblichen Außenlärmpegel**

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80 <sup>a</sup>
<sup>a</sup> Für Maßgebliche Außenlärmpegel > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.		

Anwendungsbeispiel:

Maßgeblicher Außenlärmpegel  $L_a$  im Lärmpegelbereich III = 65 dB(A),

Raumnutzung „Wohnen“ 30 dB

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} = 65 \text{ dB} - 30 \text{ dB}$$

erforderliches bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß  
der Außenbauteile  $R'_{w,ges} = 35$  dB.

Die DIN 4109 [Teil 1 + 2 2018] sowie die Geräuschimmissionsprognose P 17075-1 vom 30.01.2019 können im Bauamt der Gemeinde Neuberg eingesehen werden.

## 11 Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Gärten: Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen sind zu 25 % mit Baum- und Strauchpflanzung zu gestalten (Gehölze siehe Artenliste).

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen sollten vorwiegend einheimische und standortgerechte Laubgehölze verwendet werden.

## 12 **Zuordnungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB**

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden vor, deren Ausgleich in Form von Ökopunkten im Sinne der Hessischen Kompensationsverordnung oder von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden können. Dem entsprechend werden der Wert der erforderlichen Ökopunkte, der Wert der Flächen sowie die Kosten für Planung, Herstellung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen unter Anwendung des Verteilungsmaßstabs „überbaubare Fläche“ den öffentlichen Bau- und Erschließungsmaßnahmen und den privaten Bauflächen anteilig zugeordnet (27 % öffentlich, 73 % privat). Hierbei gilt, dass Punkte aus dem kommunalen Ökokonto oder zugekaufte Ökopunkte mit einem Wert von 35 ct/Punkt eingestellt werden, durchgeführte Maßnahmen mit den tatsächlich entstandenen Kosten. Für die Verteilung auf öffentliche und private Eingriffe werden die entstandenen Kosten gemittelt.

## B) **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften** **(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

### 1 **Festsetzung zur Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)**

#### 1.1 **Dachform/Dachneigung**

Im Baugebiet WA 1 sind für die Hauptnutzung nur geneigte Dachflächen zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt mindestens 25°; maximal 45°. Im Baugebiet WA 2 sind zudem Flachdächer bis zu einer Neigung von 5° zulässig, sofern sie extensiv begrünt werden.

#### 1.2 **Dacheindeckung**

Es ist nur kleinteiliges Material wie z.B. Betondachsteine, Tonziegel etc. zulässig.

#### 1.3 **Dachaufbauten**

Gauben sind zulässig, jedoch ist vom First einen Mindestabstand von 0,75 m und der Giebelwand ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Werden mehrere Gauben auf der Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontales Band auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.

#### 1.4 **Zwerchgiebel / Zwerchhäuser sind zulässig, wenn sie 1/3 der Trauflänge, gemessen an der Fassadenseite, nicht überschreiten. Der First des Zwerchgiebels / Zwerchhauses darf nicht bis zum First des Hauptdaches hochgezogen werden, ein Mindestabstand von 0,75m ist zum First des Hauptdaches einzuhalten. Die Festsetzung der max. zulässigen Traufhöhe gilt nur für die Traufe des Hauptdaches.**

### 2 **Farbgebung baulicher Anlagen**

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Die Außenwände sind in einem hellen, gedeckten Farbton zu verputzen. Außerdem sind Verkleidungen aus Holz und vorgemauerten Klinkern zulässig.

Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

### 3 **Einfriedungen und Stützmauern**

Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m im Bereich der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und bis zu einer Höhe von max. 0,70 m im Bereich der Straßen und Vorgärten.

### 4 **Gestaltung der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen im Vorgartenbereich**

Im erschließungsseitigen Vorgartenbereich dürfen pro Grundstück auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche max. 65% der Vorgartenfläche für PKW-Stellplätze einschließlich der Garagenzufahrt und der Zuwegung verwendet werden.



Die Stellplätze und die Gebäudezuwegungen sind in wasserdurchlässigem Material herzustellen. Die Restflächen sind als Grünflächen zu gestalten. Die flächige Anlage von Stein-schüttungen (>2m<sup>2</sup>) ist unzulässig. Bei der Anlage von Pflanzflächen ist auf eine Verwendung von Geovlies zu verzichten.

- 5 **Dachbegrünung:** Wohngebäude mit Flachdächern (WA 2) sowie Garagen mit Flachdächern und flach geneigten Dächern sind extensiv zu begrünen.

### C) **Wasserrechtliche Festsetzung (§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG)**

Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüneten Dachflächen ist in Zisternen mit einer Größe von 50 l/m<sup>2</sup> angeschlossener Auffangfläche, jedoch mindestens von 4 m<sup>3</sup> zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung zu verwerten sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Das überschüssige Niederschlagswasser ist dem Kanalnetz zuzuführen. Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) wird empfohlen.

### D) **Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

#### 1 **Stellplatzsatzung**

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Neuberg wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

#### 2 **Landesamt für Denkmalpflege Hessen zur Sicherung von Bodendenkmälern**

2.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Limes“.

2.2 Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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 (§ 21 HDSchG).

#### 3 **Baufreihaltezone**

Baufreihaltezone gem. § 23 Abs. 1 HStrG (nachrichtlich):

(1) Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20,00 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr.1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

#### 4 **Altlasten**

Werden bei Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG) der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1, mitzuteilen und mit dieser ist das weitere Vorgehen abzustimmen. Darüber hinaus ist in diesen Fällen ein sachverständiger Boden-/Altlastengutachter hinzuzuziehen.

Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstiger Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14.10.2002 (bzw. in deren aktuellen Fassung) zu beachten und anzuwenden.

## 5 Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere

- a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b. Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c. Gehölzrückschnitte und Rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03.-30.09.) durchzuführen,
- d. außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

## 6 Artenauswahl

**Artenliste 1 Laubbäume:** Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18

Acer campestre	- Feldahorn u. Sorten	Fagus sylvatica	- Rotbuche
Acer platanoides	- Spitzahorn u. Sorten	Prunus avium	- Süßkirsche und Sorten
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn u. Sorten	Quercus robur et petraea	- Eiche
Betula pendula	- Hängebirke	Salix caprea	- Salweide
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Crateaeus spec.	- Weißdorn, Rotdorn	Tilia cordata	- Winterlinde u. Sorten

**Artenliste 2 Heimische Sträucher:** Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150

Amelanchier ovalis	- Felsenbirne	Ligustrum vulgare	- Liguster
Cornus mas	- Kornelkirsche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel	Rosa canina	- Hundsrose
Corylus avellana	- Hasel	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Crateaeus spec.	- Weißdorn	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen	Viburnum opulus	- Echter Schneeball

## E) Empfehlungen

- 1 Der kulturfähige Unterboden sollte auf den Grundstücken verbleiben und ist zur Gelände- und Gartenmodellierung zu verwenden.
- 2 Sonnenkollektoren sind erwünscht.
- 3 Bei Doppelhäusern sind die Dächer in Form, Neigung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.
- 4 Garagen benachbarter Grundstücke sind in ihrer Dachneigung, Dacheindeckung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.