

Gemeinde Neuberg, Ortsteil Ravolzhausen

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan „Auf der Weingartsweide II“ 1. Änderung**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Planstand: September 2023

## **Entwurf**

### Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH

Dipl. Ing. (FH) Ivonne Linne, Architektin AKH

**Inhalt**

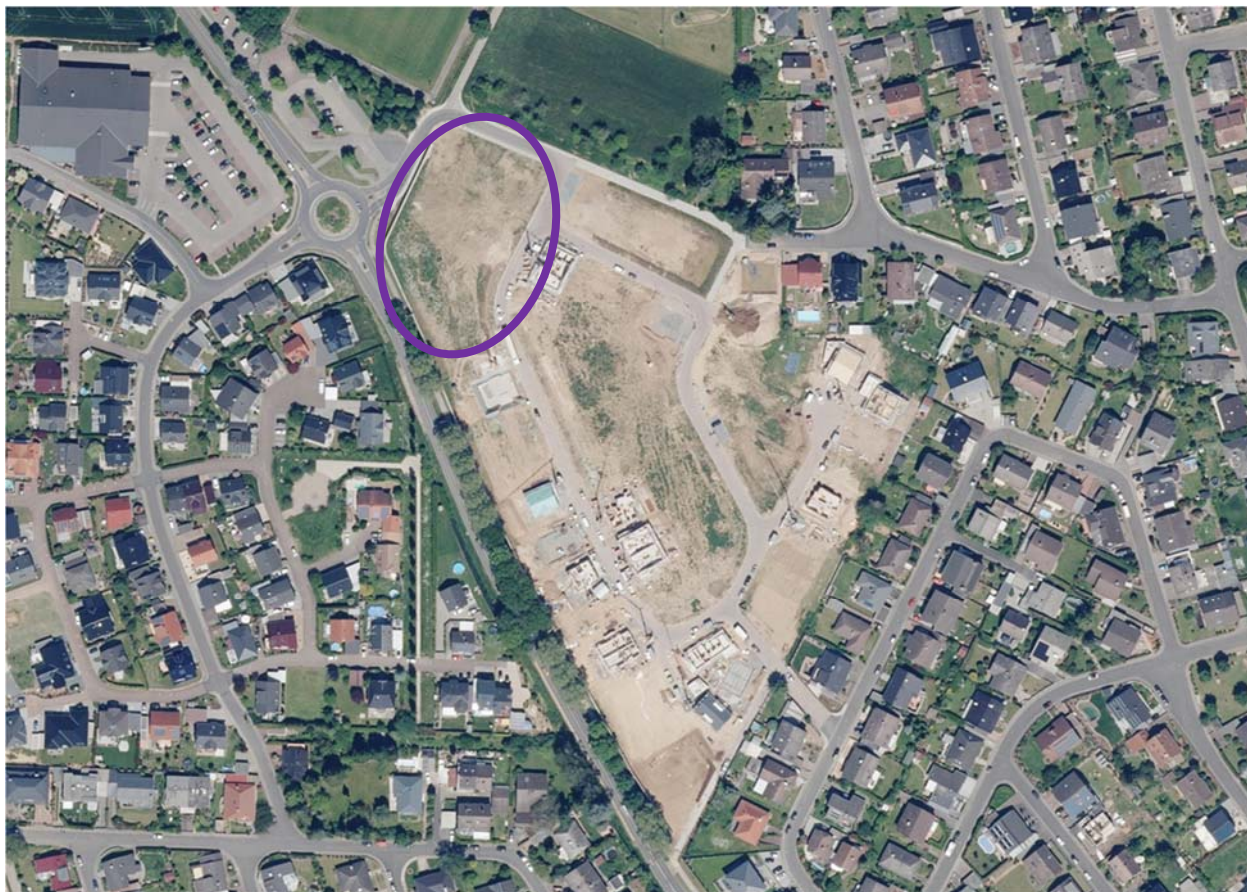
<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung und Planziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Übergeordnete Planungen	5
1.3.1	Regionalplan Südhessen 2010 und Regionaler Flächennutzungsplan 2010	5
1.3.2	Bebauungsplan	5
1.3.3	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	6
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	6
1.4.1	Topografie	6
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur	6
1.4.3	Verkehrliche Einbindung	6
1.4.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse	6
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	6
1.6	Verfahren	7
<b>2</b>	<b>Städtebauliche und planerische Konzeption</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen</b>	<b>10</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.2.1	Grundflächenzahl	11
3.2.2	Geschossflächenzahl	11
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	11
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung	12
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
3.4	Flächen für Nebenanlagen	12
3.5	Zulässige Haustypen	12
<b>4</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b>	<b>13</b>
4.1	Dach- und Fassadengestaltung	13
4.2	Einfriedungen	14
4.3	Pkw-Stellplätze und Gestaltung des Vorgartens	14
<b>5</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b>	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>Klimaschutz</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b>	<b>16</b>
<b>10</b>	<b>Altablagerungen und Altlasten</b>	<b>16</b>
<b>11</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>17</b>
<b>12</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>17</b>
<b>13</b>	<b>Kosten</b>	<b>17</b>
<b>14</b>	<b>Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>18</b>
<b>15</b>	<b>Verzeichnis der Gutachten (nicht beiliegend)</b>	<b>18</b>
<b>16</b>	<b>Verfahrensstand</b>	<b>19</b>

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Der Bebauungsplan "Auf der Weingartsweide II" wurde am 29.05.2019 als Satzung beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht. Der Vollzug des Bebauungsplans ist in der Örtlichkeit deutlich sichtbar. Die Gemeinde Neuberg beabsichtigt nunmehr im Norden des Baugebiets die Errichtung eines Ärztehauses sowie einer Kindertagesstätte. Der angrenzende öffentliche Spielplatz mit der Freihaltezone "Limes" soll teilträumlich in die Freiflächengestaltung einbezogen werden.

Abb. 1: Luftbild – genordet, ohne Maßstab



Quelle: gds.hessen.de, 17.05.2023

Die Umsetzung der Vorhaben bedingen Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Angesprochen sind hier Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie die Grundstückszuschnitte. Als Grundlage der Planung dienen die Ergebnisse einer in diesem Zusammenhang erstellten Machbarkeitsstudie (Petra Kohl, Architektin, 60318 Frankfurt, Stand 08.09.2022). Dies macht die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Weingartsweide II“ erforderlich.

Die Gemeinde Neuberg hat in ihrer Gemeindevertreterversammlung am 14.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Weingartsweide II“ 1. Änderung beschlossen.

Im Mittelpunkt des Bebauungsplans steht die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der o.g. Vorhaben durch Ausweisung eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Vereinfachten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Besonderer Berücksichtigung bei der Planung bedürfen die Belange des Verkehrs, des Immissionsschutzes, des Denkmalschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf der Weingartsweide II“ gelten unverändert fort.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Flur 4 Nr. 405/1, 405/2, 406 und 407 in der Gemarkung Ravolzhausen. Die ursprünglichen Flurstücke 405 und 406 wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes neu zugeschnitten, um eine jeweils der geplanten Nutzung hinreichende Größe aufweisen zu können. Die Fläche wird über den Kreisel und die Schulstraße im Westen und die Straße „Auf der Weingartsweide“ im Norden und Osten erschlossen, südlich und östlich grenzen Wohnbauflächen an.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Straße „Auf der Weingartsweide“ und landwirtschaftliche Flächen
- Osten: Straße „Auf der Weingartsweide“, Wohnbauflächen
- Süden: Wohnbauflächen und L 3445 Rüdigerheimer Straße
- Westen: L 3445 Rüdigerheimer Straße/Kreisel und Schulstraße

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt 4.594 m<sup>2</sup>. Hiervon entfallen auf das Mischgebiet rd. 2.600 m<sup>2</sup> und die öffentlichen Grünflächen rd. 1.994 m<sup>2</sup>.

Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich – genordet, ohne Maßstab





### 1.3 Übergeordnete Planungen

#### 1.3.1 Regionalplan Südhessen 2010 und Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Der **Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellte ursprünglich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Weingartswaide II“ „Wohnbaufläche (Bestand)“ und teilweise Grünfläche dar. Dies wurde im Rahmen der 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Weingartswaide II“ geändert zu „Wohnbaufläche Planung“. Die 2. Änderung ist seit dem 20.04.2020 rechtswirksam.

Somit kann die Planung der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf der Weingartswaide II“ als an die Ziele der Raumordnung angepasst gesehen werden.

#### 1.3.2 Bebauungsplan

Für den räumlichen Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplans gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Auf der Weingartswaide II“ von 2019. Er setzt ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO fest. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Weingartswaide II“ 1. Änderung wird der rechtskräftige Bebauungsplan für das Teilgebiet WA 2 geändert.

Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan – genordet, ohne Maßstab



Geltungsbereich der 1. Änderung

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Weingartsweide II“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf der Weingartsweide II“ von 2019 durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf der Weingartsweide II“ 1. Änderung ersetzt. Aufgrund der nun vorgesehenen Nutzungen als Ärztehaus in Kombination mit sozialen Einrichtungen wie einer Tagespflege und Wohnnutzungen sowie einer Kindertagesstätte wird die Art der baulichen Nutzung zu einem Mischgebiet i. S. d. § 6 BauNVO geändert und das Maß der baulichen Nutzung entsprechend angepasst.

### **1.3.3 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete**

Das Plangebiet berührt kein Schutzgebiet.

## **1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen**

### **1.4.1 Topografie**

Das Plangebiet fällt leicht von Nordosten um ca. 150 m ü NN auf ca. 151 m ü NN nach Südwesten ab. Eine Vermessung als Planungsgrundlage liegt vor.

### **1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur**

Die Flächen wurden überwiegend von intensiv genutzten Ackerflächen eingenommen, die ökologisch – pflanzensoziologisch, wie auch tierökologisch – lediglich eine geringe Wertigkeit aufwiesen. Gebäude befanden sich keine im Plangebiet der 1. Änderung. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten zum Baugebiet „Auf der Weingartsweide II“ wurden die Ver- und Entsorgungsanlagen verlegt und die Straßen angelegt. Auf den Nachbargrundstücken bzw. in der Umgebung wurden bereits einige Wohnhäuser errichtet bzw. befinden sich im Bau.

### **1.4.3 Verkehrliche Einbindung**

Im überörtlich bedeutsamen Straßennetz wurde für die Gemeinden Neuberg, Ortsteil Ravolzhausen, und Erlensee, Ortsteil Langendiebach, der Bau der Ortsumgehung im Zuge der L 3193 fertiggestellt. Im überörtlichen Radroutennetz wurde ebenfalls die Anbindung in Richtung Ronneburg (L 3193) erstellt. Über den nahegelegenen Anschluss Langenselbold-West ist die A 45 zu erreichen. Neuberg ist insgesamt gut an den überörtlichen Verkehr angebunden.

### **1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen befinden sich im Besitz der Gemeinde Neuberg.

## **1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz**

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken (durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)). Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

*Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.*

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Das hier in Rede stehende Plangebiet, dessen Bestandteil der Geltungsbereich der 1. Änderung ist, ist von drei Seiten mit Wohnbebauung umgeben sowie im Norden durch einen Kreisel und die der Erschließung des weiter nördlich und nordöstlich gelegenen Schulgeländes und der Seniorenwohnanlage sowie des Plangebietes dienende Schulstraße begrenzt. Der RegFNP stellt für diesen Bereich Wohnbauflächen (Planung) dar. In der Gemeinde Neuberg stehen derzeit – außer den noch unbebauten Grundstücken im Plangebiet des Bebauungsplanes „Auf der Weingartsweide II“ - keine freien Grundstücke oder Leerstand zur Verfügung, die für die geplanten Nutzungen (Ärztelhaus, soziale Nutzungen, Kindertagesstätte) geeignet sind. Diese dienen zukünftig der Versorgungssicherheit sowohl der Bewohner unmittelbar im Baugebiet „Auf der Weingartsweide II“ als auch allen Bewohnern des Ortsteils Ravolzhausen wie auch der Gemeinde Neuberg gesamt. Insofern wird die vorliegende Planung als eine Planung angesehen, die der Innenentwicklung dient.

## **1.6 Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Weingartsweide II“ 1. Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein beschleunigtes Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da mit der Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die städtebauliche Fortentwicklung eines bereits als Wohnbaufläche ausgewiesenen Bereiches handelt, aufgrund der geringen Größe (rd. 4.600 m<sup>2</sup> Gesamtfläche bzw. ca. 1.300 m<sup>2</sup> möglicher Mischbau-Grundfläche) und der Erkenntnisse der landschaftsplanerischen Voruntersuchungen kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet, Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Im angrenzenden Umfeld wurden keine Bebauungspläne nach § 13a BauGB erstellt.

Die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gleichwohl sorgfältig zu erheben und abzuwägen. Hierzu wurden bereits

bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Weingartsweide II“ ein Umweltbericht sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Deren Ergebnisse haben Eingang in den zugrundeliegenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf der Weingartsweide II“ gefunden. Die geplanten Änderungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung berühren nicht die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf der Weingartsweide II“ gelten unverändert fort.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Ein wichtiger Grund zur Verlängerung der Auslegungsfrist liegt nicht vor.

## **2 Städtebauliche und planerische Konzeption**

Das städtebauliche Gesamtkonzept sieht eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung mit insgesamt 48 Baugrundstücken und der erforderlichen inneren Erschließung vor. Die Grundstücke mit Grundstücksgrößen von ca. 450 bis ca. 910 m<sup>2</sup> sind für eine Ein- oder Zweifamilienhausbebauung bzw. Doppelhaushälften mit bis zu zweigeschossiger Bauweise geeignet, die beiden größeren Parzellen im Norden waren ursprünglich für zweigeschossige Geschosswohnungsbauten mit bis zu sechs Wohneinheiten vorgesehen. Die Planung ist so konzipiert, dass eine Fortführung der Gebietsentwicklung in Richtung Nordosten möglich ist.

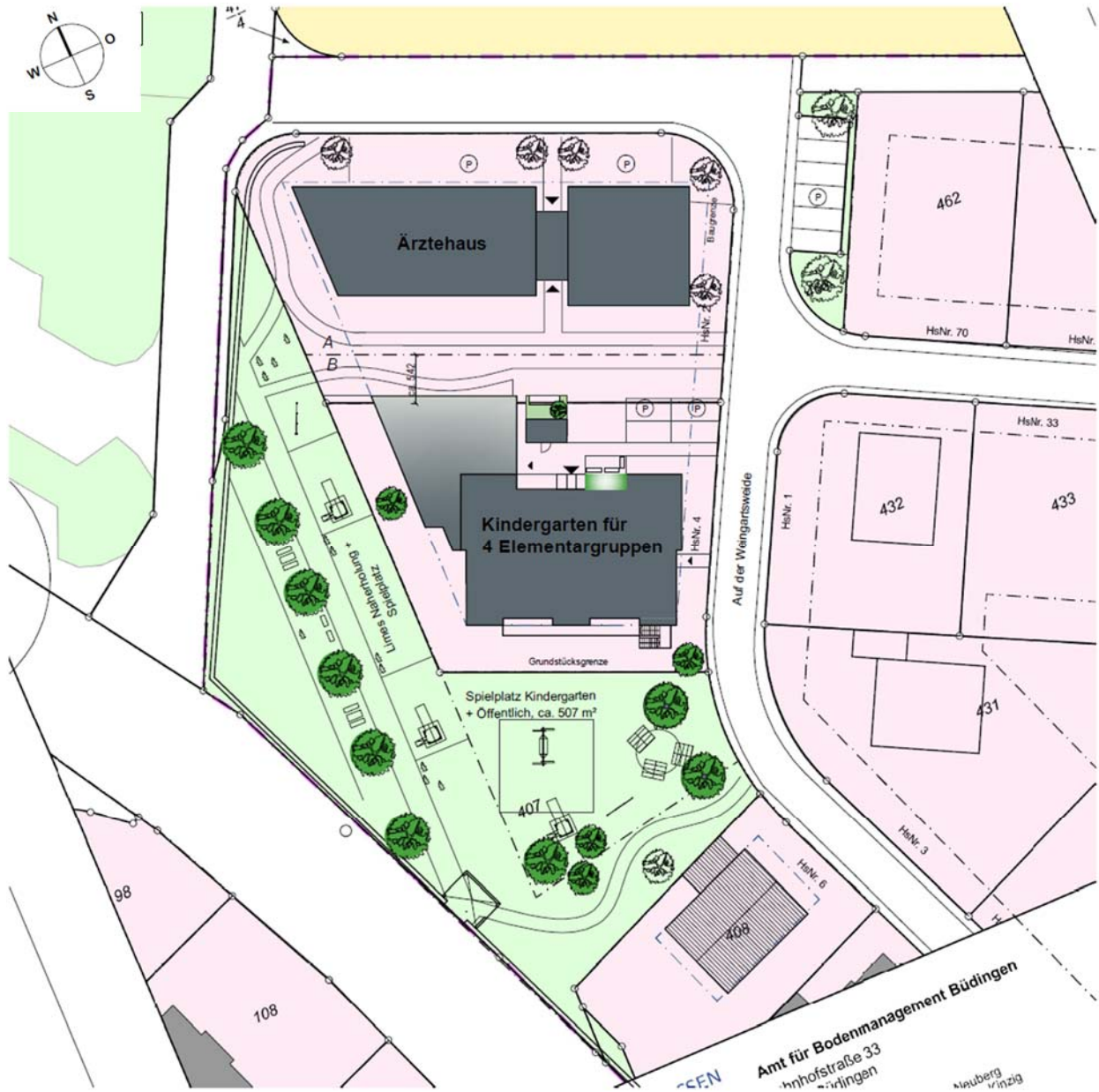
Seit der Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes „Auf der Weingartsweide II“ hat sich weiterer Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen in der Gemeinde Neuberg ergeben. Ebenso kam der Wunsch nach einer besseren ärztlichen Versorgung auf. Um diesen Aspekten Raum geben zu können, beauftragte die Gemeinde Neuberg im Frühjahr 2022 eine Architektin mit einer Machbarkeitsstudie. Diese hatte das Ziel zu prüfen, ob die beiden Grundstücke des WA 2 für die Nutzungen mit Kindertagesstätte und Ärztehaus geeignet sind. Ergebnis war, dass hierzu die Grundstücksgrößen angepasst werden sollten und es erforderlich wird, die Freianlagen der Kita auf die öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz auszuweiten, um die erforderlichen Freiräume für die gewünschte Zahl an Kindern sicherstellen zu können.

Nachdem es einen konkreten Interessenten für das Ärztehaus gibt, konnten auch die geplanten Nutzungen in dem dafür vorgesehenen Gebäude konkretisiert werden. Das Ärztehaus soll nach derzeitiger Planung im EG eine oder möglicherweise zwei Praxen beinhalten (Allgemeinmedizin und/oder Pädiatrie), im 1. OG soll eine Tagespflege entstehen, im DG soll Wohnraum zur Eigennutzung des Arztes untergebracht werden.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet stellt hierbei die Nutzungsart dar, die die oben beschriebenen geplanten Nutzungen am besten abbildet.



Abb. 4: – Machbarkeitsstudie - Planungskonzept



Verfasser: Architekturbüro EK Architekten, Dipl. Ing. (FH) Petra Kohl, Frankfurt, Stand September 2022

ohne Maßstab

### **3 Inhalt und Festsetzungen**

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet wird Mischgebiet i. S. d. § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Im Mischgebiet werden darüber hinaus die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teile des Gebietes ausgeschlossen. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)). Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der

maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

### 3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,5 fest und liegt somit im Rahmen des für Mischgebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO geltenden Orientierungswerts für Obergrenzen. Die Festsetzung ermöglicht somit eine Bebauung, die in ihrer Dichte auch an das städtebauliche Umfeld anknüpft und zugleich eine der Lage des Plangebietes entsprechende bauliche Nutzung der Grundstücke ermöglicht.

Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Wegen, Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,8 überschritten werden.

### 3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet eine Geschossflächenzahl von GFZ = 1,0 fest und bleibt insofern unter dem Orientierungswert für Obergrenzen der Baunutzungsverordnung zurück.

Die Geschossfläche ist dabei nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind regelmäßig nicht mitzurechnen.

### 3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

*Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.*

*Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Der Bebauungsplan begrenzt für seinen Geltungsbereich die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II**. Innerhalb des Plangebietes ist somit künftig eine bis zu zweigeschossige Bebauung zuzüglich Staffelgeschossen oder auch Dach- und Kellergeschossen, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, im Rahmen der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung planungsrechtlich zulässig.

### **3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird ergänzend eine Höhenbegrenzung aufgenommen, sodass die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann. Die Festsetzung zur Höhenentwicklung hat wesentlichen Einfluss auf die Einbindung der Wohngebäude in die Landschaft und in die gewünschte insgesamt homogene Fortentwicklung des Gesamtgebietes. Die Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe werden zum zugrundeliegenden rechtskräftigen Bebauungsplan moderat um jeweils einen Meter erhöht: Die zulässige maximale Traufhöhe (TH) beträgt im 7,5 m; die maximale First- bzw. Gebäudehöhe (FH) beträgt 12,00 m. Die Größe der Gruppenräume (ca. 40 qm) in der zu bauenden Kindertagesstätte auf dem Gelände und die Anforderung nach einer 2. Spielebene erfordert lichte Raumhöhen von mindestens 2,50 m bis 3,00 m. Hinzu kommen erforderliche abgehängte Decken zur Unterbringung der Lüftungs- und Brandschutztechnik. Daraus resultieren erhöhte Geschoßhöhen, woraus sich entsprechende Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhen bei zwei Vollgeschossen ergeben. Auch die größeren Grundflächen der geplanten Neubauten machen entsprechend den Dachneigungen flexiblere Trauf- und Firsthöhen erforderlich.

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie um maximal 1,0 m überschritten werden.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Oberkante öffentlicher Verkehrsfläche (Grundstücksmitte) und der der Verkehrsfläche zugewandten Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe ist an dem gleichen Messpunkt zu nehmen. Bei Eckgrundstücken (d. h. durch zwei Straßen erschlossenen Grundstücken) gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage.

Parallel zum Bebauungsplan wurde eine Straßenplanung erstellt, die Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf gefunden hat. Die Straßenhöhen im Endausbauzustand liegen insofern vor bzw. sind bereits Bestand.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Für das Mischgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundflächenzahl gilt zudem die jeweils engere Festsetzung.

### **3.4 Flächen für Nebenanlagen**

Im Bereich des Mischgebietes wird die Errichtung von Garagen und Stellplätzen durch Festsetzungen näher bestimmt und festgesetzt, dass außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche Garagen bis zu einem Abstand von max. 6,0 m zu den erschließenden Verkehrsflächen zulässig sind. Bezugspunkte sind hierbei die Gehwegaußenkante und das Garagentor. Der Abstand zwischen diesen beiden darf maximal 6m betragen.

Garagen mit ihren Zufahrten haben einen seitlichen Mindestabstand von 1,50 m zu Verkehrsflächen einzuhalten.

### **3.5 Zulässige Haustypen**

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Mischgebiet, das für Geschoss(wohnungs)bauten (hier Ärztehaus mit Wohnnutzung) und die Kindertagesstätte vorgesehen ist, sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Festsetzung trägt damit dem nachgewiesenen Bedarf in der Gemeinde Neuberg Rechnung.

## 4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Die Ortsrandlage des Plangebietes erfordert gestalterische Festsetzungen die die Integration der Bebauung sowohl in die bestehende Bebauung als auch in die Landschaft unterstützen. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dach- und Gebäudegestaltung, die Gestaltung von Einfriedungen sowie die Ausführung von Pkw-Stellplätzen.

### 4.1 Dach- und Fassadengestaltung

Das Dach eines Gebäudes prägt dessen Erscheinungsbild und ist ein bedeutendes Identifikationsmerkmal. Früher erlangten die Dächer ihre Form und Gestalt aufgrund ihrer Konstruktion. Es waren nicht in erster Linie ästhetische Gesichtspunkte, die den Gebäuden und Dächern ihre Form verliehen, sondern klimatische Notwendigkeiten und die Verwendung von den jeweils in einer Region vorhandenen Materialien. Diese Rahmenbedingungen haben dazu beigetragen, Dachlandschaften entstehen zu lassen, die sich ruhig, geordnet und harmonisch darstellen und in denen jedes einzelne Gebäude mit seiner Dachform, seiner Dachneigung, seiner Firstrichtung und dem jeweiligen Verhältnis des Daches zum Baukörper zur Dachlandschaft des Ortes beiträgt. Ebenso wie die Dachflächen prägen Fassaden als Gesicht eines Hauses das Erscheinungsbild und die optische Wirkung eines Gebäudes wesentlich.

Der Bebauungsplan „Auf der Weingartswende II“ 1. Änderung hat Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung getroffen, die dazu beitragen sollen, dass sich das Baugebiet in seiner Gesamtheit harmonisch darstellt.

Dachform und -neigung: Das zukünftige Erscheinungsbild des Baugebiets wird u.a. durch die Dachformen geprägt. Der Gestaltung von Dächern in Bezug auf Form, Neigung und Material muss daher Aufmerksamkeit gewidmet werden, auch wenn der Bebauungsplan ein breites Spektrum an Dachformen zulässt, um nicht zuletzt den individuellen Interessen der Bauherrn Rechnung zu tragen.

Im Mischgebiet sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 25° bis 45° sowie Flachdächer bis zu einer Neigung von 5° zulässig, sofern sie extensiv begrünt werden. Auch untergeordnete Nebenanlagen (Garagen, Carports etc.) sind, wenn sie als Flachdach ausgebildet werden, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Die vorgesehenen Dachneigungen erlauben die Installation solarthermischer Anlagen, die auch explizit erwünscht ist.

Zulässig sind nicht spiegelnde Materialien in den Farbtönen rot, braun und anthrazit sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Dachaufbauten: Dachaufbauten sind Bestandteil des Daches. Sie sollen sich dem Dach in ihrer Größe unterordnen. Aus diesem Grund ist die Gesamtbreite der Dachaufbauten (Dachgauben, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte) im Verhältnis zur Trauflänge begrenzt. Auch Dacheinschnitte und Dachterrassen haben eine gliedernde Funktion, die in Bezug zur Fassadengliederung stehen sollte.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt: Gauben sind zulässig, jedoch ist vom First ein Abstand von mindestens 0,75 m und von der Giebelwand ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Zwerchgiebel / Zwerchhäuser sind zulässig, wenn sie 1/3 der Trauflänge, gemessen an der Fassadenaußenseite, nicht überschreiten. Der First des Zwerchgiebels / Zwerchhauses darf nicht bis zum First des



Hauptdaches hochgezogen werden. Ein Mindestabstand von 0,75 m ist zum First des Hauptdaches einzuhalten. Die Festsetzung der max. zulässigen Traufhöhe gilt nur für die Traufe des Hauptdaches.

Fasadengestaltung: Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Die Außenwände sind in hellen, gedeckten Farbtönen 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.

Bei benachbarten Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind die Dächer in Neigung, Form, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.

## 4.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen ausgeschlossen werden. Einfriedungen sind straßenseitig bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Im Bereich der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen dürfen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m errichtet werden.

## 4.3 Pkw-Stellplätze und Gestaltung des Vorgartens

Im erschließungsseitigen Vorgartenbereich dürfen pro Grundstück auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche maximal 65 % der Vorgartenfläche für PKW-Stellplätze einschließlich der Garagenzufahrt und der Gebäudezuwegung verwendet werden. Die Restfläche ist zu begrünen und mit 25 %-igen Gehölzanteil gärtnerisch zu gestalten. Durch die Maßnahmen wird eine grünordnerische Einbindung der Grundstücke zu dem öffentlichen Verkehrsraum hin gewährleistet. Um den Versiegelungsgrad im Vorgartenbereich so gering wie möglich zu halten, sind sowohl die Stellplätze als auch die Gebäudezuwegungen in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die flächige Anlage von Steinschüttungen (>2m<sup>2</sup>) ist unzulässig. Bei der Anlage von Pflanzflächen ist auf eine Verwendung von Geovlies zu verzichten.

**Abstellplätze für Fahrräder:** Die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Neuberg wird wie folgt ergänzt: Für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen sind je Wohnung 2 Fahrradabstellplätze nachzuweisen.

## 5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung ist Bestand und über den Kreisel und die Schulstraße sowie die Straße „Auf der Weingartsweide“ gegeben.

## 6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die

Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf der Weingartsweide II“ integriert. Von der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Weingartsweide II“ werden die umweltschützenden Belange nicht tangiert bzw. verändert und gelten unverändert fort. Insofern wird auf die Ausführungen des o. g. rechtskräftigen Bebauungsplanes und des zugehörigen Umweltberichtes verwiesen.

## 7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Mischgebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Für das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf der Weingartsweide II“ wurde von der GSA Ziegelmeyer GmbH eine Schalltechnische Stellungnahme eingeholt, die den Gesamtbereich der geplanten Bebauung östlich der Ringstraße umfasst. In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet durch den Straßenverkehr ermittelt und beurteilt. Die Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung haben als Festsetzung Eingang in den Bebauungsplan gefunden und wurden unverändert in die 1. Änderung übernommen. (vgl. Textliche Festsetzung A8).

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

Von der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Weingartsweide II“ werden die immissionsschützenden Belange nicht tangiert bzw. verändert und gelten unverändert fort. Insofern wird auf die Ausführungen des o. g. rechtskräftigen Bebauungsplanes und der zugehörigen Schalltechnischen Untersuchung verwiesen.

## 8 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist

hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

#### Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) hinausgehend kann auf die speziellen energie-fachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 10 Abs. 2 Satz 3 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Es ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Abschließend lässt sich somit sagen, dass Festschreibungen zur Nutzung erneuerbarer Energien oder auch zur Energieeffizienz im Bebauungsplan bereits in naher Zukunft durch die Gesetzgebung bereits überholt wären. Die bestehende Gesetzgebung trifft dazu ausreichende Vorgaben.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

## **9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

Von der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Weingartsweide II“ werden die Ausführungen und Ergebnisse der wasserwirtschaftlichen und grundwasserschützenden Belange des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht wesentlich tangiert bzw. verändert und gelten unverändert fort. Insofern wird auf die Ausführungen des o. g. rechtskräftigen Bebauungsplanes verwiesen.

## **10 Altablagerungen und Altlasten**

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Gemeinde Neuberg nicht bekannt. Auch in der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie, in der Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, liegen keine Eintragungen für das Plangebiet vor.

Sollten dennoch Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt werden, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei ist der „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Staatsanzeiger 19/2002, S. 1753) zu beachten. Alle Erkenntnisse, die gemäß § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) einen Altlastenverdacht oder den Verdacht des Vorliegens einer schädlichen Bodenveränderung begründen können, sind dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, gemäß § 4 Abs. 1 Hess. Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (HAltBodSchG) umgehend mitzuteilen.

## 11 Denkmalschutz

Das in Rede stehende Plangebiet umfasst sowohl die Kern- als auch die Pufferzone des UNESCO-Welterbes Obergermanisch Raetischer Limes. Die Kernzone wurde von einer Bebauung ausgenommen.

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. Diese wurde zwischen Oktober 2018 und März 2020 vollflächig innerhalb des Gesamtplangebietes „Auf der Weingartsweide II“ durchgeführt. Ausnahme bildete der Kernbereich des Limes, der nicht untersucht wurde. Wie dem Abschlussbericht der SPAU GmbH vom August 2020<sup>1</sup> zu entnehmen ist, konnte in fast vollständigem Umfang ein späthallstatt-/frühlatènezeitlicher Siedlungsplatz archäologisch untersucht und dokumentiert werden. Es konnten zahlreiche Siedlungsgruben, Pfostenstellungen, Tiergräber und -knochen, metallisches und keramisches Material und Hinweise auf Textilproduktion (zahlreiche Spinnwirtel- und Webgewichte-Funde) sowie Stein- und Glasfunde nachgewiesen werden. Auf die näheren Ausführungen im o. g. Abschlussbericht wird verwiesen, dieser liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Für die übrigen Bereiche, die mehrheitlich in der Pufferzone des Welterbes liegen, existiert eine geophysikalische Voruntersuchung vom August 2017, die eindeutige Hinweise auf weitere archäologische Strukturen geliefert hat. Die Detailabstimmung erfolgte mit den zuständigen Behörden.

Für die geplante Kindertagesstätte werden neben den Flächen des (halböffentlichen) Spielplatzes weitere Freiflächen für Spielgeräte, Spiel- und Bewegungsflächen benötigt. Diese sollen auf einem Teilbereich des geschützten Limesstreifens (Kernzone des geschützten UNESCO-Welterbes Obergermanisch Raetischer Limes) entwickelt werden (vgl. Abb. 4 Bauungskonzept Machbarkeitsstudie). Tiefgreifende Bodeneingriffe werden für die Aufstellung von z. B. Spielgeräten nicht erforderlich. Die Gestaltung der Freiflächen wird mit der Oberen und Unteren Denkmalbehörde im Rahmen des Bauantragsverfahrens abgestimmt.

Unabhängig von den Ergebnissen gilt folgender Hinweis:

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).

## 12 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i. S. d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

## 13 Kosten

Die Gesamtkosten der Maßnahme werden durch die Baugebietsentwicklung finanziert.

---

<sup>1</sup> Abschlussbericht Archäologische Voruntersuchung Neubaugebiet „Auf der Weingartsweide II“, SPAU GmbH Rockenberg, EV-Nr. 2018/196, August 2020

## 14 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)
- die Baufreihaltezone gem. § 23 Abs. 1 HStrG
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG)
- die Belange des Artenschutzes
- die Belange des Immissionsschutzes

## 15 Verzeichnis der Gutachten (nicht beiliegend)

Im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf der Weingartsweide II“ wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Umweltbericht, Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Jochen Karl GmbH, Staufenberg, Mai 2019
- Geomagnetische Prospektion, SPAU Rockenberg, August 2017
- Schalltechnische Stellungnahme, GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, Januar 2019
- Verkehrsuntersuchung, Prof. Fischer-Schlemm, Gießen-Allendorf, November 2017
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Jochen Karl GmbH, Staufenberg, Januar 2019
- Bodengutachten: Geo-Consult Ingenieurgesellschaft für Geotechnik Dr. Fechner mbH, 63654 Büdingen, Az: F 050418 vom 01.06.2018

Diese sind bei der Gemeinde Neuberg einsehbar, die Ergebnisse haben Eingang in die Planungen gefunden und gelten unverändert fort.

## 16 Verzeichnis der Gutachten (beiliegend)

- Abschlussbericht Archäologische Voruntersuchung Neubaugebiet „Auf der Weingartsweide II“ Neuberg Ravolzhausen, MKK (2018 – 2020), SPAU GmbH Rockenberg, August 2020



## 17 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 14.12.2022, Bekanntmachung: 04.01.2023

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: \_\_\_\_\_ – \_\_\_\_\_, Bekanntmachung:

\_\_\_\_\_

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschrei-

ben: \_\_\_\_\_, Frist: \_\_\_\_\_

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: \_\_\_\_\_

aufgestellt:

aufgestellt: