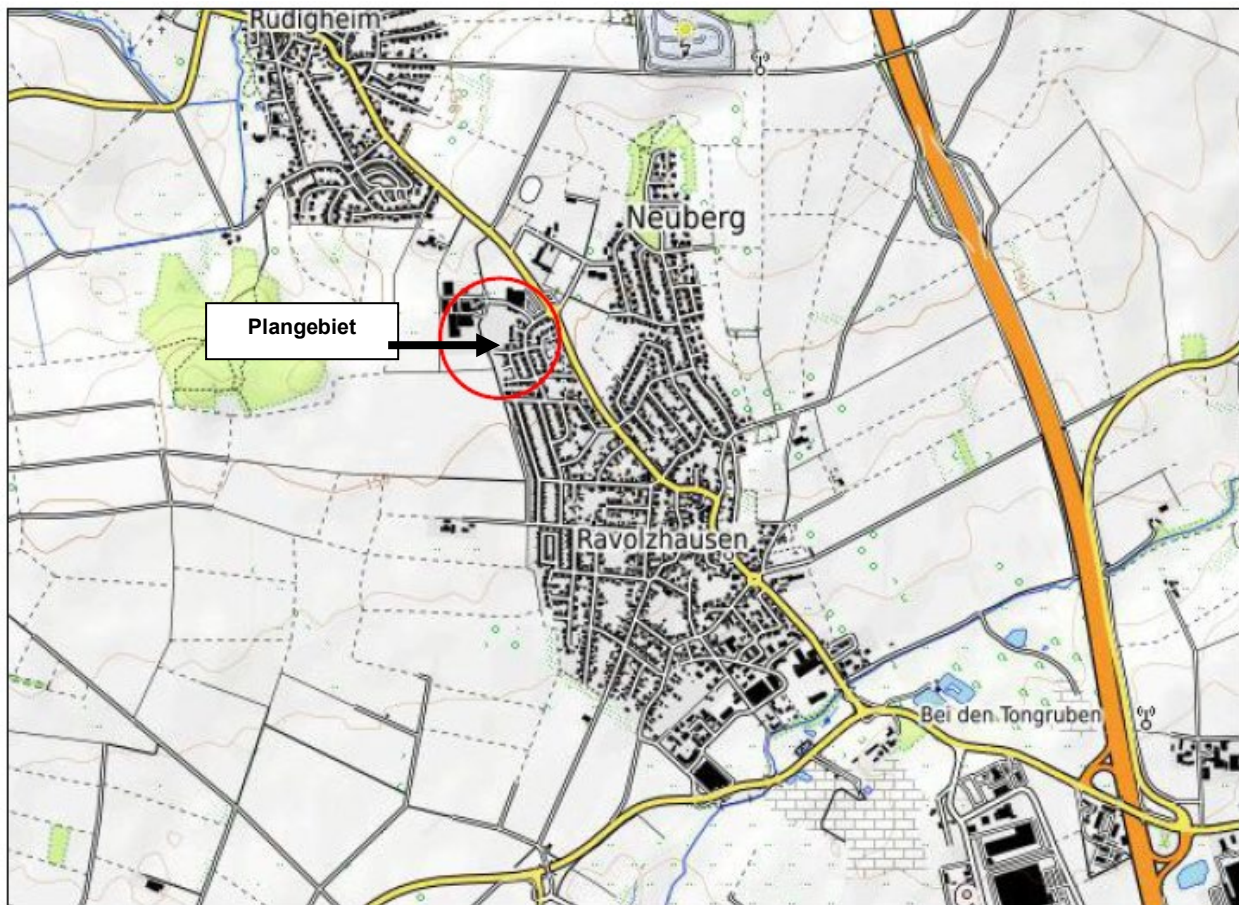


Verfahren nach § 13b BauGB

## Textliche Festsetzungen

Planstand: 28.07.2021 - Entwurf

### Übersichtskarte



### Nutzungsmatrix

Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Haustypen	TH	FH
WA 1	0,3	0,3	I	ED	4,50 m	9,50 m

## **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.6.2021 BGBl. I S. 1802, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021, BGBl. I S. 1802, Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 BGBl. I S. 1802, Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

## **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

Die maximale Firsthöhe ist  
bei I geschossigen Gebäuden = 9,50 m als Höchstmaß

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) sind in der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### **4 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 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 sind in Einzelhäusern, Doppelhaushälften je 2 Wohnungen zulässig, wenn der festgesetzte Grünflächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gesichert sind. 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 Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

7.1 Ortsrandeingrünung: Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am westlichen Rand des Plangebietes ist eine 3,00 m tiefe geschlossene Laubstrauchhecke (einreihig, Pflanzabstand von 1,0 m zwischen den Sträuchern mit den Arten der Artenliste 1, heimische Sträucher) anzulegen fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Unterbrechungen durch Türen, Tore oder sonstige Zugänge vom Wirtschaftsweg zu den Grundstücken sind nicht gestattet.

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

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

**7.3 Artenauswahl**

**Artenliste 1 Heimische Sträucher:** Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150

Amelanchier ovalis - Felsenbirne	Cornus sanguinea - Hartriegel
Crataegus spec. – Weißdorn	Corylus avellana - Hasel
Carpinus betulus - Hainbuche	Ligustrum vulgare - Liguster
Cornus mas - Kornelkirsche	Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Rosa canina - Hundrose	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder	Viburnum opulus - Echter Schneeball

**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**

In den festgesetzten Baugebieten sind nur geneigte Dachflächen für die Hauptnutzung zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt mindestens 25°; maximal 50°.

**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 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.

**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 Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m im Bereich der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und bis zu einer Höhe von max. 0,80 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 65% der Vorgartenfläche für PKW-Stellplätze, einschließlich der Garagenzufahrt und der Zuwegung verwendet werden.

Die Stellplätze und die Gebäudezuwegungen sind in wasser- und luftdurchlässigem Material herzustellen. Die Restflächen sind als Grünflächen zu gestatten.

**C) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise****1 Stellplatzsatzung**

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neuberg in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

**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 (§ 20 HDSchG).

**3 Anlegen von Zisternen**

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen zu sammeln und auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen der Zisterne sollte mit 3,0 cbm pro WE, jedoch mind. 4,5 cbm pro Grundstück betragen.

Das überschüssige Niederschlagswasser ist dem Kanalnetz zuzuführen. Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) wird empfohlen.

Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb der Anlagen sind in einem Erlass der Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 4.2.1999 III 7-79e 02.37 .11 (StAnz. 10/1999 S. 709) enthalten.

**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 Der kulturfähige Unterboden sollte auf den Grundstücken verbleiben und ist zur Gelände- und Gartenmodellierung zu verwenden.
- 6 Sonnenkollektoren sind erwünscht.
- 7 Flachdachgaragen sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünte Dächer ausgeführt werden.
- 8 Bei Doppelhäusern sind die Dächer in Form, Neigung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.
- 9 Garagen benachbarter Grundstücke sind in ihrer Dachneigung, Dacheindeckung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.
- 10 Im Plangebiet können Geruchsimmissionen landwirtschaftlicher Betriebe (Reiterhof) auftreten. Diese sind im Rahmen des aus der Rechtsprechung heraus entwickelten Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Um diese Nähe und die Möglichkeit von Störwirkungen jedoch auch für den zukünftigen Erwerber deutlich zu machen, werden im Rahmen der Kaufverträge ergänzende Vereinbarungen getroffen.

#### 11 **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.