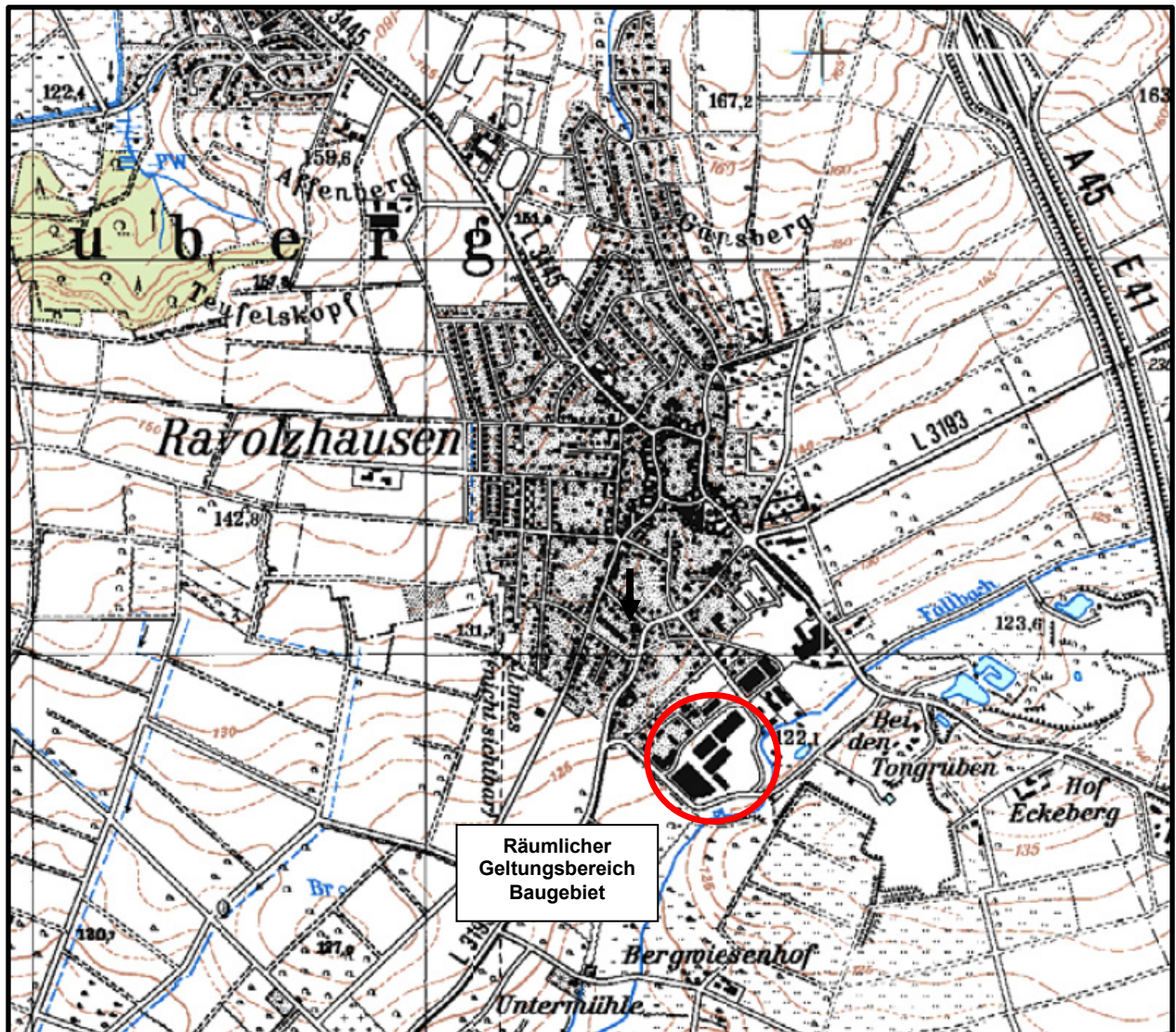


Textliche Festsetzungen

Planstand 25.09.2018, ergänzt im April 2019: Entwurf

Übersichtskarte M 1:25.000



Nutzungsmatrix

Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Haustypen	THmax.	FHmax./ GHmax.	Dachform
WA	0,4	1,2	III	E/D	10,00 m	13,00 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 (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 III geschossigen Gebäuden = 10,00 m als Höchstmaß festgesetzt.

Die maximale First- bzw. Gebäudehöhe ist
bei III geschossigen Gebäuden = 13,00 m als Höchstmaß festgesetzt.

Die maximal zulässige Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder der obere Abschluss der Außenwand über dem letzten Vollgeschoss bei Gebäuden mit Flachdach (z. B. Dachaufkantung oder massive Brüstungen bei Dachterrassen).

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt), gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage.

3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 20 und 21a Abs. 1 BauNVO)

(Tief-) Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

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

Festgesetzt ist die offene Bauweise. Im Allgemeinen Wohngebiet sind in der offenen Bauweise Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)

5.1 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.

5.2 Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

5.3 Auf den mit „St“ bezeichneten Flächen sind keine Carports oder Garagen zulässig.

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

7.1 Oberflächenbefestigung: Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen.

7.2 Dachbegrünung: Flachdächer und Tiefgaragenbauwerke sind fachgerecht extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Terrassenflächen, Umgänge und Bereiche für technische Anlagen (z.B. PV- oder Solarthermie-Anlagen etc.).

7.3 Grundstückfreiflächen: Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 30% der Grundstücksfreiflächen 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.

8 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO BauGB)**8.1 Aktiver Schallschutz**

Zum Schutz vor Verkehrslärm ist die Anordnung eines aktiven Lärmschutzes im südlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebiets (WA) in der Ausführung als Lärmschutzwand / -wand mit einer Höhe von 3,0 m erforderlich (vgl. Planzeichnung).

8.2 Passiver Lärmschutz

Zum Schutz vor Verkehrslärm an Fassaden/Baufeldern an denen die Beurteilungspegel die Orientierungswerte der DIN 18005-1 BB1 überschreiten – südlicher Bereich des Bebauungsplanes bis ca. 50 m Entfernung von der Langendiebacher Straße / Lärmpegelbereich III – wird festgesetzt:

1. Festlegung des erforderlichen, resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ [dB] für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen der Wohnhäuser:
 $R'_{w,res} \geq 35$ dB. Das zugehörige bewertete Bauschalldämm-Maß für Wand/Fenster beträgt $R'_{w} \geq 40/30$ dB
2. Geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung.
Räume, deren Nutzung weniger lärmempfindlich ist (Küchen, Bäder, Treppenhäuser) sollten zur Straße hin orientiert werden. Sensible Räume wie Schlafzimmer, Kinderzimmer sollten auf der verkehrsabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.
3. Sicherung der Belüftung durch fensterunabhängige Belüftungssysteme Installation von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen⁴ (falls im Schlafraum eine ausschließliche Lüftungsmöglichkeit über Fassaden mit nächtlichen Lärmbelastungen über 50 dB(A) besteht).

Die DIN 4109 [Teil 1 + 2 2018] sowie die Schallimmissionsprognose des TÜV Thüringen Nr.8121/001/19 vom 17.04.2019 können im Bauamt der Gemeinde Neuberg eingesehen werden.

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

Flachdächer (FD) sind mit einer maximalen Dachneigung von 10° zulässig, diese sind fachgerecht dauerhaft extensiv zu begrünen. Die zulässige Dachneigung beträgt bei geneigten Dächern mindestens 25°; maximal 50°.

Für Nebenanlagen i.S. d. § 14 BauNVO und untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig.

1.2 Dacheindeckung

Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien für die Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

1.3 Dachaufbauten

Gauben sind zulässig, jedoch ist vom First bzw. der Gebäudeoberkante ein 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 0,75m ist zum First des Hauptdaches einzuhalten. Die Festsetzung der max. zulässigen Traufhöhe gilt nur für die Traufe des Hauptdaches.

1.5 Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.

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. 1,80 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.

5 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.

C) 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 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.

3 Überschwemmungsgebiet

Teile des Plangebietes liegen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Fallbaches.

4 Artenschutz

4.1 Auf die unmittelbar wirkenden Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes (§ 44 BnatSchG) wird ausdrücklich hingewiesen. Hieraus ergeben sich ungeachtet anderer Bestimmungen folgende Erfordernisse:

V1 Die Erschließungsarbeiten (Baufeldräumung) erfolgen grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern. Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.

V2 Zur Vermeidung des Tatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BnatSchG werden die im Plangebiet lebenden Zauneidechsen während der Aktivitätsphase abgefangen und in einen bereitgestellten Ersatzlebensraum umgesiedelt.

4.2 Um den Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu verhindern, erzwingt die Erschließung des geplanten Wohngebietes eine Umsiedlung der vom Vorhaben betroffenen Zauneidechsen in einen Ersatzlebensraum. Dafür ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme auf Ebene der Bauleitplanung erforderlich. Die artenschutzrechtliche Ausnahme wurde beantragt; ebenso die Ausnahmegenehmigung zum Fang und zur Umsiedlung der Tiere

D) Empfehlungen

1 Sonnenkollektoren sind erwünscht.

2 Flachdachgaragen sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünte Dächer ausgeführt werden.

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.

E) 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
Crateaegus 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
Crateaegus spec. - Weißdorn	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen	Viburnum opulus - Echter Schneeball