

Stadt Neustadt (Hessen), Kernstadt

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 37

„Alte Ziegelei“

Vorentwurf

Planstand: 09.02.2023

Projektnummer: 22-2687

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und § 4 BauNVO)

- 1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
- 1.1.2 Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.
- 1.1.3 Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis § 21a BauNVO)

- 1.2.1 Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.
- 1.2.2 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK Geb.) wird durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix in Metern über der bestehenden Geländeoberfläche festgesetzt (die Höhenfestsetzung wird im weiteren Verfahren im Bedarfsfall konkretisiert). Als oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung gilt die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der oberste Attika-Abschluss.
- 1.2.3 Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudeoberkante sind bei untergeordneten Gebäudeteilen und Aufbauten (z.B. Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Treppenräume, Lüftungsanlagen, Antennen, etc.) um bis zu 1,0 m zulässig, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der projizierten Dachfläche nicht überschreiten.
- 1.2.4 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix festgesetzt.
- 1.2.5 Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 (GRZ II) überschritten werden.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO) und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 1.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet mit der laufenden Nummer 1 wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 25 m nicht überschreiten. Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen je Wohngebäude wird auf 2 Wohnungen begrenzt. In Doppelhäusern ist je Haushälfte nur eine Wohnung zulässig.

1.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, §14 und § 23 BauNVO)

- 1.4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Pkw-Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie anderweitigen Festsetzungen (z.B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB: Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) nicht entgegenstehen.

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

- 1.5.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft > Kompensationsflächen und deren Entwicklungsziele werden zum Entwurf ergänzt.
- 1.5.2 Stellplätze, Wege- und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, z.B. mit Fugen- oder Porenpflaster, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen.
- 1.5.3 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon unberührt.
- 1.5.4 Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 qm Fläche sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

1.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 1.6.1 Zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Licht sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich voll-abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmen Spektrum von 1600 bis 2700 Kelvin zulässig. Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig. Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Bereiche (z.B. Daueraufenthaltsräume) sind unzulässig.

1.7 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 1.7.1 Je Baumsymbol in der Plankarte ist mind. ein einheimischer, großkroniger Laubbaum gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 5 qm große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen. Die Standorte der Bäume dürfen um bis zu 10 m von der Eintragung in der Plankarte abweichen. Bei Abgang des Baumes ist dieser artgleich zu ersetzen.
- 1.7.2 Je Strauchsymbol in der Planzeichnung sind mindestens vier einheimische, standortgerechte Laubsträucher gemäß Artenliste anzupflanzen, als geschlossene Laubstrauchhecke zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.
- 1.7.3 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht muss eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen. Die Kombination von Dachbegrünungen mit Solar- und Photovoltaikanlagen sowie die Ausbildung intensiver Dachbegrünungen oder Retentions-Gründächer ist ausdrücklich zulässig. Aussparungen der Dachbegrünung sind im Bereich notwendiger Dachaufbauten wie Schornstein, Lüftungsschächte, Wartungsflächen und -wege, etc. erlaubt.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen bis maximal 30 Grad Dachneigung. Einseitig geneigte Dachformen, wie beispielsweise Pultdächer (inkl. gewölbte Pultdächer) sind unzulässig. Bei geneigten Dächern ab 10 Grad Neigung sind zur Dacheindeckung nur nicht-hochglänzende Materialien in den Farbtönen rot, braun, grau, anthrazit sowie dauerhafte Begrünungen zulässig.

2.1.2 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen) sind von der vorstehenden Bestimmung ausgenommen

2.2 Gestaltung und Anforderlichkeit von Einfriedungen und Abfall- und Wertstoffbehältern (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.2.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall bis zu einer Höhe von max. 1,2 m über der Geländeoberfläche. Mauersockel sind - mit Ausnahme von Stützmauern - unzulässig. Die Einfriedungen sind mit einheimischen standortgerechten Laubsträuchern abzupflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken. Blickdichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter, usw.) sind unzulässig.

2.2.2 Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

2.3 Grundstücksgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO i.V.m. § 8 Abs. 1 HBO)

2.3.1 Die rechnerisch nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen (Grundstücksflächen abzgl. GRZ I und II) sind wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und als naturnahe Grün- und Gartenfläche zu gestalten. Hiervon sind mindestens 30 % der Flächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (siehe Artenlisten) zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Begrünungen und Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

2.3.2 Stützmauern sind zu verputzen oder mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken oder durch vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden. Natursteinmauern oder Gabionen sind hiervon ausgenommen. Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 Stellplatzsatzung

- 3.1.1 Die die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Neustadt (Hessen) in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

3.2 Verwendung von erneuerbaren Energien

- 3.2.1 Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

3.3 Verwertung von Niederschlagswasser

- 3.3.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- 3.3.2 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.4 Wasserversorgung

- 3.4.1 Der Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke weist daraufhin, dass im Brandfall aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage max. 800l / min = 48 cbm / h Löschwasser (einfache Löschwassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden kann. Die konkrete Planung der Löschwasserversorgung ist im Vollzug der Bauleitplanung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf abzustimmen.

3.5 Denkmalschutz

- 3.5.1 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

- 3.5.2 Im Plangebiet befindet sich ein denkmalgeschütztes Einzelkulturdenkmal An der Ziegelei 17. Instandsetzungen oder Umgestaltungen von Kulturdenkmälern sowie Veränderungen in deren Umgebung sind nach § 18 HDSchG durch die Untere Denkmalschutzbehörde genehmigungspflichtig.

3.6 Allgemeine Artenschutzrechtliche Hinweise und Empfehlungen

- 3.6.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern Baumfällungen oder Gehölzrodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
- 3.6.2 Rodungen von Höhlenbäumen sowie Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Feb. - März bzw. Sept. - Nov. Baumfällungen von Höhlenbäumen sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
- 3.6.3 Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sollte für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.
- 3.6.4 Weitere Hinweise und Maßnahmen werden nach Vorlage des Fachbeitrages Artenschutz ergänzt.

3.7 Abfallbeseitigung

- 3.7.1 Bei Bau,- Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de. Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Downloadlink: https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf

3.8 Altlasten / Bodenverunreinigungen / Baugrund

- 3.8.1 Das Gelände befindet sich im Bereich der ehemaligen Ziegelei. Im Zuge der Baugrunduntersuchungen wurden im Bereich der für die Bebauung vorgesehene Flächen Boden-Bauschutt-Gemische, mit Fremdbestandteilen > 10 Vol.-% mit der Einstufung Z 0 angetroffen. Diese sind nicht vergleichbar mit Z 0 Bodenmaterial ohne Fremdbestandteile. Daher muss bei einer Verwertung / Entsorgung außerhalb des Grundstücks mit erhöhten Entsorgungskosten kalkuliert werden. Ggf. muss hierfür eine Einstufung nach LAGA Boden erfolgen. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung ist umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.
- 3.8.2 Nach § 202 BauGB ist „Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“. Es wird auf das Informationsblatt des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hingewiesen: Boden – mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (abrufbar unter: https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschu-bauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf) hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

3.9 Kampfmittel

- 3.9.1 Sollte im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

3.10 Fließpfade / Überschwemmungsgefährdung

- 3.10.1 Gemäß der kommunalen Fließpfadkarte der Stadt Neustadt (Hessen) befindet sich der Nordosten des Plangebietes im Bereich eines Fließpfades mit einem Einzugsgebiet von mindestens einem Hektar und einer Ausdehnung von 10m zu jeder Seite. Insbesondere das bestehende denkmalgeschützte Gebäude als auch die nördlich davon geplanten Neubauten liegen innerhalb des engeren Gefährdungsbereiches.

3.11 DIN-Normen und Regelwerke

- 3.11.1 DIN-Normen: Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. beim Magistrat der Stadt Neustadt, Ritterstraße 5-9, 35279 Neustadt (Hessen) eingesehen werden.

3.12 Artenlisten (Auswahl)

3.12.1 Artenliste 1: (Bäume):

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Juglans regia</i>	Walnuß
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Sorbus domestica</i> L	Speierling

3.12.2 Artenliste 2: (Sträucher):

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i> /	
<i>Crataegus laevigata</i>	Weißdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schwarzdorn
<i>Rosa canina</i> agg.	Hundsrose

3.12.3 Artenliste 3: (Kletterpflanzen)

<i>Campsis radicans</i> /	Trompetenblume
<i>Clematis montana</i>	
<i>Clematis-Hybriden</i>	Clematis, Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt
<i>Lonicera caprifolium</i>	Geißblatt
<i>Polygonum aubertii</i>	Kletterknöterich
<i>Vitis vinifera</i>	Echter Wein
<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen, Glyzine
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein