

TEXTFESTSETZUNGEN

B. FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT (§ 91 HBO)

1 Staffelgeschoss
Staffelgeschosse sind zulässig, sofern sie nicht als Vollgeschosse zu werten sind. Staffelgeschosse gelten nach HBO als Vollgeschosse, wenn ihre Grundfläche bei einer lichten Höhe von mindestens 2,3 m mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses beträgt (§ 2 Absatz 5 HBO).

2 Dachform
Für die Hauptgebäude sind Sattel-, Walm-, Pultdach und Flachdach zulässig. Zudem darf die Dachneigung 35° nicht übersteigen.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Denkmalschutz
Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 DSchG HE). Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2 Versickerung von Niederschlagswasser
Gemäß § 37 (4) HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Eine Versickerung von Abwasser einschließlich des auf den Straßen anfallenden Niederschlagswassers ist gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung für die Gewinnungsanlagen „Tiefbrunnen 4, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 und Bohrungen 12 und 13 im Geistal“ nicht zulässig.
Zu beachten sind das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“.

Die Entscheidung einer Unbedenklichkeit der Versickerung obliegt der zuständigen Wasserbehörde

3 Lage im Wasserschutzgebiet
Der Geltungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet, Zone III, für die Gewinnungsanlagen „Tiefbrunnen 4, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 und Bohrungen 12 und 13 im Geistal“ der Stadtwerke Bad Hersfeld. Die Wasserschutzgebietsverordnung enthält Einschränkungen zu bestimmten Nutzungsweisen.

Zum Zweck der Einsichtnahme in die Originalschutzgebietsunterlagen wird darauf hingewiesen, dass die Schutzgebietsverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet im Staatsanzeiger des Landes Hessen (St. Anz. 37/1989, S. 1911) veröffentlicht wurde. Die Schutzgebietsunterlagen liegen u.a. bei der Gemeinde Neuenstein, bei den Stadtwerken Bad Hersfeld und beim Regierungspräsidium Kassel, Standort Bad Hersfeld – Dez. 31.2 – zur öffentlichen Einsichtnahme vor.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB vom	bis	am
bekanntgemacht	am	bekanntgemacht	am	
		Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB vom	bis	
1. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am	2. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am	
1. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB vom	bis	am	2. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB vom	bis
am		am	am	
1. Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vom	bis		2. Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB vom	bis
Satzungsbeschluss	am	Bestätigung der Verfahrensvermerke		
		den		
Bürgermeister				
Genehmigung nach § 10 (2) BauGB - entfällt -				
Die Satzung, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.				
den				
Bürgermeister				
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am				
rechtskräftig ab				
den				
Bürgermeister				

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB §1 Abs. 1 und 2 BauNVO)

ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	0,4
ZULÄSSIGE VOLLGESCHOSSE**	II

Für Definition siehe Textfestsetzung * B) 1

WR Reine Wohngebiete (§3 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche: Wiese mit Gehölzbestand (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TEXTFESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 (1) BAUGB

1 FESTSETZUNGEN GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO und § 1 Abs. 5, 6 BauNVO

Reines Wohngebiet
Die unter § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Für die Bauzeile in Richtung Westen hin zur bestehenden Ortslage ist als Hausform auch die Bebauung als Reihenhäuser oder Doppelhaus zulässig. Östlich der geplanten Stichstraße sind nur Einzelhäuser zulässig.

2 FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Gebäudehöhe
Die talseitige Außenwand darf eine Höhe von 8,75 m nicht überschreiten. Sofern ein Rücksprung von mindestens 1,0 m zur vorgenannten Außenwand (Staffelgeschoss) vorgenommen wird, sind Überschreitungen in der Höhe bis zu 2,0 m zulässig.

Bezugspunkt für die Höhenangabe ist die am Gebäude vorhandene, natürlich gewachsene Geländeoberfläche am talseitig tiefsten Punkt des aufsteigenden Bauteils bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

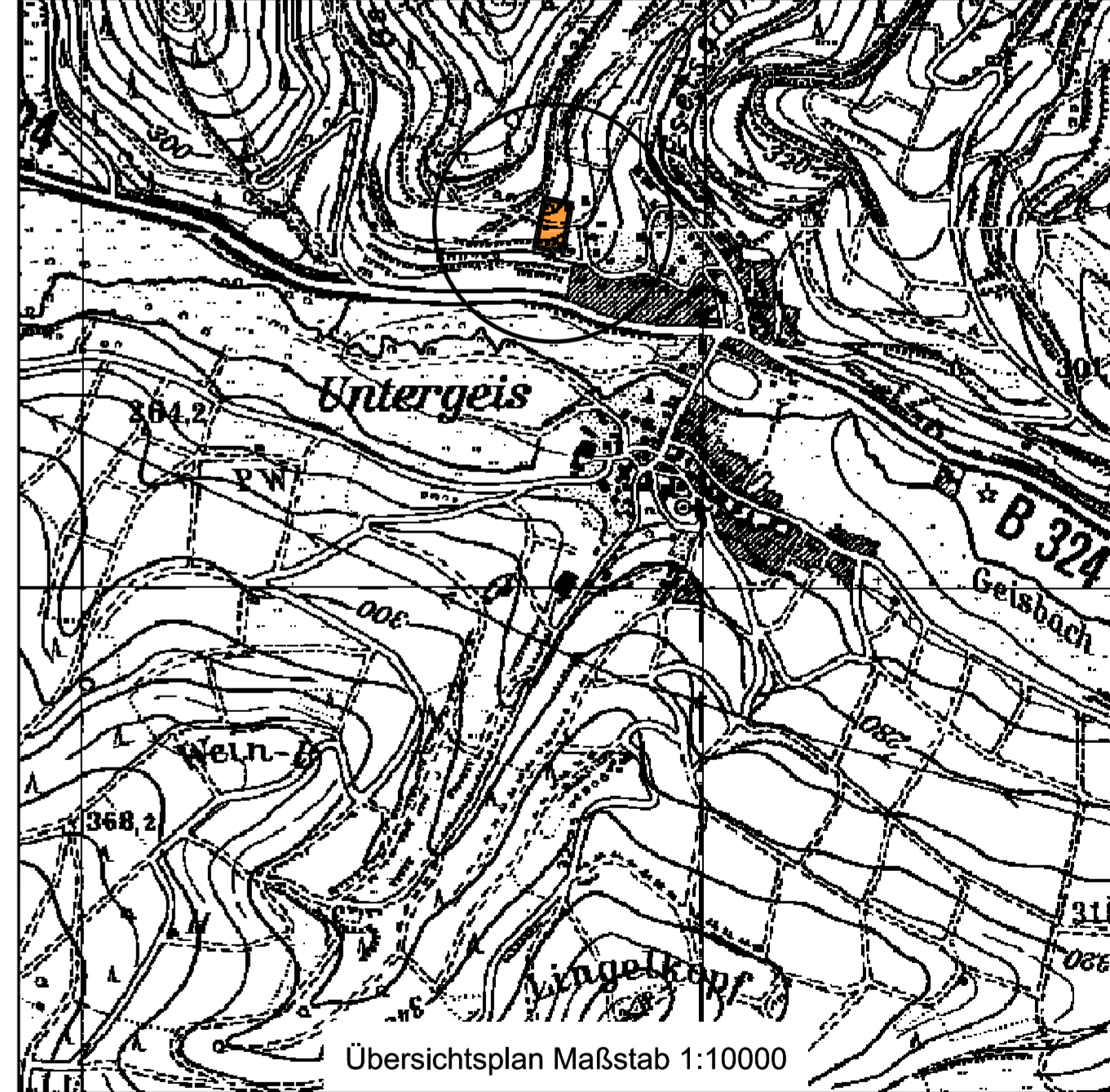
3 FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Zulässigkeit außerhalb der Baugrenze
Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche außerhalb der Baugrenze zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB die zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind.

4 FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 25A BAUGB

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzung soll in unregelmäßiger Anordnung vorgenommen werden. Je 100 m² sind 2 Bäume 2. Ordnung mit einem Stammumfang von 12-14 cm, 5 Heister mit einer Höhe von 150-175 cm und 20 Sträucher je nach Art mit einer Höhe von 100-150 cm zu pflanzen. Nicht angewachsene oder abgestorbene Gehölze sind jeweils zu ersetzen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist mindestens drei Jahre durchzuführen. Ein Gehölzschnitt darf nur im Winterhalbjahr (vom 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres) durchgeführt werden.
Empfohlene Gehölze:

Bäume 2. Ordnung:			
Acer campestre (Feldahorn)	Prunus cerasus (Süßkirsche)		
Carpinus betulus (Hainbuche)	Salix caprea (Salweide)		
Malus spec. (Kultur-/Wildapfel)	Sorbus aucuparia (Eberesche)		
Prunus avium (Vogelkirsche)	Ulmus minor (Feldulme)		
Sträucher:			
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)	Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)		
Corylus avellana (Hasel)	Rosa canina (Hundsrose)		
Crataegus spec. (Weißdorn)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)		
Ligustrum vulgare (Gew. Liguster)	Taxus baccata (Eibe)		
	Viburnum opulus (Schneeball)		



Gemeinde Neuenstein
Erweiterung des Bebauungsplans
"Am Sprengel"
OT Untergeis
- Entwurf -

Planungsbüro Koch

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplanner AKH
Alle Chaussee 4, 35614 Adlar
www.pbkoch.de
Planbearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) C. Köpfer, Dipl.-Geogr. C. Koch
Stand: 28.02.2019

Planungsbüro für
• Städtebau • Landschaft
• Freiraum • Straßen- und Tiefbau

geprüft: 28.02.2019, C. K. Dateiname: bugsp_2d7.dwg
Blattgröße: 76,5 cm x 59,4 cm
ausgezogen aus den Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation erstellt mit: StadtCAD 15
Stand: 04.2016 basierend auf: AutoCAD Map 3D 2013