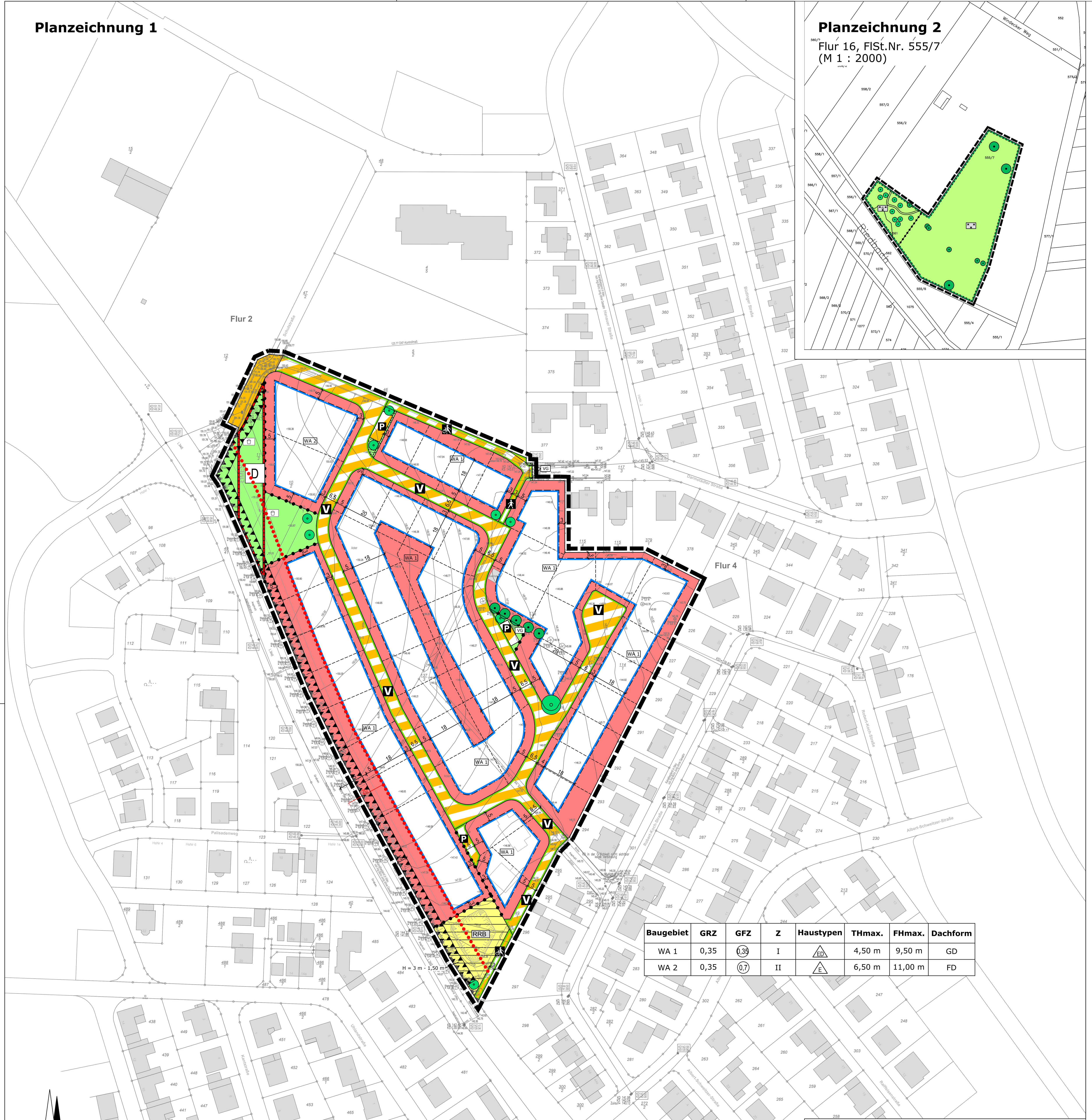


Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Haustypen	THmax.	FHmax.	Dachform
WA 1	0,35	0,35	I	ED	4,50 m	9,50 m	GD
WA 2	0,35	0,7	II	E	6,50 m	11,00 m	FD

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Datengrundlage:
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (Dez 2016)

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Polygonpunkt
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- Flur 2 — Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198).

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 und §16 BauNVO)

- **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 0,35 — maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,7 — maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
- II — Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)
- nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- THmax. — Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt; hier: maximale Traufhöhe
- FHmax. — Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt; hier: Firsthöhe, max. Höhe Gebäudeoberkante

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

- Baugrenze

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- und Ausfahrten
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Zweckbestimmung: Fußweg
- P — Zweckbestimmung: Parkplatz
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
§ 5 Abs.2 Nr.2b, 4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- RRB — Regenrückhaltebecken

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- VG — Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Entwickungsziel: Artenreiche Extensivwiese
- Entwickungsziel: Artenreiche Extensivwiese mit Solitärbäumen
- Anpflanzen: Laubbäume
- Erhalten: Laubbäume

Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- Zweckbestimmung: Lärmschutzanlage, H = 3 m über natürlichem Gelände

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)

- D — Umgrenzung von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6 BauGB) hier: Limes

Sonstige Planzeichen

- GD / FD — Dachform, GD = Geneigtes Dach; FD = Flachdach
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Baufreihaltezone (§ 23 Abs. 1 HStrG)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

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, und
bei II geschossigen Gebäuden = 6,50 m als Höchstmaß festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe ist
bei I geschossigen Gebäuden = 9,50 m als Höchstmaß, und
bei II geschossigen Gebäuden = 11,00 m als Höchstmaß festgesetzt.

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 1) sind in der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, im für Geschosswohnungsbauten vorgesehen WA 2 sind in der offenen Bauweise nur Einzelhäuser zulässig.

4 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 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 WA 1 sind in Einzelhäusern und Doppelhaushälften je 2 Wohnungen zulässig, im WA 2 sind je Wohngebäude maximal 6 Wohnungen zulässig.
Der festgesetzte Grünflächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf müssen jeweils auf dem Grundstück gesichert sein. Als ein Wohngebäude zählen 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 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Spielplatz: Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" festgesetzten Flächen dienen als Spiel- und Kommunikationsfläche der Erholungsnutzung für die Allgemeinheit. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen (wie z.B. Spielgeräte und Bänke) sowie Fußwege, sofern sie in einer wasserdurchlässigen Bauweise hergestellt werden und eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten. In der Fläche sind mindestens drei mittelkronige Laubbäume und 20 frei wachsende Sträucher gem. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Entlang der Landesstraße und der Schulstraße ist die Errichtung einer Einfriedung bzw. Zaunanlage mit einer Höhe von bis zu 2,0 m zulässig.

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

Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist in die belebte Bodenzone zu versickern.

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

Planzeichnung 2:

Fläche a) Entwicklungsziel: Extensivwiese mit Solitärbäumen

Auf der Fläche sind gem. Plankarte Laubbäume der Qualität 3 xv., H 20-25, m. DB, zu pflanzen, mit einem Verbissschutz auszustatten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Unterkultur ist als Extensivwiese zweimal jährlich unter Abfuhr des Schnittguts zu pflegen. Düngung ist unzulässig.

Fläche b): Entwicklungsziel: artenreiche Extensivwiese

Begründungsmaßnahmen: Die Fläche ist vor Eintritt der Vegetationszeit auf eine Höhe von 3-5 cm zu mähen; das Schnittgut ist abzufahren. Im Anschluss ist die Fläche mit einer Egge oder anderem geeigneten Gerät so zu bearbeiten, dass die Grasnarbe in gleichmäßigen Abständen von etwa 10-15 cm 2-3 cm tiefe Furchen aufweist. Anschließend ist die Wiese flächig mit einer kräuterreichen (Anteil mind. 2/3) Saatmischung aus regionaler Herkunft für Frischwiesen nachzusäen. Nach Aufgang der Saat ist die Wiese zweischürig unter Ausschluss der Düngung und der Beweidung zu mähen (Schnitthöhe 5-8 cm), das Schnittgut ist abzufahren. Schnittzeitpunkte: 1. Schnitt nach der Hauptblüte im Juni, 2. Schnitt ab Mitte August.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aufgrund von Verkehrslärmimmissionen für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Fassadenbauteile (Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume das nach DIN 4109-1 [2018] geforderte Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges der Außenbauteile nach

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

nicht unterschreitet.

Dabei ist
La = der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 [2018]
KRaumart = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.Ä.
KRaumart = 35 dB für Büroräume u.Ä.

Der maßgebliche Außenlärmpegel La kann aus den Darstellungen der Geräuschbelastung der Flächen der Geräuschimmissionsprognose P 17075-1 vom 30.01.2019, GSA Ziegelmeyer GmbH, 65549 Limburg, entnommen werden.
Sofern für Fassadenbereiche ausschließlich die Zuordnung von „Lärmpegelbereichen" vorliegen, ist der maßgebliche Außenlärmpegel La für die Berechnungen nach der Einstufung der Fassade in die Lärmpegelbereiche und der Zuweisung der „maßgeblichen Außenlärmpegel" nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 [2018] zu ermitteln.

Tabelle 7 – Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und Maßgeblichen Außenlärmpegel

Spalte / Zeile	1 Lärmpegelbereich	2 Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80[a]

[a] Für Maßgebliche Außenlärmpegel > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Anwendungsbeispiel:

Maßgeblicher Außenlärmpegel La im Lärmpegelbereich III = 65 dB(A),
Raumnutzung „ Wohnen" 30 dB

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} = 65\ dB - 30\ dB$$

erforderliches bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile R'w,ges = 35 dB.

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

11 Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Gärten: Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen 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.

12 Zuordnungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden vor, deren Ausgleich in Form von Ökopunkten im Sinne der Hessischen Kompensationsverordnung oder von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden können. Dem entsprechend werden der Wert der erforderlichen Ökopunkte, der Wert der Flächen sowie die Kosten für Planung, Herstellung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen unter Anwendung des Verteilungsmaßstabs „überbaubare Fläche" den öffentlichen Bau- und Erschließungsmaßnahmen und den privaten Bauflächen anteilig zugeordnet (27 % öffentlich, 73 % privat). Hierbei gilt, dass Punkte aus dem kommunalen Ökokonto oder zugekaufte Ökopunkte mit einem Wert von 35 ct/Punkt eingestellt werden, durchgeführte Maßnahmen mit den tatsächlich entstandenen Kosten. Für die Verteilung auf öffentliche und private Eingriffe werden die entstandenen Kosten gemittelt.

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
Im Baugebiet WA 1 sind für die Hauptnutzung nur geneigte Dachflächen zulässig. Die zulässige Dachneigung betragt mindestens 25°; maximal 45°. Im Baugebiet WA 2 sind zudem Flachdächer bis zu einer Neigung von 5°zulässig, sofern sie extensiv begrünt werden.

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 0,75m 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 im Allgemeinen Wohngebiet Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m im Bereich der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und bis zu einer Höhe von max. 1,00 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. Die flächige Anlage von Steinschüttungen (>2m²) ist unzulässig. Bei der Anlage von Pflanzflächen ist auf eine Verwendung von Geovlies zu verzichten.

5 Dachbegrünung: Wohngebäude mit Flachdächern (WA 2) sowie Garagen mit Flachdächern und flach geneigten Dächern sind extensiv zu begrünen.

6 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) Wasserrechtliche Festsetzung (§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG)

Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen mit einer Größe von 50 l/m² angeschlossener Auffangfläche, jedoch mindestens von 4 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung zu verwerten sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Das überschüssige Niederschlagswasser ist dem Kanalnetz zuzuführen. Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) wird empfohlen.

D) 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 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 (§ 21 HDSchG).

3 Baufreihaltezone
Baufreihaltezone gem. § 23 Abs. 1 HStrG (nachrichtlich):
(1) Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20,00 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr.1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

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 Hinweise auf Erfordernisse, die sich aus unmittelbar wirkendem Recht ergeben:
Spezieller Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Artspezifische Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG sind nicht erforderlich, da eine Zerstörung dieser Habitate nicht anzunehmen ist.
Jedoch sind folgende Vorkehrungen vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern:

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.

V2 Baumfällarbeiten erfolgen außerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse, also im Winterhalbjahr, jedoch bei frostfreier Wetterlage. Vor den Fällarbeiten sind die Bäume durch eine fachkundige auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu kontrollieren. Bei Anwesenheit von Fledermäusen sind diese vorsichtig in die Freiheit zu entlassen oder (falls schlafend) z.B. in einen Nistkasten zu setzen.

V3 Bestandsgebäude sind vor Durchführung der Abrissarbeiten daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.

V4 Zum Erhalt festgesetzte Gehölze oder Gehölze auf angrenzenden Grundstücken sind im Kronen- und Wurzelbereich entsprechend der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen. Dies gilt insbesondere für das gesetzlich geschützte Biotop „Streuobstbestand am nördlichen Ortsrand von Ravolzhausen" auf dem Flurstück 5/2, Flur 2 in der Gemarkung Ravolzhausen.

V5 An geeigneten Standorten im Ortsgebiet sollten 6 Holzbeton-Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter installiert und dauerhaft unterhalten werden. Auf ungehinderten An- und Abflug ist zu achten.

V6 Ungeachtet der Tatsache, dass für die vorkommenden wertgebenden Vogelarten die Legalausnahme greift, sollte eine Aufwertung der Habitatstrukturen für die Arten Girlitz, Stieglitz und Bluthänfling innerhalb des Plangebiets vorgesehen werden. Hierfür ist eine großzügige Anpflanzung von Hecken auf den öffentlichen Grünflächen durchzuführen.

V7 Die Vermeidungsmaßnahmen sind durch eine Umweltbaubegleitung zu koordinieren und umzusetzen. Diese Baubegleitung sollte nur mit fachlich qualifiziertem Personal erfolgen.

6 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 u. Sort.
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. Sort.

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	- Schw. Holunder
Crateaegus spec.	- Weißdorn	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen	Viburnum opulus	- Echter Schneeball

E) Empfehlungen

1 Der kulturfähige Unterboden sollte auf den Grundstücken verbleiben und ist zur Gelände- und Gartenmodellierung zu verwenden.

2 Sonnenkollektoren sind erwünscht.

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.

5 Für Wohnhäuser, die in unmittelbarer Nähe des Sportplatzes liegen wird empfohlen:
Fenster schützenswerter Daueraufenthaltsräume (u.a. Kinderzimmer, Schlafzimmer), die unmittelbaren Lärmimmissionen des Sportplatzes (Fußballplatz) ausgesetzt sind, sollen mit schallgedämpften Belüftungen ausgestattet werden, welche ein gesundes Wohnen bei geschlossenen Fenstern gewährleisten.

6 Lichtemissionen und Beleuchtung

- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich eintreten können.
- Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen" des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung auftreten können, sind ausreichend dimensionierte Blenden oder andere dem Stand der Technik entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Kann die Blendwirkung nicht vermieden werden ist der Einbau blendender Bauelemente unzulässig.
- Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren und zu betreiben. Es dürfen nur Lampen mit bernsteinfarbenen bis warmweißen Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil (Farbtemperatur von 1800 bis maximal 3000 Kelvin) eingesetzt werden, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Blendwirkungen sind durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden, Lampen die einen direkten Blick in Leuchtmittel verhindern, zu vermeiden.
- Zum Zwecke der Vermeidung weiterer Himmelaufhellung und zum Schutz nachtaktiver Tiere und Insekten (z.B. Fledermäuse) sind nur voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen (Upward Light Ratio = 0, besser Lichtstärke G6 nach DIN EN 13201). Auf Bodenstrahler, aufgeneigte Leuchten, Kugelleuchten, nicht abgeschirmte Röhren, Fassadenanstrahlungen ist zu verzichten.
- Außenleuchten dürfen nicht direkt vor den Fenstern von schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.
- Wechsellicht (Änderung des Betriebszustandes der Beleuchtungsanlage in weniger als 5 Minuten) darf nicht verwendet werden. Ebenso ist bewegtes Licht nicht zulässig.
- Bei allen Beleuchtungsanlagen sind Außenwirkungen auf angrenzende potenzielle Lebensräume nachtaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen (inkl. Menschen) grundsätzlich zu vermeiden.

Verfahrensübersicht

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeinde-vertretung gefasst am	13.12.2017
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	05.01.2018
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht am	20.04.2018
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom	23.04.2018
bis einschließlich	18.05.2018
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekannt-gemacht am	20.02.2019
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom	04.03.2019
bis einschließlich	05.04.2019
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am	29.05.2019

Die Bekanntmachungen erfolgten im Hanauer Anzeiger.

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

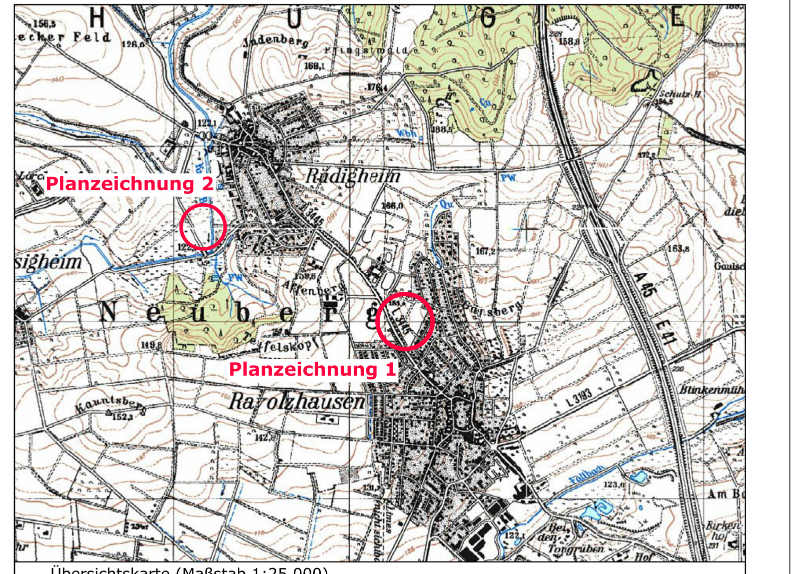
Neuberg, den 01.07.2019
[Siegel: Gemeinde Neuberg Main-Kinzig-Kreis 2]
Bürgermeister

Genehmigungsvermerk: Genehmigt am 16.07.2019 AZ.: III 31.2-61d 02/01-23- Regierungspräsidium Darmstadt Im Auftrag
[Siegel: Regierungspräsidium Darmstadt 16]

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 07.08.2019

Neuberg, den 07.08.2019
[Siegel: Gemeinde Neuberg Main-Kinzig-Kreis 2]
Bürgermeister

Gemeinde Neuberg
Ortsteil Ravolzhausen
Bebauungsplan
"Auf der Weingartsweide II"



Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)

Satzung	
Stand:	16.03.2018, 05.04.2018, 11.01.2019, 06.05.2019
Bearbeitet:	Schade
CAD:	Schl.
Maßstab:	1:1000

Verfasser:
Plan.ES
Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH
Alte Brauereihöfe Leihgesterner Weg 37 35392 Gießen
Tel. 0641 / 87 73 634-0 / Fax. 0641 / 87 73 634-9 / info@plan-es.com