

Grünanlage

Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als besondere Art der baulichen Nutzung das allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und das Mischgebiet (MI 1 - MI 4) gemäß § 6 BauN-VO festgesetzt

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die offene Bauweise ist festgesetzt. Im WA und MI 2 - MI 4 sind in der offenen Bauweise nur Einzelund Doppelhäuser zulässig.

Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB

> Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist in die Nutzungsschablone eingeschrieben.In den mit WA/2Wo und MI/2Wo festgesetzten Gebieten sind in Einzelhäusern, Doppelhaushälften je 2 Wohnungen zulässig, wenn der festgesetzte Grünflächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gesichert ist. Als ein Wohngebäude zählt das Einzelhaus, sowie die Doppelhaushälfte.

Höhe baulicher Anlagen

§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Die maximale Traufhöhe ist bei I geschossigen Gebäuden = 4,50m als Höchstmaß, und bei II geschossigen Gebäuden = 6,50m als Höchstmaß festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe ist

bei I geschossigen Gebäuden = 9,50m als Höchstmaß, und bei II geschossigen Gebäuden = 11,00m 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.

Führung von Versorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB

> Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen bis einschließlich 20 kV) sind unterirdisch zu verlegen.

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Innerhalb der im Bebauungsplan festgelegter Umgrenzung sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

1.6.1 Für Fassaden (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) von schutzbedürftigen Räumen bis zu einem Abstand von 25 m zur Mittelachse der L 3445 sind die Anforderungen an die Luftschalldämnung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich IV nach den Tabellen 8 und 9 der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzuhalten. Für Fassaden (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) von schutzbedürftigen Räumen in einem Abstand zwischen 25 m und 35 m zur Mittelachse der L 3445 sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich III nach den Tabellen 8 und 9 der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzuhalten. Für Schlafzimmer und Kinderzimmer in einem Abstand von 35m zur Mittelachse der L 3445 sind schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften der Räume ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen (wie z.B. ein in den Fensterrahmen integrierter Schalldämmlüfter)."

Grünflächen- und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken § 9 (1) Nr. 25a BauGB

rechte Laubgehölze verwendet werden.

In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 80% und in den Mischgebieten mindestens 60% 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 Ar-

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen sollten vorwiegend einheimische und standortge-

Gute Graue

Nancy Reneldode

Hauszwetsche

z.B. Bäume, Pflanzgröße STU 16/18 z.B. Sträucher, Pflanzgröße 80/100 Acer campestre Spitzahorn Corylus avellana Acer platanoides Weißdorn Crataegus monogyna Acer pseudoplatanus Bergahorn Sandbirke Euonymus europ. Pfaffenhütchen Betula pendula Carpinus betulus Heckenkirsche Quercus robur Stieleiche Lonicera xylosteum Schwarzer Holunder Winterlinde Sambucus nigra Tilia cordata Kornelkirsche Sorbus aucuparia Eberesche Cornus mas

z.B. Geeignete Obstsorten, Hochstamm, o.B., STU 7 cm oder Halbstamm Birne Bosc's Flaschenbirne

Gelber Edelapfel <u> Winterrambour</u> Ditzels Rosenapfel Schafsnase Kaiser Wilhelm Schöner aus Boskoop <u>Bismarkapfel</u> <u>Gewürzluike</u>

Telckners Schwarze Königskirsche, Typ Querfurt Speierling Schneiders späte Knorpelkirsche

Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB

Umwandlung einer Ackerfläche in ein Feldgehölz. Es ist ein abgestufter Gehölzsaum mit Baum-Strauch- und Krautzonen festgesetzt.

Es sind bei der Anpflanzung u.a. folgende Gehölzarten zu verwenden:

z.B. Sträucher, Pflanzgröße 80/100 Acer platanoides Spitzahorn Cornus sanguinea Prunus avium Vogelkirsche Corylus avellana Carpinus betulus Hainbuche Crataegus monogyna Quercus robur Stieleiche Pfaffenhütchen Euonymus europ. Tilia cordata Winterlinde Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Heckenkirsche Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Hinweis: Ein Wildschutzzaun und eine mind. 2 jährige Pflege wird vorgesehen. Danach werden die Feldgehölze der natürlichen Entwicklung überlassen.

Maßnahmen im Teilplan C

Umwandlung einer intensiv genutzten Wiese in eine extensiv genutzte Wiese. Es ist die Anpflanzung von Gehölzgruppen der Weichholzaue am Fallbach festgesetzt.

Es sind bei der Anpflanzung u.a. folgende Gehölzarten zu verwenden

z.B. Bäume, Pflanzgröße STU 12/14 Bruchweide Ohrchenweide Fraxinus excelsior Esche Salix cinera Alnus glutinosa Schwarzerle Viburnum opulus Wasserschneebal Ulmus laevis Corylus avellana Crataegus monogyna Weißdorn Pfaffenhütchen Euonymus europ. Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Heckenkirsche

Hinweis: Es erfolgt eine 2 malige Mahd /Jahr (ab 15.06), das Mähgut wird abtransportiert. Düngeund Pestizideinsatz unterbleibt. Bei den Gehölzgruppen ist ein Wildschutzzaun und eine mind. 2 jährige Pflege vorgesehen. Danach werden die Feldgehölze der natürlichen Entwicklung überlassen.

Sambucus nigra

Umwandlung einer Ackerfläche in einen Eichenwald. Als Baumart ist die Stieleiche (Quercus robur) aufzuforsten. Es ist an den Rändern ein mindestens 5 m breiter Saumstreifen vorzusehen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO

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

Es ist nur kleinteiliges Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel etc. zulässig.

Gauben sind zulässig, jedoch ist vom First einen Mindestabstand von 0,75m 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.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Farbgebung baulicher Anlagen Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Die Außenwän-

de sind in einem hellen, gedeckten Farbton zu verputzen. Außerdem sind Verkleidungen aus Holz und vorgemauerten Klinkern zulässig. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäuden und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind. 2.5 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in der Bauverbotszone

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der L 3445 (Bauverbotszone) sind als Grünflächen gärtnerisch zu gestalten.

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 wasserund luftdurchlässigen Material herzustellen. Die Restflächen sind als Grünflächen zu gestalten.

Innerhalb der Bauverbotszone der L3445 sind Werbeanlagen unzulässig. Werbeanlagen außerhalb der Bauverbotszone sind so zu gestalten, dass keine Blendung oder Ablenkung des fließenden Verkehrs auf der Landesstraße erfolgt. Werbeanlagen dürfen in ihrer Farbgestaltung nicht mit den Farben der Verkehrszeichen und Wegweisern identisch sein. Werbepylone sind bis zu einer maximalen

Höhe von 9,50m zulässig.

1 Im MI 1 sind auf der Stellplatzfläche mindestens 30 Bäume gemäß Artenliste 1.7 zu ptlanzen. Nordrand des MI 1 ist ein 4m breiter Pflanzstreifen aus den Arten der Ziffer1.7 vorzunehmen. Im MI 1 sind auf der Stellplatzfläche mindestens 30 Bäume gemäß Artenliste 1.7 zu pflanzen. Am

HINWEISE

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.

3.2 Sonnenkollektoren sind erwünscht.

Flachdachgaragen sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünte Dächer ausgeführt

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatl. Umweltamt Hanau, oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

3.5 Der kulturfähige Unterboden sollte auf den Grundstücken verbleiben und ist zur Gelände- und Gar-

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmälern bekannt. Gemäß dem § 20 HDSchG sind beim Auftreten von Bodendenkmälern unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu

Bei Doppelhäusern sind die Dächer in Form, Neigung, Material und Farbton aufeinander abzustim-

Garagen benachbarter Grundstücke sind in ihrer Dachneigung, Dacheindeckung, Material und Farb-

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Neuberg in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen.

3.10 Gemäß Stellungnahme der Kreiswerke Hanau muss aufgrund der ausgeprägten Hochlage des Plangebietes muss mit Unterschreitung der im DVGW - Merkblatt W 403 geforderten Versorgungsdrücke

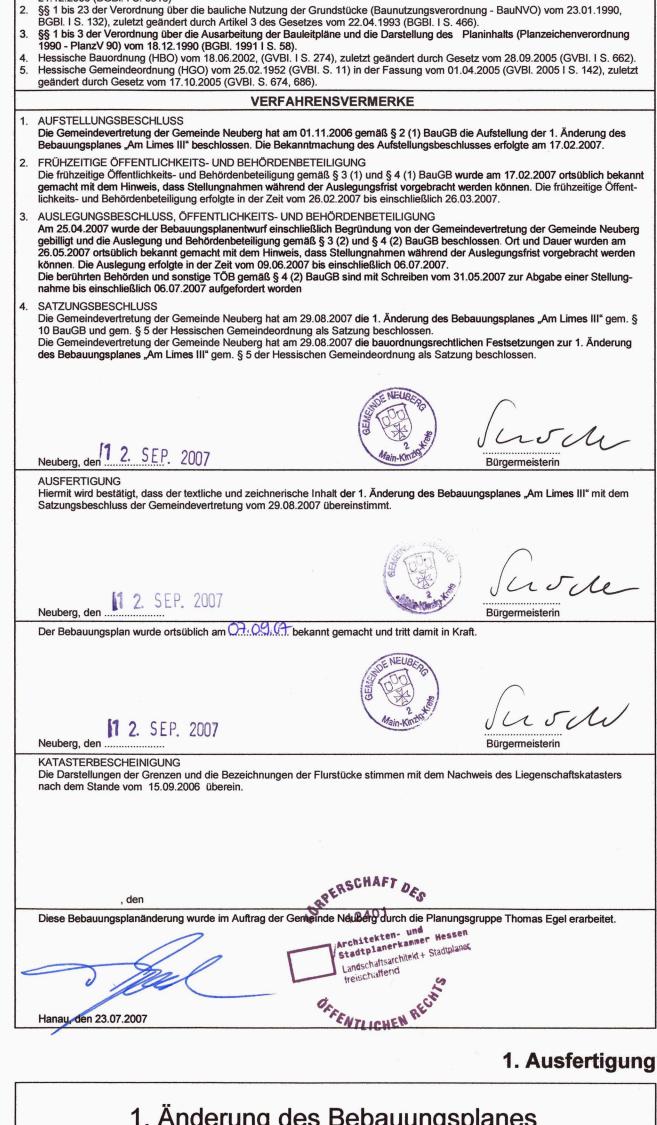
gerechnet werden. Deshalb sind von den einzelnen Grundstückseigentümern Hausdruckerhöhungsanlagen zu errichten und betriebsfähig zu halten. Diese Anlagen müssen der DIN 1988-5 (zur Zeit Ausgabe 12.1988) entsprechen. 3.11 Im Plangebiet können Geruchsimmissionen landwirtschaftlicher Betriebe sowie Lärmimmissionen vorgenannter Betriebe und der zentralen Sportanlage einschließlich Bolz/Festplatz auftreten. Diese sind im Rahmen des aus der Rechtsprechung heraus entwickelten Gebotes der gegenseitigen Rück-

sichtnahme hinzunehmen. In Zusammenhang mit dem Betrieb des gemeindeeigenen Spielplatzes

und Kindergartens stehende Lärmimmissionen ("Kinderlärm") sind als sozialadäquater Lärm hinzu-

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom





"Am Limes III"

der Gemeinde Neuberg Ortsteil Ravolzhausen

Diese Bebauungsplanänderung besteht aus dem Bebauungsplan "Am Limes III" Teilplan A und den Ausgleichsflächen/ Ersatzmaßnahmen Teilplan B, Teilplan C und Teilplan D. Die Teilpläne B, C und D sind rechtskräftige Bestandteile des



Verfahrensstand

Satzung

Egentenmeier

Ausgleichsfläche/ Ersatzmaßnahmen



Ubersichtskarte

Projekt Nr.

06050 - 00