

1. Planungsrechtliche Festsetzungen mit Planzeichen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten aussergewöhnliche zulässigen Betriebe des Betriebsangehörigen (Nr. 1), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2), Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) werden nicht zugelassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16-20 BauNVO)

Grundflächenzahl als Höchstmaß für Allgemeines Wohngebiet (WA) von 0,3

GF Geschossflächenzahl als Höchstmaß für Allgemeines Wohngebiet (WA) von 0,8

FH Firsthöhe für das Allgemeine Wohngebiet 8,50 m. Als Bezugspunkt für die zulässige Firsthöhe gilt das Abstandsmaß von Oberkante festgelegter Verkehrsfläche "Schulstraße" (Straßenoberkante im Frontbereich des Grundstücks) bis Oberkante Dachhaut des Firstes.

TH Traufhöhe (Gebäudehöhe) für das Allgemeine Wohngebiet 5,50 m. Als Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe (Traufhöhe) gilt das Abstandsmaß von Oberkante festgelegter Verkehrsfläche "Schulstraße" (Straßenoberkante im Frontbereich des Grundstücks) bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

1.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze
Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig:

b besondere Bauweise

Nach § 22 (4) BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig.

Reihenhäuser (mindestens 3 Wohneinheiten grenzen aneinander an) sind zulässig.

Kettenhäuser (aneinandergehende, deutlich erkennbare Wohnhäuser mit kleineren Zwischenräumen aus Garagen oder Nebenräumen) sind zulässig.

1.4 Dachgestaltung

F, S, W, P zulässige Dachformen Flachdach (F), Satteldach (S), Walmdach (W), Putzdach (P)
0⁰ - 45⁰ zulässige Dachneigung

Früstrichtung parallel zur Schulstraße

1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

1.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

FF Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

FF Flächen zum Anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

1.7 Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.8 Katasteramtliche Darstellung

64/5 Flurstücksnummer

— Flurstücksgrenze (derzeitiger Bestand)

— Flurstücksgrenze (Planung)

Bebauungsplan Nr. 23

"Flurstück 64/5 Schulstraße" im Ortsteil Zimmerrode



2. Planungsrechtliche Festsetzungen ohne Planzeichen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Flächen zum Schutz, Pflege und Anpflanzen von Bäumen

Auf den privaten Grundstücksflächen sind mindestens 3 Obstgehölze (Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 10-12 cm) anzupflanzen. Gehölzpflanzungen sind mit heimischen standortgerechten Arten auszuführen wie beispielsweise als Einzelbäume Juglans regia (Walnuss) und Ostrya virginica (Pyrus avium (Südkirsche), Pinus domestica (Zwetschge), Malus domestica (Apfel), Pyrus communis (Birne) sowie als Nadelgehölz die standortgerechte Taxus baccata (Eiche). Andere Nadelgehölze wie z. B. Pinus sylvestris (Kiefer) und Picea abies (Fichte) sind nicht zulässig.

Für Strauchgehölze als Solitär- oder Heckpflanzung können folgende Arten Verwendung finden: Corylus avellana (Hasel), Rosa canina (Hundsrose), Symya vulgaris (Fleisler), Cornus sanguinea (Hartweigel), Rhamnus frangula (Faulkorn), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Viburnum opulus (Schneeball) etc. Auf den Flächen mit festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen sind die zuvor genannten Strauchgehölze (Anteil mindestens 50 %) zu pflanzen (2-reihig, Pflanzabstand in der Reihe 2 m).

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind nach Einzug vor Beginn der Vegetationsperiode auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

Im Rahmen der Bauantragsunterlagen sind die festgesetzten Pflanzmaßnahmen in einem Freiflächenplan zu übernehmen und verbindlich darzustellen.

2.2 Grünflächen

Mindestens 25 % der nicht befestigten privaten Grundstücksfläche ist möglichst als extensive Blütenreiche Wiese anzulegen.

2.3 Gebäude, Gebäudeteile, Garagen und sonstige bauliche Anlagen

Die in der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Anlage zu § 63 angeführten Baugenehmigungsfreien Vorhaben der Ziffern 1-12 (Gebäude und Gebäudeteile, Tragende und nichttragende Bauteile, Energieerzeugungsanlagen etc.) sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Die privaten Stellplätze sind auf dem Grundstück gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neuenal anzuzurichten. Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

2.4 Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Mindestens 10 % der Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit standortgerechten Strauchgehölzen (Arten gemäß 2.1) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Restfläche verbleibt als extensive Wiese (erster Schnitt Anfang August).

3. Planungsrechtliche Festsetzungen ohne Planzeichen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Dachformen und Dachneigungen

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Gebäude mit Flachdach, Walmdach, Satteldach und Putzdach mit einer Dachneigung bis 45° zulässig.

3.2 Gestaltung der Wege und Stellflächen

Die privaten Fußwege, Zufahrtswege und Stellflächen sind mit wasserdurchlässigen Schichten (wasserbindende Decke, Schotterrasen, Kaseeniglerstriele, Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20 %) zu gestalten und so auszuführen, dass das Oberflächenwasser auf die Grundstücksfläche abgeleitet wird und versickern kann.

3.3 Einfriedungen

In Einmündungsbereichen von Straßen sind zur Gewährleistung der Einsehbarkeit transparente Zäune bis max. 1,00 m zulässig. Im straßenseitigen Vorgarten sind transparente Zäune bis max. 1,20 m zulässig. Im Garten sind transparente Zäune oder Sichtschutzzäune bis max. 1,50 m zulässig. Einfriedungen aus Stein oder anderen wärmespeichernden Materialien sind nicht gestattet.

4. Hinweise

4.1 Gestaltung der Dachflächen und Fassaden

Für die Dach- und Fassadenflächen sind ausschließlich matte und gedackte nicht glänzende Farbtöne zu verwenden. Farbe der Dachflächen vor rot bis rotbraun. Flachdächer von Garagen und Gebäuden sind möglichst extensiv und nachhaltig zu begrünen.

4.2 Biotop- und Artenschutz

Nackte Schotterflächen zur Gestaltung von Vorgärten bzw. Gärten sind untersagt. Erhardt bleibt ein Gemischt aus Kalkschotter und Erde zur Entwicklung von blütenreichen Magerwiesen (Förderung von Insekten).

4.3 Bodenschutz

Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Der im Rahmen des Erdaustrubs anfallende Mutterboden ist fachgerecht abzutragen, zu erhalten und nach Bauende möglichst auf dem Grundstück wieder aufzutragen oder fachgerecht zu entsorgen. Auf den Grundstücken ggf. vorkommende Altlasten sind auf Kosten des Bauherrn fachgerecht zu entsorgen.

4.4 Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler wie Mauern und Fundamentreste (Scherben, Steinfragmente etc.) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG in unveränderlichen Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefährden für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

4.5 Brandschutz

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung muss die für Wohngebiete erforderliche Löschwassermenge von mindestens 800 l/min für eine Löscharbeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Mindestdurchmesser der Wasserleitung darf nicht unter NW 100 liegen, der Fließdruck darf in Löscharbeiten bei maximaler Löschwassereinhahme 2,5 bar nicht unterschreiten.

Im Abstand von 100 m sind zur Entnahme von Löschwasser Hydranten in die Wasserleitung einzubauen und durch Hinweisschilder auf diese hinzuweisen. Zur Ergänzung sind Zisternen mit Einzelbeziehen, falls die erforderliche Wassermenge nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung gestellt werden kann.

4.6 Nutzung des Regenwassers

Zur Regenrückhaltung des Oberflächenabflusses bei Starkregenereignissen wird unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben die Nutzung von Niederschlagswasser empfohlen (Brauchwassernutzung, Bewässerung etc.). Auf dem Grundstück anfallendes Regenwasser ist auf dem Grundstück zu fassen und darf nicht auf die öffentlichen Flächen laufen. Für die Hausanschlüsse sind durch den Eigentümer Kontroll- bzw. Revisions-schächte vorzusehen.

4.7 Wasserschutzgebiete/Hellquellenschutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt derzeit innerhalb folgender 4 Wasserschutzgebiete (WSG) /Hellquellenschutzgebiete (HQS):
1) WSG, Zone III für die Trinkwassergewinnungsanlage "Teibrunnen (TB) Bischohausen"
2) WSG, Zone III A für die Trinkwassergewinnungsanlagen "Teibrunnen V, VI, VIII Haanhausen"
3) WSG, Zone III A für die Trinkwassergewinnungsanlage "Teibrunnen IX Haanhausen"
4) HQS, Zone IV für die staatlich anerkannten Hellquellen der Stadt Bad Wildungen

Die jeweils für die relevanten Zonen maßgebenden Verbot-/Gebotsbestände gemäß den zuvor genannten Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten und einzuhalten.

Die Wasserschutzgebiete für die Trinkwassergewinnungsanlagen "Teibrunnen V, VI, VIII Haanhausen" und "Teibrunnen IX Haanhausen" befinden sich in einem Änderungsverfahren für ein neues WSG "Wassergewinnungsgebiet Haanhausen". Für die neu ausgewiesene Schutzzone (nach neuem Stand Zone III A) sind die geltenden Festsetzungen zu beachten und einzuhalten.

Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenal für den Bebauungsplan Nr. 23 "Flurstück 64/5 Schulstraße" in ihrer Sitzung am 10.05.2021 gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde ortsbüchlich bekanntgemacht am2021.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsbüchlich bekanntgemacht am2021.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Rathaus der Gemeinde Neuenal durch Terminvereinbarung in der Zeit vom2022 bis2022 einschließlich.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom2022 bis2022 In der Zeit vom2022 bis2022 einschließlich.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsbüchlich bekanntgemacht am2022.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes (Planalt mit Textlichen Festsetzungen) sowie Begründung mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2022 bis2022 einschließlich sowie auf der Internetseite der Gemeinde.

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO 1. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am2022.

Neuenal, den

Dr. Philipp Rotwilm
(Bürgermeister)

Ausfertigung
Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplans entspricht der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenal am2022 beschlossenen Satzung.

Neuenal, den

Dr. Philipp Rotwilm
(Bürgermeister)

Die ortsbüchliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Gemeinde Neuenal erfolgte im Mitteilungslblatt2022 und auf der Homepage der Gemeinde Neuenal (www.neuenal.de) am2022.

Der durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenal am2022 als Satzung beschlossene Bebauungsplan in der Fassung vom2022 ist gemäß § 10 BauGB mit Bekanntmachung am2022 in Kraft getreten.

Neuenal, den

Dr. Philipp Rotwilm
(Bürgermeister)

Gemeinde Neuenal Hauptstraße 8 34599 Neuenal

Bebauungsplan Nr. 23 "Flurstück 64/5 Schulstraße"



PFL NASE & PARTNER
Hausnamstr. 7, 34173 Kassel
Tel.: 0561-5039194
e-Mail: PFLNase@web.de