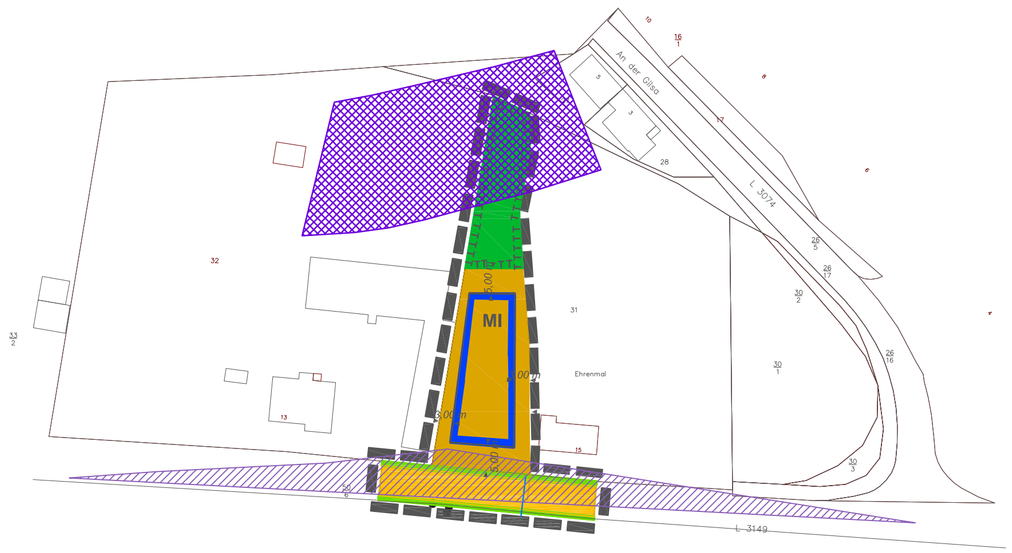
Bebauungsplan Nr. 24
"Flurstück 31 Bischhäuser Straße"
im Ortsteil Bischhausen



Maßstab 1/1.000

1. Planungsrechtliche Festsetzungen mit Planzeichen

1. 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO). Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Tankstellen (Nr. 7) und Vergnügungsstätten (Nr. 8) werden nicht zugelassen.

1. 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16-20 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl als Höchstmaß für Mischgebiet (MI) von 0,4

GF — Geschossflächenzahl als Höchstmaß für Mischgebiet (MI) von 0,8

FH — Firsthöhe für das Mischgebiet 8,50 m. Als Bezugspunkt für die zulässige Firsthöhe gilt das Abstandsmaß von Oberkante festgelegter Verkehrsfläche "Bischhäuser Straße" bis Oberkante Dachhaut des Firstes.

TH — Traufhöhe (Gebäudehöhe) für das Mischgebiet 8,50 m. Als Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe (Traufhöhe) gilt das Abstandsmaß von Oberkante festgelegter Verkehrsfläche "Bischhäuser Straße" bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

$1\,^{1/2}$ - 2 — Zahl der Vollgeschosse. Mindestens $1\,^{1/2}$ bis maximal 2 Geschosse (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.

ED — offene Bauweise (o), nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1. 4 Dachgestaltung

F, S, W — zulässige Dachformen Satteldach (S) und Walmdach (W), auf Nebengebäuden sind Flachdächer (F) zugelassen

20^{0} - 45^{0} — zulässige Dachneigung

1. 5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Sichtdreieck (freizuhalten von Bewuchs und Sichthindernissen)

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)

Flächen zur Entwicklung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

1. 7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Überschwemmungsgebiet der Gilsa (HQ 100)

1. 8 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1. 9 Katasteramtliche Darstellung

31 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze (derzeitiger Bestand)

Flurstücksgrenze (Planung)

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

2. 1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung (§ 9 (1) Nr. 20

Die Gehölze, die sich innerhalb der zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung festgesetzen Fläche befinden, sind zu erhalten. Abgängige Arten sind durch standortgerechte heimische Arten (Mindestqualtät Stammumfang 12-14 cm) zu ersetzten.

Gehölzpflanzungen als Einzelbäume: Juglans regia (Walnuss), Sorbus aucuparia (Eberesche) und Obstgehölze wie Prunus avium (Süßkirsche), Prunus domestica (Zwetschge), Malus domestica (Apfel), Pyrus communis (Birne) sowie als Nadelgehölz die standortgerechte Taxus baccata (Eibe). Weitere Nadelgehölze wie z. B. Pinus sylvestris (Kiefer) und Picea abies (Fichte) sind nicht zulässig.
Für Strauchgehölze als Solitär oder Heckenpflanzung können folgende Arten Verwendung finden: Corylus avellana (Hasel), Rosa canina (Hundsrose), Syringa vulgaris (Flieder), Cornus sanguinea (Hartriegel), Rhamnus frangula (Faulbaum), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Viburnum opulus (Schneeball) etc.

2. 2 Grünflächen

Mindestens 10 % der nicht befestigten privaten Grundstücksfläche ist möglichst als extensive blütenreiche Wiese anzulegen.

2. 3 Ausgleich des Werteinheitendefizits (Abbuchung vom Ökokonto)

Der Ausgleich des für den Geltungsbereich des Bebauungsplans entstehenden Werteinheitendefizits (12.483 Wertpunkte) erfolgt durch Abbuchung von Flächen und Maßnahmen von dem kommunalen Ökokonto der Gemeinde Neuental.

2. 4 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 Neuental anzuordnen. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

3. 1 Dachformen und Dachneigungen

In dem Mischgebiet sind Gebäude mit Sattel- und Walmdach mit einer Dachneigung von 20 bis 45 ° zulässig. Flachdächer auf Nebengebäuden sind zugelassen.

3. 2 Gestaltung der Wege und Stellflächen

Die Straßenverkehrs- und Wegeflächen sind so zu dimensionieren, dass die Abfallentsorgungsfahrzeuge das Grundstück ungehindert anfahren können.

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

Innerhalb der Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind bis 1 m breite Fußwege mit wassergebundener Decke bzw. Schotterrasen zulässig.

3. 3 Überschwemmungsgebiet

Die geplanten Maßnahmen im Überschwemmungsgebiet sind mit den zuständigen Wasserbehörden abzustimmen.

Innerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes entgegenstehen, untersagt.

Eine flächige Bepflanzung mit Sträuchern ist zu vermeiden. Es dürfen lediglich vereinzelte standortgerechte Gehölze (keine Baumreihen oder Gehölzgruppen) mit ausreichendem Abstand zueinander gepflanzt werden.

3. 4 Sichtfeld

Die im Plan dargestellten Sichtdreiecke sind von Sichthindernissen (Bewuchs u. a.) freizuhalten.

3. 3 Einfriedungen

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 Fassadengestaltung sind ausschließlich ortsübliche Materialien sowie matte und gedeckte nicht glänzende ortstypische Farbtöne zu verwenden. Farbe der Dachflächen von rot, rotbraun bis anthrazit. Flachdächer von Garagen und Gebäuden sind möglichst extensiv und nachhaltig zu begrünen.

4. 2 Biotop- und Artenschutz

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

4. 3 Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb der Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ausnahmsweise ein Errichten von Gartenlauben und -hütten bis zu einer Fläche von 3 x 3 m zulässig.
Wege und Pfade sind bis zu einer Länge von max. 30 m und einer Breite von max. 1,00 m ausnahmsweise zulässig, wenn diese mit wassergebundener Decke, Schotterrasen, Rasengittersteinen und Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % ausgeführt werden.

4. 4 Bodenschutz

Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten.
Der im Rahmen des Erdaushubs 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. 5 Denkmalschutz / Bodendenkmäler

In der Umgebung des Geltungsbereichs befinden sich mit der Hofanlage Bischhäuser Straße 13 und Ehrenmal der Friedhofsanlage ausgewiesene Kulturdenkmäler.

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

4. 6 Brandschutz

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung muss die erforderliche Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Mindestdurchmesser der Wasserleitung darf nicht unter NW 100 liegen und der Fließdruck darf in Löschwasseranlagen bei maximaler Löschwasserentnahme 2,5 bar nicht unterschreiten.
Im Abstand von 100 m sind Hydranten zur Entnahme von Löschwasser in die Wasserleitung einzubauen und durch Hinweisschilder auf diese hinzuweisen. Falls die erforderliche Wassermenge nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung gestellt werden kann, sind zur Ergänzung Zisternen mit einzubeziehen.

4. 7 Nutzung des Regenwassers

Zur Regenrückhaltung des Oberflächenabflusses bei Starkregenereignissen wird unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben die Nutzung von Niederschlagswasser empfohlen (Brauchwassernutzung, Bewässerung etc.).

4. 8 Wasserschutzgebiete/Heilquellenschutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt derzeit innerhalb folgender 5 Wasserschutzgebiete (WSG) /Heilquellen-schutzgebiete (HQS):
1) WSG, Zone III für die Trinkwassergewinnungsanlage "Tiefbrunnen (TB) Bischhausen"
2) WSG, Zone III B für die Tringwassergewinnungsanlagen "Tiefbrunnen V, VI, VIII Haarhausen"
3) WSG, Zone III B für die Trinkwassergewinnungsanlage "Tiefbrunnen IX Haarhausen"
4) HQS, Zone IV für die staatlich anerkannten Heilquellen der Stadt Bad Wildungen
5) HQS, Zone III/2 für die staatlich anerkannte Heilquelle "Alter Löwensprudel"

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

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

Das Heilquellenschutzgebiet für die staatlich anerkannten Heilquellen der Stadt Bad Wildungen befindet sich in einem Änderungsverfahren. Nach heutigem Stand wird der Geltungsbereich nicht mehr in diesem HQS liegen.

Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuental für den Bebauungsplan Nr. 24 "Flurstück 31 Bischhäuser Straße" in ihrer Sitzung am 10.05.2021 gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am .....2021.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am .....2022.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Rathaus der Gemeinde Neuental durch Terminvereinbarung in der Zeit vom .....2022 bis .....2022 einschließlich.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom .....2022 in der Zeit vom .....2022 bis .....2022 einschließlich.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht am .....2022.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes (Plan mit textlichen Festsetzungen sowie Begründung mit Umweltbericht) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....2022 bis .....2022 einschließlich sowie auf der Internetseite der Gemeinde.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom .....2022 in der Zeit vom .....2022 bis .....2022 einschließlich.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht am .....2022. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch eine zweite öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes (Plan mit textlichen Festsetzungen sowie Begründung mit Umweltbericht) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....2022 bis .....2022 einschließlich sowie auf der Internetseite der Gemeinde.

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am .....2022.

Neuental, den .....

.....
Dr. Philipp Rottwilm
(Bürgermeister)

Ausfertigung
Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplans entspricht der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuental am .....2022 beschlossenen Satzung.

Neuental, den .....

.....
Dr. Philipp Rottwilm
(Bürgermeister)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Gemeinde Neuental erfolgte im Mitteilungsblatt .....
und auf der Homepage der Gemeinde Neuental (www.neuental.de) am .....2023.
..
Der durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuental am .....2022 als Satzung beschlossene Bebauungsplan in der Fassung vom .....2022 ist gemäß § 10 BauGB mit Bekanntmachung am .....2023 in Kraft getreten.

Neuental, den .....

.....
Dr. Philipp Rottwilm
(Bürgermeister)

Gemeinde Neuental
Hauptstraße 8
34599 Neuental

Bebauungsplan Nr. 24

"Flurstück 31 Bischhäuser Straße"

PFL Nase & Partner
Hausmannstr. 7, 34123 Kassel
Tel.: 0561-5039194
e-mail: PFLNase@web.de