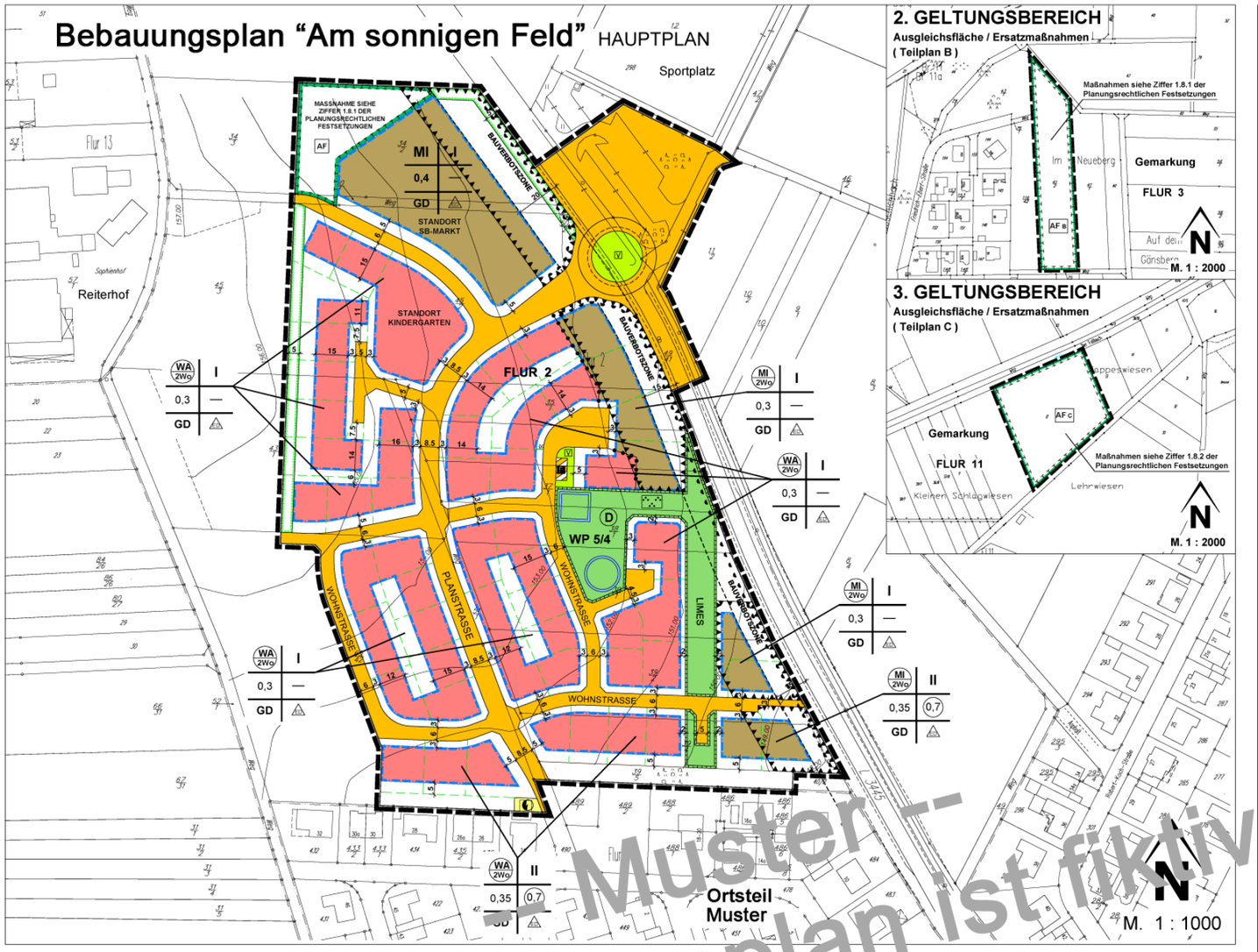
Bebauungsplan "Am sonnigen Feld" HAUPTPLAN



2. GELTUNGSBEREICH

Ausgleichsfläche / Ersatzmaßnahmen

(Teilplan B)

3. GELTUNGSBEREICH

Ausgleichsfläche / Ersatzmaßnahmen

(Teilplan C)

Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90

1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform	Bauweise

2. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr.1 BauGB

- WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- WA 2Wo — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO, Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig
- MI — Mischgebiet § 6 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr.1 BauGB

- 0,7 — Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze §§ 17 und 20 BauNVO
- z.B. 0,3 — Grundflächenzahl als Höchstgrenze §§ 17 und 19 BauNVO
- z.B. I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze §§ 17 und 20 BauNVO

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr.2 BauGB

- a — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO

5. Überbaubare Grundstückflächen
§ 9 (1) Nr.2 BauGB

- Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksflächen
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung : hier öffentlich
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- V — Verkehrsgrünfläche

7. Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 (1) Nr.12 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung : Elektrizität

8. Grünflächen
§ 9 (1) Nr.15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung : Grünanlage

9. Regelung für den Denkmalschutz
§ 9 (6) BauGB

- D — Vermerk : Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

10. Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich
§ 9 (1a) BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- AF — Ausgleichsfläche

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr.20,25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung § 9 (1) Nr. 25a BauGB

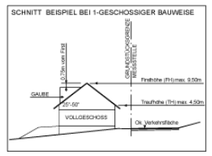
12. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes § 16 (5) BauNVO
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionschutzgesetzes § 9 (1) Nr.24 BauGB
- GD — nur geneigte Dachflächen zulässig

13. Sonstige Planzeichen

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- geplante Flurstücksgrenzen (nicht rechtsverbindlich)
- 3,3 — Maßlinie / Maßzahl
- 28/2 — Flurstücksnummer
- 154,40 — Höhenlinien

SCHEMASCHNITT ZU 1.4 und 2.1



1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (1) BauGB

1.1 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) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

1.2 Bauweise
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
Die offene Bauweise ist festgesetzt. In der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.3 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.

1.4 Höhe baulicher Anlagen
§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Die Traufhöhe ist	bei	I geschossigen Gebäuden	= 4,50m, und
	bei	II geschossigen Gebäuden	= 6,50m als Höchstmaß festgesetzt.
Die Firsthöhe ist	bei	I geschossigen Gebäuden	= 9,50m, 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 tieferliegende Verkehrsfläche anzuhalten. Die Firsthöhe ist am gleichen Meßpunkt zu nehmen.

1.5 Führung von Versorgungsleitungen
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB
Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen bis einschliesslich 20 kV) sind unterirdisch zu verlegen.

1.6 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
§ (1) Nr. 24 BauGB
Innnerhalb der im Bebauungsplan festgelegten 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 Luftschalldämmung 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)."

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

Artenliste

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen sollten vorwiegend einheimische und standortgerechte Laubgehölze verwendet werden.

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

z.B. Geeignete Obstsorten, Hochstamm, o.B., STU 7 cm oder Halbstamm:

Apfel	Birne
Gelber Edelapfel	Bosc's Flaschenbirne
Winterrambour	Gute Graue
Ditzels Rosenapfel	
Schafsnase	Zwetsche
Kaiser Wilhelm	Nancy Reneldode
Schöner aus Boskoop	Hauszwetsche
Bismarkapfel	
Gewürzluike	Kirsche
	Teickners Schwarze
Speierling	Königskirsche, Typ Querfurt
	Schneiders späte Knorpelkirsche

1.8. Flächen für Massnahmen zum Ausgleich
§ 9 (1a) BauGB

AF 1.8.1 und AFB — Massnahmen im Hauptplan

Massnahmen im 2.Geltungsbereich (Teilplan B)

1.8.2 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. Bäume, Pflanzgröße STU 12/14		z.B. Sträucher, Pflanzgröße 80/100	
Acer platanoides	Spitzahorn	Cornus sanguinea	Hartriegel
Prunus avium	Vogelkirsche	Corylus avellana	Hasel
Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus monogyna	Weißdorn
Quercus robur	Stieleiche	Euonymus europ.	Pfaffenhütchen
Tilia cordata	Winterlinde	Ligustrum vulgare	Liguster
		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.

AFC 1.8.3 Massnahmen im 3.Geltungsbereich (Teilplan C)
Umwandlung einer intensiv genutzten Wiese in eine extensiv genutzte Wiese. Es ist die Anpflanzung von Gehölzgruppen der Weichholzaue festgesetzt.

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

z.B. Bäume, Pflanzgröße STU 12/14		z.B. Sträucher, Pflanzgröße 80/100	
Salix fragilis	Bruchweide	Salix aurita	Öhrchenweide
Fraxinus excelsior	Esche	Salix cinera	Grauweide
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Viburnum opulus	Wasserschneeball
Ulmus laevis	Flatterulme	Corylus avellana	Hasel
		Crataegus monogyna	Weißdorn
		Euonymus europ.	Pfaffenhütchen
		Ligustrum vulgare	Liguster
		Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

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

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

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

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

Dachaufbauten
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.

2.2 Garagen
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

2.4 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, 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.

2.6 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 wasser-und luftdurchlässigem Material herzustellen. Die Restflächen sind als Grünflächen zu gestalten.

3. HINWEISE

3.1 **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.

3.3 Flachdachgaragen sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünte Dächer ausgeführt werden.

3.4 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 Gartenmodellierung zu verwenden.

3.6 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 melden.

3.7 Bei Doppelhäusern sind die Dächer in Form, Neigung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.

3.8 Garagen benachbarter Grundstücke sind in ihrer Dachneigung, Dacheindeckung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.

3.9 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.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132). Zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002, (GVBl. I S. 274).
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 (GVBl. I S. 11) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I S. 170). Zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20.06. 2002 (GVBl. S. 342)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuberg hat am ..... gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlußes erfolgte am .....

2. OFFENLEGUNGSBESCHLUSS
Am ..... wurde dieser Bebauungsplan von der Gemeindevertretung gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom ..... bis .....
Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

3. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuberg hat am ..... den Bebauungsplan gem. § 5 der Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als SATZUNG beschlossen.

ausgefertigt am .....

Neuberg, den ..... Bürgermeisterin

4. INKRAFTTRETEN
Das Genehmigungsverfahren nach § 10 Abs.2 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde innerhalb der Drei-Monats-Frist nicht geltend gemacht.
Am ..... wurde die Durchführung des Genehmigungsverfahren gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, wo die Satzung eingesehen werden kann.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Neuberg, den ..... Bürgermeisterin

DURCHFÜHRUNG DES GENEHMIGUNGSVERFAHRENS
Das Genehmigungsverfahren nach § 10 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt.

Darmstadt, den .....

KATASTERVERMERK
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... überein.

Hanau, den .....

Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Neuberg durch die Planungsgruppe Zimmer + Egel GbR erarbeitet.

Hanau - Wolfgang, den .....

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan " Am Limes 3 " (Hauptplan) und den Bebauungsplänen Ausgleichsfläche/ Ersatzmaßnahmen " 2. Geltungsbereich - (Teilplan B)" und " 3. Geltungsbereich - (Teilplan C)". Der 2.und 3.Geltungsbereich werden rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplanes.

-- Muster -- Bebauungsplan ist fiktiv