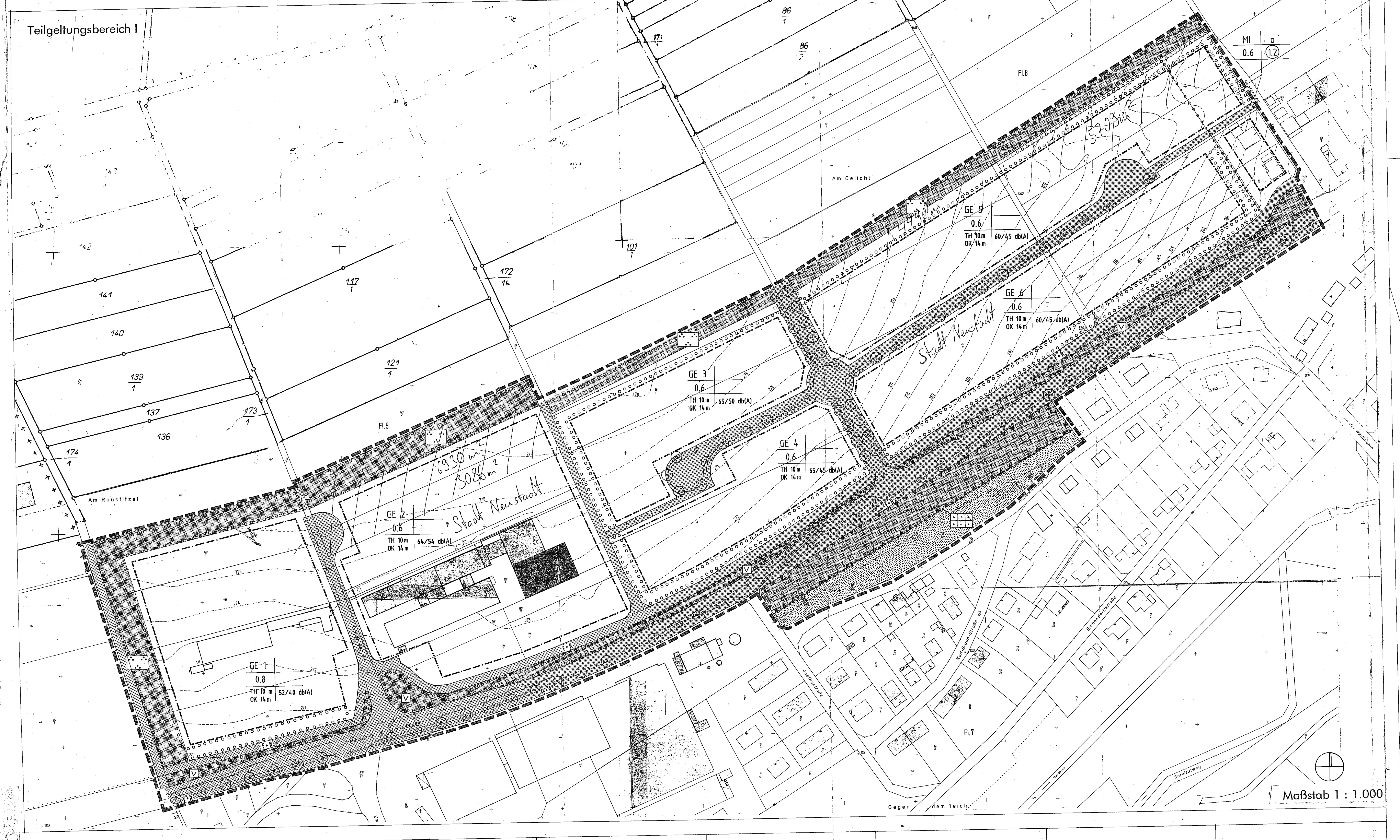

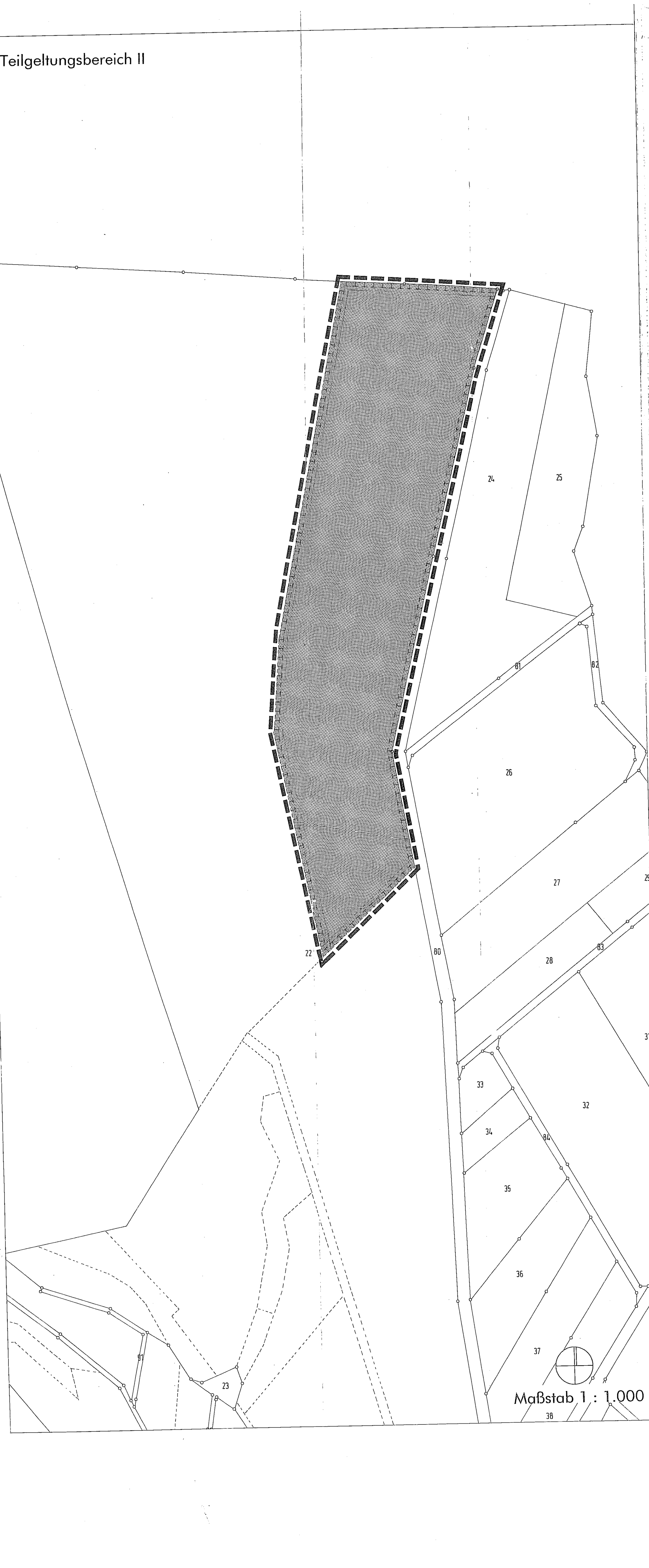

Festsetzungen nach Planzeichenverordnung
Teilgeltungsbereich I und II

1. Grenzen

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9, Abs.7 BauGB)

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

2.1 GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2.2 MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

3.1, z.B. 0.6 Grundflächenzahl GRZ

3.2, z.B. (1.6) Geschoßflächenzahl GFZ

3.3, z.B. 10.00 m max. zulässige Traufhöhe (in m über natürlichem Geländeniveau)

3.4, z.B. 14.00 m max. zulässige Gebäudehöhe (in m über natürlichem Geländeniveau)

3.5, z.B. 65/50 db(A) flächenbezogener Schalleistungspegel für tags/nachts nach DIN 18005 (§ 9 Abs.1 Nr. 23 BauGB)

4. Stellung der baulichen Anlagen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1, Nr.2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1 Baulinie

4.2 Baugrenze

4.3 o offene Bauweise

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr.11 BauGB)

5.1 öffentliche Verkehrsfläche

5.2 Straßenbegrenzungslinie

5.3 F / F+R Fußweg bzw. kombinierter Fuß- und Radweg

5.4 freizuhaltender Sichtbereich

6. Grünflächen (§ 9 Abs.1, Nr.15 und 25 BauGB)

6.1 öffentliche Grünfläche

6.2 mit Zweckbestimmung: Parkanlage

6.3 mit Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün

6.4 private Grünfläche

6.5 mit Zweckbestimmung: Gartenland

6.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Nr. 25a)

6.7 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (Nr. 25b)

6.8 zu pflanzende Bäume

7. Sonstige Festsetzungen

7.1 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

8. Hinweise

8.1 vorhandene Gebäude

8.2 Flurstücksgrenze

8.3 Flurstücksnummer

8.4 Höhenlinie mit Angabe üNN.

Textliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)
Teilgeltungsbereich I

9. Art der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs.1, Nr.1 BauGB sowie § 1 Abs.4 bis 9 BauNVO)

9.1 Die für einzelne Bereiche des Bebauungsplangebietes festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel dürfen von gewerblichen Anlagen und Betrieben nicht überschritten werden. Ein entsprechender Nachweis zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (Lärm) im Einwirkungsbereich ist mit dem Bauantrag zu erbringen.

9.2 Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen mit dem Sortiment: 'Lebensmittel' ist nur für die Selbstvermarktung von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig. Hierbei muß die Verkaufsfläche einen deutlich untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnehmen.

9.3 Wohnungen für das Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter sind,

- in den Gebieten GE 3 und GE 4 nicht zulässig,
- in den Gebieten GE 1, GE 2, GE 5 und GE 6 ausnahmsweise zulässig.

9.4 Vergnügungsstätten sind in dem Gebiet GE 4 ausnahmsweise zulässig.

10. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1, Nr.1 BauGB und §§ 19/20 BauNVO)

10.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0.6 darf um 0.1 überschritten werden, wenn eine zusätzliche Dach- oder Fassadenbegrünung erfolgt. Dabei sind pro qm überschrittene Grundfläche 2 qm zusätzliche Dach- oder Fassadenbegrünung erforderlich.

10.2 Die Traufhöhe der Gebäude darf maximal 10 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Als Traufhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.

10.3 Die Gebäudehöhe darf maximal 14,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.

11. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1, Nr.11 BauGB)

11.1 Pro 25 m Straßenfront ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer maximalen Breite von 6,00 m zulässig. Wenn aus Gründen des Betriebsablaufes eine Zufahrt nicht ausreicht, dürfen pro Betrieb ausnahmsweise zwei Zufahrten mit max. je 6,00 m Breite angelegt werden.

11.2 Grundstückszufahrten (KFZ) von öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung 'Fußweg' oder 'Fuß- und Radweg' sind unzulässig.

12. Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Nebenanlagen (§ 9 Abs.1, Nr.4 und 25 BauGB)

12.1 Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Grünflächen ist unzulässig.

12.2 Die Erschließung zu Garagen und Stellplätzen ist so anzubinden, daß sie von der einzig zulässigen Grundstückszufahrt gemäß 11.1 erfolgen kann.

13. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1, Nr.24 BauGB)

13.1 Auf der Grundstücksparzelle 75/7 südlich der Bundesstraße 454 ist zum Schutz der angrenzenden Gebiete gegen Lärm und Staub ein mit heimischen Gehölzen bepflanzter Erdwall mit einer Höhe von mindestens 3,0 m über Fahrbahnniveau zu errichten.

14. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1, Nrn.20 und 25 a/b BauGB)

14.1 Stellplatzanlagen, Zufahrten, Wege- und Hofflächen sind ausschließlich als ungebundene oder wassergebundene Deckenaufbauten, mit Rasengittersteinen oder mit breitfugigen Pflasterungen (Pflasterfuge größer 1 cm) zu befestigen und zu begrünen, sofern sie nicht vielbefahren oder aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes zu versiegeln sind und das überschüssige Oberflächenwasser gereinigt werden muß (Bezug: Gesamtfläche).

14.2 Über die Dachflächen anfallendes Regenwasser ist zur weiteren Verwendung aufzufangen und zu speichern. Zu diesem Zweck ist pro Grundstück eine Zisterne von mindestens 5 cbm Fassungsvermögen einzubauen (Bezug: Gesamtfläche).

14.3 Die Benutzung von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist ausgeschlossen (Bezug: Gesamtfläche).

14.4 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als Gehölzstreifen mit heutiger potentiell natürlicher Vegetation (standortgerecht, ortstypisch) anzulegen. Die verwendeten Baumarten sollen im ausgewachsenen Zustand eine Höhe von mindestens 15 m erreichen. Je 50 qm Pflanzfläche sind mindestens ein Baum und 20 Sträucher zu pflanzen.

14.5 Öffentliche Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern entsprechend 14.4 zu bepflanzen. Die Anlage von Fuß- und Radwegen ist zulässig.

14.6 Die Pflanzung der Alleebäume entlang der Haupterschließungsstraße erfolgt in einem Regelabstand von maximal 15,00 m. Begründete Abweichungen, die sich aus der Örtlichkeit ergeben, sind zulässig. Es sind nur einheimische, standortgerechte Bäume (z.B. Linden) mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (gemessen in 1 m Höhe) zulässig.

14.7 Entlang der Nebenerschließungsstraßen ist der Regelabstand von 15,00 m bis 20,00 m nicht zu überschreiten. Begründete Abweichungen die sich aus der Örtlichkeit ergeben sind zulässig. Es sind nur einheimische, standortgerechte Bäume (z.B. Spitzahorn) mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm (gemessen in 1 m Höhe) zulässig.

14.8 Die Alleepflanzungen an den Erschließungsstraßen sind in durchgehenden Pflanzstreifen von mindestens 2,00 m Breite anzulegen. Einer der Baumstreifen entlang der Haupterschließungsstraße ist in mindestens 3,00 m Breite auszuführen. Diese Verkehrsgrünflächen sind als Magerwiesen anzulegen. Pflegemaßnahmen dürfen maximal 2x jährlich, nicht vor dem 30. Juni erfolgen. Das Schnittgut ist abzufahren.

14.9 Durch Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls zu ersetzen.

14.10 Mindestens 30 % der gesamten Fassadenflächen aller Hauptgebäude sind mit lebenden Pflanzen zu begrünen (Gesamtfläche).

14.11 Bei Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern ist ein Abstand zu den Versorgungsanlagen von mindestens 2,50 m einzuhalten. Unterschreitungen sind nur in Absprache mit den Versorgungsträgern zulässig (Bezug: Gesamtfläche).

Textliche Gestaltungsfestsetzungen gemäß Hessischer Bauordnung
Teilgeltungsbereich I

15. Werbeanlagen (§ 87 Abs.1, Nr.1 HBO)

15.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen die zulässige Traufhöhe nicht überschreiten. Ihre Flächenausdehnung darf einen Anteil von 10 % der dazugehörigen Fassaden nicht überschreiten.

15.2 Leuchtschilder, Leuchtwerbung, Werbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (Schriftflächen) sind nur an der Stätte der Leistung und in Verbindung mit dem Baukörper zulässig. Ihre Flächenausdehnung darf einen Anteil von 5 % der dazugehörigen Fassaden nicht überschreiten und ist auf die zulässige Gesamtfläche der Werbeanlagen anzurechnen.

16. Einfriedungen (§ 87 Abs.1, Nr.3 HBO)

16.1 Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

16.2 Es sind nur Hecken zulässig. Andere Materialien zur Einfriedung (z.B. Drahtzäune) sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Für die Hecken sind ausschließlich Laubgehölze zulässig. Zwischen Boden und Unterkante des Zaunes ist ein durchgängiger Abstand zwischen Boden und der Unterkante des Zaunes von 15 cm einzuhalten. Ausnahmsweise können aus Immissionsschutzgründen auch Mauern zugelassen werden.

17. Stellplätze (§ 87 Abs.1, Nr.4 HBO)

17.1 Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind durch mindestens 2 m breite Pflanzinseln zu gliedern, so daß maximal vier Stellplätze nebeneinander angeordnet sind. Pro zwei Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Diese Baumpflanzungen sind nicht auf die übrigen Pflanzvorschriften anzurechnen. Der Stammumfang der Laubbäume muß mindestens 14 - 18 cm (gemessen in 1 m Höhe) betragen. Im Wurzelbereich eines jeden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6 qm vorzuhalten. Der Bereich der Baumscheibe ist vor dem Befahren zu sichern.

18. Grundstücksfreiflächen (§ 87 Abs.1, Nr.5 HBO)

18.1 Mindestens 25 % der privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Sie sind zu mindestens 50 % mit Baum- und Strauchpflanzungen zu begrünen. Die vorgeschriebene Bepflanzung ist zu 100 % mit einheimischer und standortgerechter Vegetation durchzuführen.

18.2 Die Grundstücksgrenzen sind mit einem Vegetationsstreifen zu fassen. Die Breite der Vegetationsstreifen an den vorderen und seitlichen Grundstücksgrenzen muß jeweils mindestens 3,00 m betragen. Die zeichnerisch dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücksflächen können angerechnet werden.

18.3 Reserveflächen oder ungenutzte Grundstücksteile sind zwischenzeitlich als extensive Wiesen herzustellen.

Textliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch
Teilgeltungsbereich II

19. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1, Nrn.20 und 25 a/b BauGB)

19.1 Die im Teilgeltungsbereich II nach § 9 Abs.1, Nr.20 BauGB festgesetzte Fläche für Ersatzmaßnahmen in der Gemarkung Mengsberg, Flur 7, Flurstück 22, im nördlichen Abschnitt mit einer Größe von 27.000 qm (2,7 ha) ist dem Bebauungsplan Nr.13a als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 8a Abs.1, Satz 4 BNatSchG zugeordnet.

20. Auf dem Flurstück vorhandene Dränagen sind durch Verschluß zurückzubauen. Der natürliche Wasserzufluß aus dem Wald ist durch Zuschüttung der randlichen Gräben wieder herzustellen.

21. Die Gestaltung und Bewirtschaftung der Fläche muß den Zielen des Naturschutzes entsprechen. Dazu sind eine Waldsaumzone und eine extensive Grünlandzone anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

22. Die Waldsaumzone ist an der West- und Nordseite auf einem im Mittel 5 m breiten Streifen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

22.1 Die künftige Waldsaumzone ist der Sukzession zu überlassen.

23. Die extensive Grünlandzone ist durch Selbstbegrünung oder Aussaat (bevorzugt Heuansaat) zu begrünen.

Die Nutzung als ein- oder zweischürige Mähweide oder durch extensive Beweidung ist zulässig, soweit sie den Zielen des Naturschutzes nicht entgegensteht. Der erste Mahdzeitpunkt darf nicht vor Juli sein.

Der Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist bindend.

Hinweise

24. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen zu melden und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§ 20 Abs.3 DSchG Hessen), wenn die Unterbrechung der Bauarbeiten keine unverhältnismäßig hohen Kosten verursacht.

Stadt Neustadt / Hessen
Bebauungsplan Nr. 13 a
Gewerbegebiet "Am Gelicht"

Stand 12/96

Arbeitsgemeinschaft BAS / BFU

Büro für Architektur und Stadtplanung | Büro für Umweltplanung

Holger Möller, Dipl.-Ing., Architekt u. Städtebauarchitekt
Sybille Schenk, Dipl.-Ing., Architektin
Marianne Bolbach, Dipl.-Ing., Landschaftsarchitektin

BAS Kassel, Goethestraße 67, 34119 Kassel, Tel.: 0561/710404, Fax: 0561/710405
BAS Schwalmstadt, Bahnhofstraße 20, 34613 Schwalmstadt, Tel.: 06691/23355, Fax: 06691/25692
Kurt-Schumacher-Straße 10, 34266 Niestetal-Sandershausen, Tel.: 0561/524455, Fax: 0561/529146

Bebauungsplan Nr.13a der Stadt Neustadt

bestehend aus Teilgeltungsbereich I "Am Gelicht", Flur 8 in der Gemarkung Neustadt und Teilgeltungsbereich II, Flur 7 in der Gemarkung Mengsberg nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.1990 (BGBl.II, S.885, 1122), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl.I, S.466); in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I, S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, der Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991, S.58) sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28.12.1993 (GVBl.I, S.655) und der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl.I,1992, S.534).

Bescheinigung des Katasteramtes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftsamtes übereinstimmen.

Marburg, den 26.03.1997

Im Auftrag
(Lips)
Vermessungsdirektor

Aufstellungsbeschluß

Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 01.06.1987 gemäß § 2 BauGB aufgestellt und im Mitteilungsblatt der Stadt Neustadt vom 06.12.91 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadt Neustadt (Hessen)
Der Magistrat
(Hoim)
Bürgermeister

Neustadt, den 20. Mai 1997
Der Magistrat

Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB erfolgte am 12.09.91.

Stadt Neustadt (Hessen)
Der Magistrat
(Hoim)
Bürgermeister

Neustadt, den 20. Mai 1997
Der Magistrat

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Neustadt vom 25.04.96 in der Zeit vom 06.05.96 bis zum 12.06.96 öffentlich ausgelegen. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.

Stadt Neustadt (Hessen)
Der Magistrat
(Hoim)
Bürgermeister

Neustadt, den 20. Mai 1997
Der Magistrat

Satzungsbeschluß

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 16.12.96 als Satzung beschlossen.

Stadt Neustadt (Hessen)
Der Magistrat
(Hoim)
Bürgermeister

Neustadt, den 20. Mai 1997
Der Magistrat

Rechtsverbindlichkeit

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs.3 BauGB wurde durchgeführt. Eine Verletzung der Rechtsvorschriften wurde nicht innerhalb der Dreimonatsfrist geltend gemacht. Das Ergebnis des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 11 BauGB am 13.11.97 im Mitteilungsblatt der Stadt Neustadt ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 14.11.97 rechtsverbindlich geworden. Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Verwaltungsgebäude der Stadt Neustadt bereitgehalten und über seinen Inhalt Auskunft gegeben.

Stadt Neustadt (Hessen)
Der Magistrat
(Hoim)
Bürgermeister

Neustadt, den 14. Mai 1998
Der Magistrat

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 14.10.1997
Az.: 34-61 d 04/01 -
Regierungspräsidium Gießen
Im Auftrag

Der Regierungspräsident