



TEXTFESTSETZUNGEN

A) FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

1. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB

Traufhöhe
Talseitig ist eine Traufhöhe von maximal 6,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

DEFINITION TRAUFHÖHE:
Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut über dem Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche zu verstehen.

2. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 19 (4) BAUNVO

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, ist nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 zulässig.

3. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 13 BAUGB

Versorgungsleitungen
Versorgungsleitungen jeglicher Art sind nur in unterirdischer Leitungsführung zulässig.

4. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 15 BAUGB

Öffentliche Grünfläche „Verkehrsgrün“ und Private Grünfläche „Wiese“
Im Bereich der öffentlichen Grünfläche „Verkehrsgrün“ sowie der privaten Grünfläche „Wiese“ sind Grünland und Gehölzbestand zu erhalten und extensiv zu nutzen. Das Grünland ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen bzw. mit Schafen zu beweidern. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.

5. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 20 BAUGB

Entwicklung und Pflege einer Feldholzhecke (F1)
Auf der Fläche F1 sind auf einem Flächenanteil von ca. 30 %, das entspricht 11 Teilflächen a 100 m², als Initialpflanzung heimische Laubgehölze truppweise in unregelmäßiger Anordnung zu pflanzen. Je 100 m² sind 1 Baum I. Ordnung und 2 Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm, 5 Heister mit einer Höhe von 150 - 175 cm und 40 Sträucher mit einer Höhe von 60 - 80, 80 - 100 oder 100 - 150 cm zu pflanzen. Die verbleibenden 70 % der Fläche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Pflegemaßnahmen sind abschnittsweise in der Zeit vom 01. September bis 15. März durchzuführen. Empfohlene Gehölzarten s. A.7.

6. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 20 BAUGB I.V.M. § 9 (1A) BAUGB

Zuordnung
Den Eingriffen in Natur und Landschaft auf den privaten Baugrundstücken werden die Maßnahmen auf der Fläche F1 in einer Größenordnung von 0,25 ha zugeordnet. Die Maßnahmen auf der Fläche F1 in einer Größenordnung von 0,11 ha dienen zur Kompensation der Eingriffe, die durch die Anlage der öffentlichen Erschließungsstraße verursacht werden.

7. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 25A BAUGB

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen Laubgehölzen in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen. Je 100 qm sind 1 Baum I. Ordnung mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, 2 Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm, 5 Heister mit einer Höhe von 150 - 175 cm und 40 Sträucher je nach Art mit einer Höhe von 60 - 80, 80 - 100 oder 100 - 150 cm zu pflanzen. Pflegemaßnahmen sind abschnittsweise in der Zeit vom 01. November bis 15. März durchzuführen. Empfohlene Gehölzarten:

Bäume:	Sträucher:
Acer campestre	Corylus avellana
Acer pseudoplatanus	Crataegus spec.
Carpinus betulus	Euonymus europaeus
Fraxinus excelsior	Lonicera xylosteum
Prunus avium	Rosa canina
Quercus petraea	Sambucus nigra
Salix caprea	Viburnum opulus
	Hasel
	Weißdorn
	Pfaffenhütchen
	Rote Heckenkirsche
	Hundsrose
	Schwarzer Holunder
	Schneeball

B) FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 81 HBO

1. Dachneigung
Für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 25° bis 45° zulässig. Für die Dächer von untergeordneten Nebengebäuden sind auch Neigungen von weniger als 25° zulässig.

2. Dach- und Fassadengestaltung
Die Dächer und die Gebäudefassaden sind mit ortstüblichen Werkstoffen (z.B. Putz, Schiefer, Ziegel, Holz) zu gestalten. Glänzende Materialien außer Glas sind nicht zulässig. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind zulässig. Fassaden mit einem Fensteranteil unter 10 % sind mit selbstklimmenden Pflanzen bzw. mit Schling- und Rankpflanzen in Verbindung mit Kletterhilfen zu begrünen. Empfohlene Arten:

Clematis spec.	-	Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Humulus lupulus	-	Hopfen
Lonicera spec.	-	Geißblatt
Parthenocissus spec.	-	Wilder Wein
Polygonum aubertii	-	Kletter-Knöterich
Vitis vinifera	-	Weinrebe
Wisteria sinensis	-	Blauregen

3. Grundstückseinfriedungen
Einfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur in Form von Hecken und Zäunen zulässig. Zaunanlagen sind mit heimischen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen; sie sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

C) HINWEISE

1. Versickerung von Niederschlagswasser
Gemäß § 51 (3) HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Eine Versickerung von Abwasser einschließlich des auf den Straßen anfallenden Niederschlagswassers ist gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung für die Gewinnungsanlagen „Tiefbrunnen 4, 9, 10, 11, 14, 15, 16 und Bohrungen 12 und 13 im Geistal“ nicht zulässig.

2. Lage im Wasserschutzgebiet
Der Geltungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet, Zone III, für die Gewinnungsanlagen „Tiefbrunnen 4, 9, 10, 11, 14, 15, 16 und Bohrungen 12 und 13 im Geistal“ der Stadtwerke Bad Hersfeld. Die Wasserschutzgebietsverordnung enthält Einschränkungen zu bestimmten Nutzungsweisen.

Zum Zweck der Einsichtnahme in die Originalschutzgebietsunterlagen wird darauf hingewiesen, dass die Schutzgebietsverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet im Staatsanzeiger des Landes Hessen (St. Anz. 37/1989, S. 1911) veröffentlicht wurde. Die Schutzgebietsunterlagen liegen u.a. bei der Gemeinde Neuenstein, bei den Stadtwerken Bad Hersfeld und beim Regierungspräsidium Kassel, Abt. Staatliches Umweltamt Bad Hersfeld – Dez. 41.1 – zur öffentlichen Einsichtnahme vor.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am 05.07.2004	Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom 26.07.2004	bis 30.07.2004
bekanntgemacht	am 22.07.2004	bekanntgemacht	am 22.07.2004
		Beteiligung der Träger öff. Belange gem. § 4 BauGB vom 15.07.2004	bis 02.09.2004
1. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am 05.07.2004	1. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom 02.08.2004	bis 02.09.2004
2. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am	2. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom 14.01.2005	bis 28.01.2005
3. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am	3. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom	bis
4. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am	4. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom	bis
Satzungsbeschluss	am 21.04.2005	Bestätigung der Verfahrensvermerke	
		den	
		Bürgermeister	
Genehmigung nach § 10 (2) BauGB			
-entfällt-			
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am			
rechtskräftig ab		den	
		Bürgermeister	

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

	WA
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (MAX.)	11
GRUNDFLÄCHENZAHL	0,4
GESCHOSSFLÄCHENZAHL	0,8
BAUWEISE	offen
TRAUFHÖHE TALSEITIG MAX. (M)	6,50

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

--- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Streifenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Fußgängerbereich

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

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsgrün

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Wiese

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

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

F1 Entwicklung und Pflege einer Feldholzhecke

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

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

Böschung

--- unverbindliche Darstellung: Grundstücksgrenze

B) FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 81 HBO

1. Dachneigung

2. Dach- und Fassadengestaltung

3. Grundstückseinfriedungen

C) HINWEISE

1. Versickerung von Niederschlagswasser

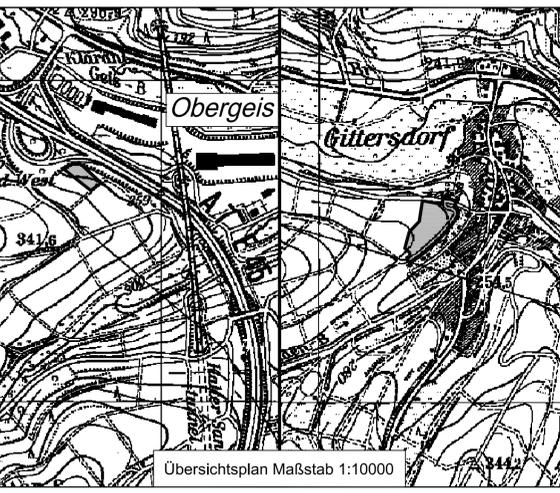
2. Lage im Wasserschutzgebiet

Datum	gezeichnet/ geändert	Datum	gezeichnet/ geändert
25.05.2004	CK C. Koch	27.09.2004	CK C. Koch
23.06.2004	SS Schmidt	20.12.2004	CK C. Koch
25.06.2004	EB Brühl	05.01.2005	CK C. Koch
12.07.2004	CK C. Koch	26.04.2005	CK C. Koch
14.07.2004	EB Brühl		
Datum	geprüft Zeichner	Datum	geprüft Planer
25.06.2004	CK C. Koch	25.06.2004	CK C. Koch
12.07.2004	CK C. Koch	12.07.2004	CK C. Koch
14.07.2004	EB Brühl	14.07.2004	CK C. Koch
05.01.2005	CK C. Koch	05.01.2005	CK C. Koch

Dateiname: Bg1le2d3.dwg

Erstellt mit: StadCAD

GemGIS: kompatibel



Gemeinde Neuenstein

Bebauungsplan

"Auf dem Leimen"

OT Gittersdorf

Planungsbüro Koch

Dipl.-Ing. Bruno Koch
Städtebauarchitekt SRL
Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar
www.pbkoch.de

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34
info@pbkoch.de

Planbearbeitung
Dipl.-Geogr. Christian Koch

Stand
26.04.2005