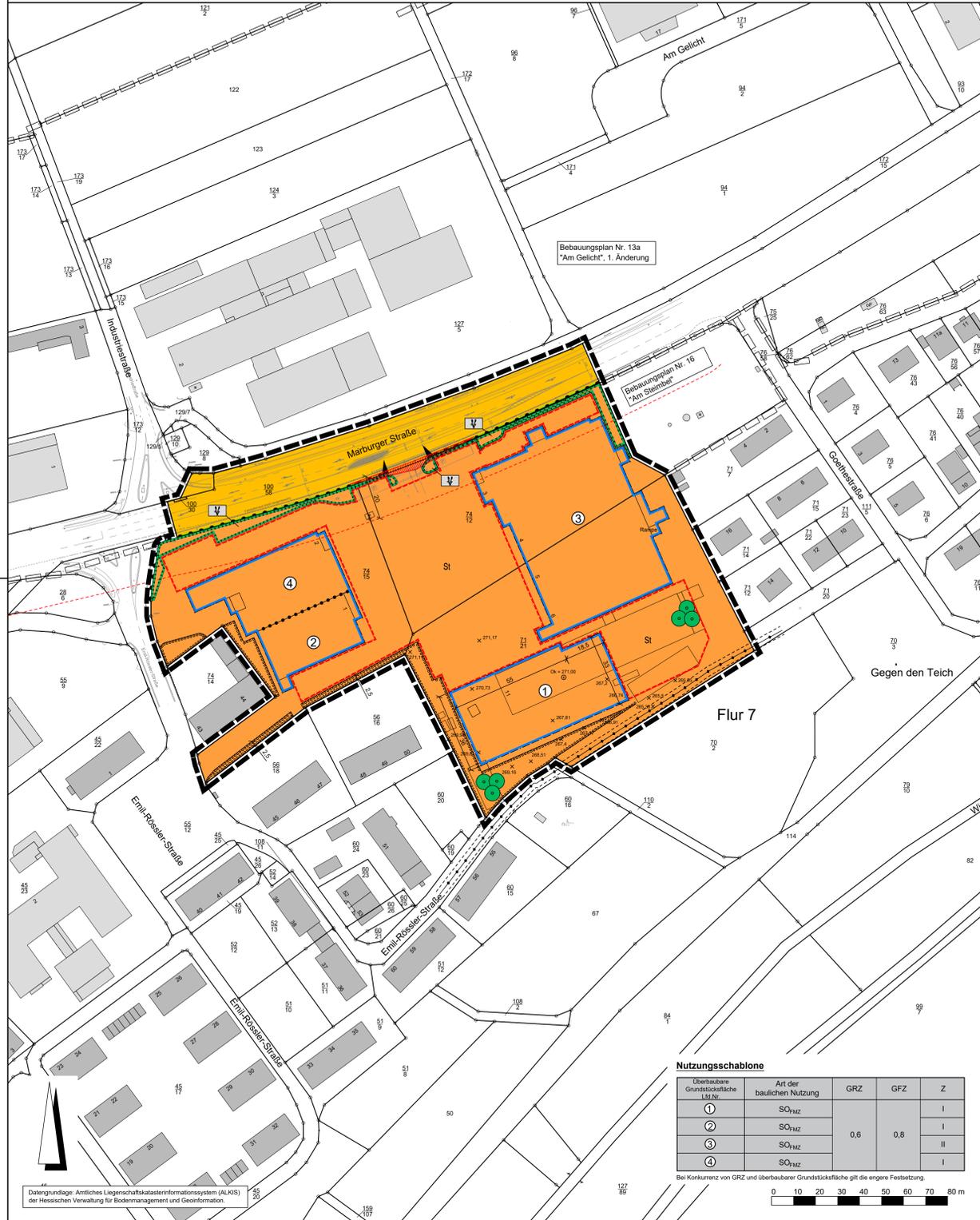


# Stadt Neustadt (Hessen), Kernstadt

## Bebauungsplan Nr. 16

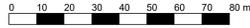
### "Am Steimbel" 4. Änderung und Erweiterung



**Nutzungsschablone**

Überbaubare Grundstücksfläche Lfd.Nr.	Art der baulichen Nutzung	GRZ	GFZ	Z
1	SO <sub>MZ</sub>	0,6	0,8	I
2	SO <sub>MZ</sub>			I
3	SO <sub>MZ</sub>			II
4	SO <sub>MZ</sub>			I

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.



- Rechtsgrundlagen**  
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728),  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),  
 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),  
 Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2016 (GVBl. S. 198), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.05.2018 (GVBl. 2018 S. 198).
- Zeichenerklärung**  
**Katastramtliche Darstellung**  
 - - - - - Flurgrenze  
**Flur 7**  
 Flurnummer  
 Flurstücksnummer  
 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- Planzeichen**  
**Art der baulichen Nutzung**  
 SO<sub>MZ</sub> Sondergebiet i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO: Fachmarktzentrum
- Maß der baulichen Nutzung**  
 GRZ Grundflächenzahl  
 GFZ Geschossflächenzahl  
 Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 - - - - - Baugrenze  
 - - - - - überbaubare Grundstücksfläche  
 - - - - - nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen**  
 - - - - - Straßenverkehrsflächen (Innenaufteilung unverbindlich)  
 - - - - - Straßenbegrenzungslinie  
 - - - - - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:  
 - - - - - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
 - - - - - Einfahrtbereich
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**  
 - - - - - Wasserleitung des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (nicht eingemessen) mit beidseitigem Schutzstreifen. Die Festsetzung beinhaltet ein Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke, ZMW.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 - - - - - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
 - - - - - Entwicklungsziel: Blühstreifen / Blühwiese  
 - - - - - Anpflanzung von Bäumen 1. Ordnung  
 - - - - - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Sonstige Planzeichen**  
 - - - - - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:  
 St Stellplätze zu den in dem Sondergebiet zulässigen Nutzungen  
 Höhenlage bei Festsetzung; hier  
 Ok = 271,00 Oberkante des Baugrundes in m über Normalhöhennull (NNH) für die überbaubare Grundstücksfläche iFd. Nr. 1 (Abweichung von ± 0,5 m sind zulässig)  
 - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- Sonstige Darstellungen**  
 - - - - - Bauverbotszone  
 x 272,08 Höhenpunkt (Bestand) in m über Normalhöhennull (NNH)  
 - - - - - Bemaßung (verbindlich)  
 - - - - - Sichtfeld auf bevorrechtigten Radverkehr (R = 30 m)  
 - - - - - räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

- 1 Textliche Festsetzungen**  
**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)**  
 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes „Fachmarktzentrum“ sind folgende Verkaufsfächen zulässig:  
 Lfd. Nr. 1: Lebensmittel 1.300 m<sup>2</sup>  
 Lfd. Nr. 2: Lebensmittel (Discounter) 740 m<sup>2</sup>  
 Lfd. Nr. 3: Getränke 610 m<sup>2</sup>  
 Sonderposten (Laden 1) 1.470 m<sup>2</sup>  
 Sonderposten (Laden 2) 830 m<sup>2</sup>  
 Sonderposten-Außenverkauf 300 m<sup>2</sup>  
 Textil 960 m<sup>2</sup>  
 Lfd. Nr. 4: Baumarkt 1.150 m<sup>2</sup>  
 Randsortimente dürfen jeweils auf max. 10 % der zulässigen Verkaufsfäche angeboten werden.  
 In den einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen sind zudem folgende Nutzungen zulässig:  
 Lfd. Nr. 1: Ein Backshop  
 Lfd. Nr. 3 oberhalb des Erdgeschosses: Veranstaltungsräume und Fitnessstudio (beide mit Bewirtschaftung), Büroräume, Ateliers  
 Lfd. Nr. 4: Gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungsanbieter wie z.B. Schüsseldienst, Änderungsschneiderei, Versicherungsagentur
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)**  
 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ = 0,9 überschritten werden.
- 1.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
 Gehwege, Stellplätze und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
- 1.4 Vorkerhungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
 1.4.1 Die Fahrwege der Kundenparkplätze sind mit einer Asphaltoberfläche zu versehen oder mit scharkantigem, faserfreiem Pflaster zu befestigen.
- 1.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind durch Ergänzung der vorhandenen Gehölze bzw. durch Neuanpflanzung geschlossene Gehölzstrukturen aus einheimischen, standortgerechten Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern gem. Artenliste 3.1 anzupflanzen und zu unterhalten. Bei der Pflanzauswahl ist auf die Einhaltung der Grenzabstände des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes zu achten.
- 1.6 Anpflanzen von Laubbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
 1.6.1 Je 6 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubb Baum gemäß Artenliste 3.1 zu pflanzen und zu unterhalten.  
 1.6.2 Anpflanzung von großkrönigen Laubbäumen gemäß Plankarte (vgl. Artenliste 3.1): Eine Verschiebung der Standorte von bis zu 3 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.
- 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**  
**2.1 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 2 HBO)**  
 2.1.1 Innerhalb der Bauverbotszone sind Werbeanlagen unzulässig.  
 2.1.2 Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.
- 2.2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**  
 Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über der Geländeoberkante. Einfriedungen mit Mauern und Mauersockeln sind nur straßenseitig zulässig. Ihre Höhe ist auf die in Satz 1 bezeichnete Höhe nicht anzurechnen.
- 2.3 Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**  
 PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- 2.4 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**  
 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch je 1 m<sup>2</sup> (vgl. Artenliste unter 3.1). Die zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.
- 3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**  
**3.1 Artenliste (Auswahl/Empfehlung)**  
 Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:  
 Bäume 1. Ordnung: H., 3 x v., m. B. STU 14-16 cm  
 Bäume 2. Ordnung: H., 3 x v., m. B. STU 14-16 cm; Hei., 2 x v., 100-150  
 Sträucher: Str., 2 x v., 100-150
- |                          |                                 |                              |
|--------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| <b>Bäume 1. Ordnung:</b> | Bergahorn - Acer pseudoplatanus | Hainbuche - Carpinus betulus |
|                          | Spitzahorn - Acer platanoides   | Rotbuche - Fagus sylvatica   |
|                          | Rotbuche - Fagus sylvatica      | Esche - Fraxinus excelsior   |
|                          | Traubeneiche - Quercus petraea  | Stieleiche - Quercus robur   |
|                          |                                 | Feldahorn - Acer campestre   |
|                          |                                 | Hainbuche - Carpinus betulus |
|                          |                                 | Wildapfel - Malus sylvestris |
|                          |                                 | Wildbirne - Pyrus pyraster   |
|                          |                                 | Eberesche - Sorbus aucuparia |
|                          |                                 | Salweide - Salix caprea      |
- Sträucher:**  
 Hainbuche - Carpinus betulus  
 Roter Hartriegel - Cornus sanguinea  
 Hasel - Corylus avellana  
 Weißdorn - Crataegus monogyna/laevigata  
 Wolliger Schneeball - Viburnum lantana  
 Faulbaum - Frangula alnus  
 Schwarzdorn - Prunus spinosa  
 Kreuzdorn - Rhamnus cathartica  
 Hundrose - Rosa canina  
 Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
- 3.2 Stellplätze**  
 Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Neustadt (Hessen) in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

- 3.3 Verwertung von Niederschlagswasser**  
 3.3.1 Gem. § 37 Abs. 4 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.  
 3.3.2 Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- 3.4 Denkmalschutz**  
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.  
 Westlich grenzt an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes die geschützte Gesamtanlage „Am Steimbel/Gräf-Spree-Strasse“ der 1930 errichteten Arbeiter- und Wohnsiedlung an. Daher sind im Sinne des Umgebungsschutzes für alle Baumaßnahmen, die die Gesamtanlage tangieren, denkmalschutzrechtliche Genehmigungen einzuholen.
- 3.5 Artenschutz**  
 3.5.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Es ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Abweichungen von den o.g. Maßnahmen erfordern eine vorgreifliche Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises.  
 3.5.2 Zur Beleuchtung von Außenbereichen, Werbeanlagen usw. werden Leuchtmittel mit UV-armen Lichtspektrern und geschlossenem Gehäuse oder LED-Lampen empfohlen.
- 3.6 Bauverbotszone**  
 Längs der Bundesstraße B454 dürfen gem. § 9 FStRG Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden.
- 3.7 Kampfmittel**  
 Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Daher ist vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) erforderlich.

**Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:**  
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am \_\_\_\_\_  
 Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit von \_\_\_\_\_ bis einschließl. \_\_\_\_\_  
 Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am \_\_\_\_\_  
 Die Bekanntmachungen erfolgten im \_\_\_\_\_  
**Ausfertigungsvermerk:**  
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrens Vorschriften eingehalten worden sind.  
 Neustadt, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister  
**Rechtskraftvermerk:**  
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: \_\_\_\_\_  
 Neustadt, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Planungsbüro Fischer, Im Nordpark 1, 35435 Wetterberg, Tel. 0641/98441-22 Fax. 0641/98441-155  
 Stand: 09.07.2020  
 07.09.2020  
 Bearbeiter: Fischer  
 Voith  
 Maßstab: 1 : 1.000