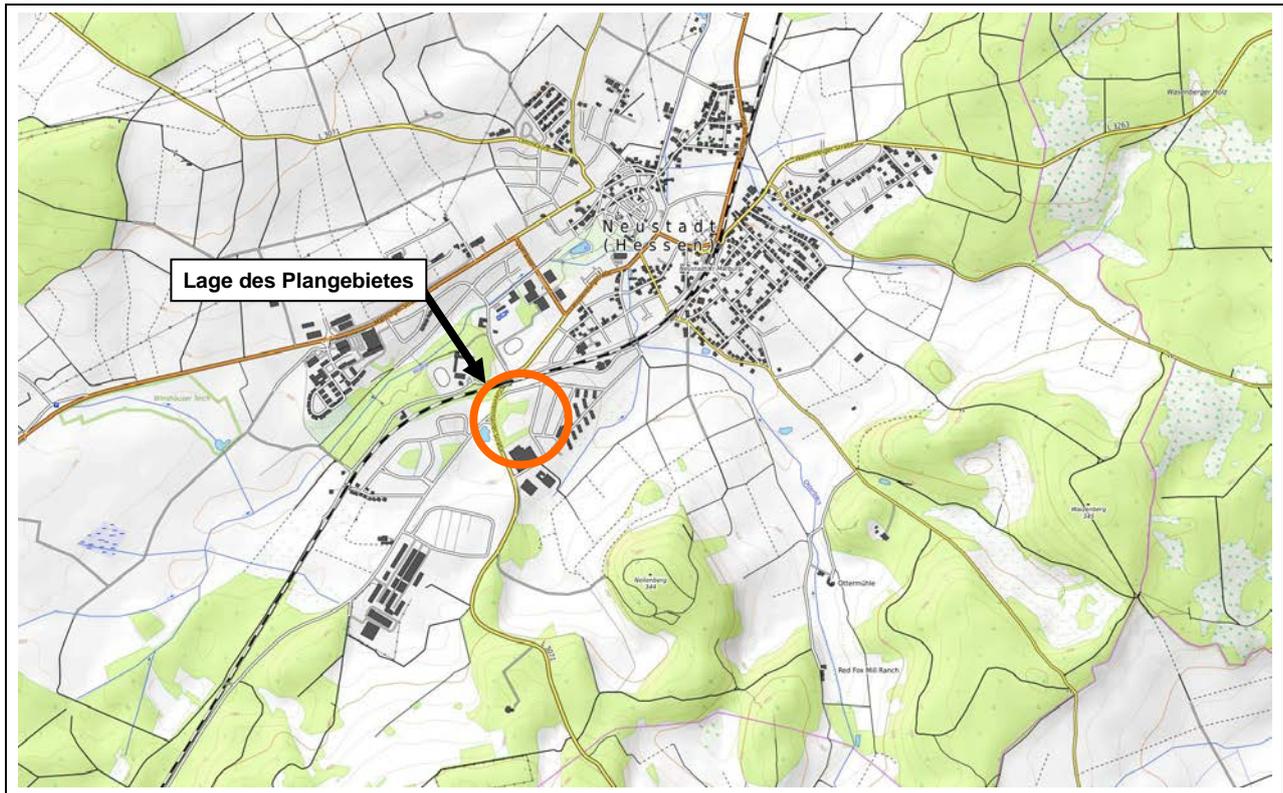


Textliche Festsetzungen

Planstand: 12.10.2021 – Vorentwurf

Übersichtskarte – ohne Maßstab



Nutzungsmatrix:

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Haustyp	Bauweise	TH _{max} .*	FH _{max} /OKGeb.*
1	WA	0,4	0,8	II	E/D	o	8,50 m	TH _{max} + 4,5 m
2	WA	0,4	0,8	II	E/H	o	8,50 m	TH _{max} + 4,5 m

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

* Bezugspunkt für die Höhenermittlung siehe Textliche Festsetzungen A2.1

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147);
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378)

Textliche Festsetzungen

A)	<u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u>
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)
1.1.1	Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.
1.1.2	Nebenanlagen zur örtlichen Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie für erneuerbare Energien sind gemäß § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig.
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)
2.1.1	Die maximale Traufhöhe ist mit 8,50 m als Höchstmaß festgesetzt.
2.1.2	Für Gebäude mit bis zu zwei Geschossen beträgt die maximal zulässige First- bzw. Gebäudehöhe 4,50 m über der jeweiligen maximal zulässigen Traufhöhe: ($FH_{\max} = TH_{\max} + 4,50 \text{ m}$).
2.1.3	Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Kanaldeckelhöhe im Kurvenbereich der Sudetenstraße (+ 259,71 m ü. NN; siehe Planeintrag).
2.1.4	Die maximal zulässige Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss bei Gebäuden mit Flachdach (z. B. Dachaufkantung oder massive Brüstungen bei Dachterrassen).
2.1.5	Als maximal zulässige First- bzw. Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.
2.2	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
	Im WA 1 und WA 2 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
2.3	Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
2.3.1	Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Wegen, Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten (GRZ II) bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 überschritten werden.

2.3.2	Die Grundflächen der wohnungsfernen, für die Aufstellung von Wertstoffbehältern, Stellplätzen, Carports und Garagen sowie die Technikzentrale festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sind auf die Grundflächen der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 anzurechnen.
2.4	Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
	Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.
3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)
	In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 gilt gemäß Planeintrag die offene Bauweise (o). Im WA 1 sind in der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; im WA 2 sind nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig.
4	Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. und § 12 BauNVO)
4.1	Stellplätze, Carports und Garagen sowie Tiefgaragenzufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
4.2	Zu- und Abfahrten sind nur an den im Bebauungsplan als Einfahrt bzw. Ausfahrt gekennzeichneten Flächen zulässig.
4.3	Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO nur eingeschränkt zulässig: Zulässig sind Anlagen zur Gartengestaltung und Gartenbewirtschaftung sowie Freiflächengestaltung, z.B. Pergolen, Lauben, Geräteschuppen, Pavillons und Kellerersatzräume. Die Größe dieser Anlagen ist auf 10 m ² Grundfläche sowie 30 m ³ umbauten Raum je Wohneinheit begrenzt. Aufenthaltsräume in den Nebenanlagen sind unzulässig.
4.4	Nebenanlagen zur örtlichen Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie für erneuerbare Energien sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den hierzu festgesetzten Flächen (TK) zulässig, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen von 3,00 m zur Nachbargrenze hineinreichen.
5	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
	Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind je Einzel- oder Doppelhaus maximal zwei Wohnungen je abgeschlossener Einheit, im WA 2 ist je Einzelhaus oder Hausgruppe maximal eine Wohnung je abgeschlossener (Reihenhaus-) Einheit zulässig. Dies gilt nicht nur für Wohngebäude auf real geteilten Grundstücken (mit tatsächlichen Grundstücksgrenzen), sondern auch für Doppelhaushälften und Häuser von Hausgruppen, die z.B. nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) auf real nicht geteilten (Gemeinschafts-) Grundstücken errichtet werden; maßgeblich ist das tatsächliche Erscheinungsbild der Doppelhäuser bzw. der Hausgruppen in Anlehnung an die Maßstäbe des 'Doppelhaus-Urteils' (BVerwG, Urteil vom 24. Februar 2000 -4C12.98-).
6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
6.1	<u>Oberflächenbefestigung</u> : Befestigte, nicht überdachte Flächen sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, mit wasserundurchlässigen Belägen auszuführen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist in die belebte Bodenzone zu versickern.

	Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.
6.2	Die flächige Anlage von Kies-, Steinschüttungen und Schottergärten (> 2 m ²) und die Verwendung von Geovlies und Kunststofffolien sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen.
6.3	<u>Reduzierung der Lichtverschmutzung</u> Für die Außenbeleuchtung sind nur Lichtquellen mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil und einer Farbtemperatur zwischen 2.000 und max. 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse zulässig. Die Abstrahlung hat vertikal zum Boden hin zu erfolgen; der zulässige Abstrahlwinkel zu den Seiten beträgt jeweils 40°. Eine horizontale oder nach oben gerichtete Abstrahlung ist nicht zulässig. Eine Anstrahlung und Dauerbeleuchtung der Gebäude ist nicht zulässig.
7	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)
7.1	Aktiver Lärmschutz
7.1.1	Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche im Westen (parallel zur L 3071) ist eine durchgehende Schallschutzwand/-wandkombination mit einer Gesamthöhe von mindestens 6,5 m über der natürlichen Geländeoberkante zu errichten (vgl. Planzeichnung und Schallimmissionsprognose).
7.1.2	Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche im Süden ist eine Schallschutzwand mit einer Gesamthöhe von mindestens 6,5 m über der natürlichen Geländeoberkante sowie einer Länge von 22,0 m für den westlichen Teil, bzw. einer Höhe von mindestens 3,0 m über natürlichen GOK und einer Länge von 95,0 m für den östlichen Teil (hinter der Garagenzeile) zu errichten (vgl. Planzeichnung und Schallimmissionsprognose).
7.2	Passiver Lärmschutz
	Schalldämmende Lüftungseinrichtungen Für alle Schlaf- und Kinderzimmer ist eine fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftung zu realisieren. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte für diese Räume kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist. Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.
7.3	Die Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm, Wölfel Engineering GmbH & Co KG, Höchstberg, September 2020, mit Ergänzung zur Lärmschutzwand, Wölfel Engineering GmbH & Co KG, Höchstberg, Februar 2021, und die DIN 4109 können im Bauamt der Stadt Neustadt (Hessen) eingesehen werden.
8	Festsetzungen zum Anpflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
8.1	Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen sind zu mindestens 30 % mit Baum- und Strauchpflanzung zu gestalten. Hierbei gilt: 1 Strauch: 5 m ² ,

	1 Baum 2. Ordnung: 50 m ² , 1 Baum 1. Ordnung: 100 m ² . Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen sind einheimische und standortgerechte Laubgehölze, z. B. der Artenlisten E1 und E2 zu verwenden.
8.2	<u>Dach- und Garagenbegrünung:</u> Die Gebäudedächer von Flachdächern $\leq 5^\circ$ Dachneigung sind mit Ausnahme von Aufstellflächen für technische Anlagen fachgerecht extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Gauben-/Zwerchhausdächer < 10 m ² .
8.3	Die Schallschutzwand parallel zur Gleimenhainer Straße ist mit Rankpflanzen zu begrünen. Die Pflanzungen sind im Abstand von 1,0 m auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
8.4	Je Symbol in der Planzeichnung ist jeweils ein standortgerechter, stadtklimafester Laubbaum, z. B. der Artenliste E1, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumstandorte können um bis zu 2 m verschoben werden.
8.5	Pro sechs Stellplätze ist mindestens ein stadtklimafester und standortgerechter großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die gemäß Plankarte festgesetzten Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Für die Anpflanzungen sind großkronige Laubbäume in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu verwenden. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine Baumscheibe von mindestens 6 m ² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m ³ mit entsprechender Schutzvorkehrung vorzusehen.
8.6	Zum Anpflanzen und zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen. Die Bäume sind mit einer Windsicherung (Baumpfahl) zu versehen. Bei der Pflanzung ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ zu beachten.
9	Hinweise auf Erfordernisse, die sich aus unmittelbar wirkendem Recht ergeben: Spezieller Artenschutz (§ 44 BNatSchG)
	Auf die unmittelbar wirkenden Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes (§ 44 BNatSchG) wird ausdrücklich hingewiesen. Hieraus ergeben sich ungeachtet anderer Bestimmungen folgende Erfordernisse:
9.1	Artenschutzrechtliche gebotene Vermeidungsmaßnahmen:
9.1.1	<u>V1 - Bauzeitenbeschränkung nach § 39 und § 45 BNatSchG</u> Die Erschließungsarbeiten (Baufeldräumung) erfolgen grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.
9.1.2	<u>V2 - Installation von Nistkästen</u> Zur Förderung der Avifauna und Fledermauswelt sind an geeigneten Standorten insgesamt 12 Holzbeton-Nistkästen, davon 6 für Fledermäuse (mit bodennaher Einschlußöffnung), 3 für Höhlen- und Nischenbrüter und 3 Spechthöhlen, zu installieren und dauerhaft zu unterhalten.
9.1.3	<u>V3 - Umgang mit besonders geschützten oder gefährdeten Arten</u> Zum Schutz potentiell im Plangebiet lebender seltener und / oder besonders geschützter Tierarten (z.B. Igel, Blindschleiche, Waldeidechse) ist durch eine Umweltbaubegleitung während der Bauaufreimung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird. Das Bauaufreimungsfeld ist vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen dieser Arten

	hin zu untersuchen, ggf. angetroffene Tiere sind in das angrenzende Waldstück umzusetzen. Die Baufeldfreimachung sollte von den vorhandenen Straßen ausgehend in Richtung Wald bzw. Offenland erfolgen. So wird mobilen Tierarten wie Igel, Waldeidechse etc. die Möglichkeit einer relativ sicheren Flucht gegeben.
9.2	Vermeidungsmaßnahmen zum schonenden Umgang mit dem Boden:
9.2.1	<p><u>VB 1 - Vermeidung von Bodenschäden bei Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Böden</u></p> <p>Für Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial sind grundsätzlich die Maßgaben der DIN 19731 zu beachten. Die Umlagerungseignung von Böden richtet sich insbesondere nach den Vorgaben des Abschnitts 7.2 der DIN 19731. Es ist auf einen schichtweisen Ausbau (und späteren Einbau) von Bodenmaterial zu achten. Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten, wobei Aushub und Lagerung gesondert nach Humusgehalt, Feinbodenarten und Steingehalt erfolgen soll.</p> <p>Um die Verdichtung durch Auflast zu begrenzen, ist die Mietenhöhe des humosen Oberbodenmaterials auf höchstens 2 m zu begrenzen (DIN 19731). Die Bodenmieten sind zu profilieren und zu glätten und dürfen nicht verdichtet werden (keine Befahrung der Bodenmiete).</p>
9.2.2	<p><u>VB 2 - Abstimmung der Baumaßnahmen auf die Bodenfeuchte</u></p> <p>Die Umlagerungseignung (Mindestfestigkeit) von Böden richtet sich nach dem Feuchtezustand. Es ist darauf zu achten, dass kein nasses Bodenmaterial umgelagert wird. Böden mit weicher bis breiiger Konsistenz – stark feuchte (Wasseraustritt beim Klopfen auf den Bohrstock) bis nasse (Boden zerfließt) Böden – dürfen nicht ausgebaut und umgelagert werden (siehe DIN 19731). Fühlt sich eine frisch freigelegte Bodenoberfläche feucht an, enthält aber kein freies Wasser, ist der Boden ausreichend abgetrocknet und kann umgelagert werden. In Zweifelsfällen ist mit der Baubegleitung Rücksprache zu halten.</p>
9.2.3	<p><u>VB 3 - Vermeidung von Stoffeinträgen während der Bauphase</u></p> <p>Es ist darauf zu achten, dass keinerlei das Trinkwasser gefährdende Stoffe direkt – z. B. über Öl, Schmier- oder Treibstoffe– oder indirekt über Einwaschung in den Unterboden gelangen können.</p>
9.2.4	<p><u>VB 4 - Vermeidung und Minimierung von Bodenverdichtungen während der Bauphase</u></p> <p>Bereits im Zuge der Baumaßnahmen ist im Sinne eines vorsorgenden Bodenschutzes darauf zu achten, dass die unterhalb der ausgebauten Bodenhorizonte gelegenen Unterbodenschichten nicht verdichtet und somit in ihrer Bodenfunktion gemindert bzw. bei irreversibler Verdichtung funktional zerstört werden.</p> <p>Nach Abschluss der Baumaßnahme ist auf rekultivierten Flächen Pflanzenwachstum nur auf ungestörten Böden uneingeschränkt möglich. Besonders im Bereich der Ackerfläche ist größte Sorgfalt auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen zu legen. Bei den Baumaßnahmen ist in diesem Areal strikt auf die Witterungsverhältnisse zu achten. Die Baumaßnahmen sind mit der Baubegleitung abzustimmen.</p>
9.2.5	<p><u>VB 5 - Wiederherstellung naturnaher Bodenverhältnisse (Rekultivierung)</u></p> <p>Auf Flächen, welche nur vorübergehend in Anspruch genommen werden (Baueinrichtungsfläche), müssen die natürlichen Bodenverhältnisse zeitnah wiederhergestellt werden. Verdichtungen müssen aufgelockert, ggf. abgeschobener Oberboden muss lagegerecht wieder eingebaut werden (siehe VB 1).</p>

B)	<u>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</u> (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)
1	Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)
1.1	Dachform und Dachneigung
	Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Satteldächer, Zeltedächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) und einer Neigung von 20° bis 45° sowie Gebäude mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer) und einer Neigung von 15° bis 45°. Abweichende Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft extensiv begrünt werden. Die Festsetzungen zur Dachneigung gelten auch für Garagen und Carports.
1.2	Dacheindeckung
	Zulässig sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit. Darüber hinaus sind extensive Dachbegrünungen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig. Die Festsetzungen zur Dacheindeckung gelten auch für Garagen und Carports.
1.3	Dachaufbauten
	Die gesamte Breite aller Dachgauben bzw. Zwerchhäuser darf pro Gebäude bzw. je Hauseinheit maximal die Hälfte der Dachbreite bzw. Gebäudebreite betragen.
1.4	Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen
	Doppelhaushälften und Hausgruppen sind in Bezug auf Traufwandhöhe, Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung deckungsgleich zu errichten.
2	Einfriedungen und Stützmauern (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
2.1	Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen und Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,50 m. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, haben Zäune einen Mindestbodenabstand von 15 cm einzuhalten.
2.2	Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen ist auf den seitlichen Grundstücksgrenzen (bzw. auf den Sondernutzungsgrenzen bei WEG-Teilung) ein Sichtschutz in Holz, Mauerwerk, Metall oder Glas bis zu einer Höhe von 2,20 m (gemessen ab OK FFB EG) und bis zu einer maximalen Länge von 4 m ab gartenseitiger Gebäudekante des Wohnhauses zulässig.
3	Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
	Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch Pergolen, Einhausungen oder Müllbehälterschränke gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen.
4	Anordnung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge
	Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird zugelassen, dass zwei Stellplätze, die für eine Wohnung zu schaffen sind, hintereinander (gefangen) platziert werden (§ 5 (1) Satz 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Neustadt (Hessen) vom 13.07.2015).

C)	<u>Wasserrechtliche Festsetzung (§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG)</u>
1	Verwertung von Niederschlagswasser
1.1	Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine (oder mehrere) auf dem Grundstück unterhalb der Geländeoberfläche befindliche Brauchwasseranlage (Zisterne) abzuleiten. Die Brauchwasseranlagen müssen eine Kapazität von mindestens 25 l/m ² unbegrünter Dachfläche aufweisen. Eine Reduzierung ist zulässig, wenn der Verbrauch nachweislich deutlich geringer anzusetzen ist. Das Wasser ist als Brauchwasser zur Gartenbewässerung zu nutzen, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Der Überlauf der Brauchwasseranlagen ist an die Regenentwässerungsleitung anzuschließen.
1.2	Auf die Anwendung des technischen Regelwerkes (DWA Merkblatt 102) zur Regenwasserbehandlung und -rückhaltung wird ausdrücklich hingewiesen.
D)	<u>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</u>
1	Stellplatzsatzung
	Auf die Stellplatzsatzung der Neustadt (Hessen) wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.
2	Verwertung von Niederschlagswasser
2.1	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 (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
2.2	Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).
3	Baufreihaltezone gem. § 23 Abs. 1 HStrG (nachrichtlich)
	Entlang der freien Strecke der L3071 gilt ab dem befestigten Fahrbahnrand in einem Streifen von 20,00 m Breite die straßenrechtliche Bauverbotszone. Die Bauverbotszone ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Zu Hochbauten in diesem Sinne zählen auch Nebenanlagen wie Umfahrungen, Überdachungen, Stellplätze und Lagerflächen. Erforderliche Maßnahmen zur Sicherung der Erschließung, wie z.B. Eingriffe in die Böschung, sind mit HessenMobil abzustimmen.
4	Bodendenkmäler
	Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

5	Altlasten
5.1	Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Gießen, Abteilung IV Umwelt, Dez. 41.4, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.
5.2	Die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand 01.09.2018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten. Besonders bei der Lagerung von Erdaushub wird darauf hingewiesen, dass Boden (Aushub) unter das Abfallrecht fallen kann (siehe § 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG) und bei einer Lagerung eine Genehmigung nach Nr. 8.12 der 4. BImSchV erforderlich werden kann. Die vorherige Zustimmung des Abfallbehörde (RP Gießen, Abteilung IV Umwelt, Dezernat 42.1 – Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten. Das v.g. Merkblatt ist als Download zu finden unter: www.rp-darmstadt.hessen.de – Umwelt - Abfall – Bau- und Gewerbeabfall
6	Kampfmittel
	Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 4 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen sind den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechende Sondierungen durchzuführen.
7	Altbergbau
	Das Flurstück 9/16 in Flur 36 der Gemarkung Neustadt liegt im Gebiet von einem bestätigten und zwei erloschen Bergwerksfeldern. Nach den vorhandenen Unterlagen liegen zwei der Fundnachweise außerhalb des v. g. Flurstückes; Informationen über Art und örtliche Lage des dritten Nachweises liegen nicht vor. Etwa 1.870 m ² des v. g. Flurstücks liegen in dem 2.186.549 m ² großen Bergwerksfeld, in dem nicht auszuschließen ist, dass dort ein Fundpunkt liegen könnte. Bei Baumaßnahmen auf dem vorgenannten Flurstück ist daher auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.
8	Abstand zu waldartigem Baumbestand
	Es wird darauf hingewiesen, dass in einem Abstand von rund 30 m längs des waldartigen Baumbestandes jenseits der Geltungsbereichsgrenze bei Gebäuden, die dem ständigen oder zeitweisen Aufenthalt von Menschen dienen, besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten, hier Baumfall, zu treffen sind.
9	Empfehlungen
	Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind erwünscht.

E)	<u>Artenauswahl</u>			
	Artenliste 1 <u>Laubbäume</u> (auch in Sorten): Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18			
	Acer campestre	- Feldahorn	Prunus div. spec	- Kirsche, Pflaume
	Acer plantanoides	- Spitzahorn	Pyrus pyrastrer	- Wildbirne
	Acer pseudoplatnus	- Bergahorn	Quercus petraea	- Traubeneiche
	Carpinus betulus	- Hainbuche	Quercus robur	- Stieleiche
	Crataegus spec.	- Weißdorn	Salix caprea	- Salweide
	Fagus sylvatica	- Rotbuche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
	Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche	Tilia cordata	- Winterlinde
	Malus div. spec.	- Apfel, Zierapfel	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
	Artenliste 2 <u>Heimische Sträucher</u> : Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150			
	Amelanchier ovalis	- Felsenbirne	Ligustrum vulgare	- Liguster
	Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
	Cornus mas	- Kornelkirsche	Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
	Cornus sanguinea	- Hartriegel	Rosa div. spec.	- Strauchrosen
	Corylus avellana	- Hasel	Sambucus nigra	- Schw. Holunder
	Frangula alnus	- Faulbaum	Viburnum lantana	- Schneeball
	Artenliste 3 <u>Kletterpflanzen</u> : Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 cm			
	Clematis vitalba	- Waldrebe	Lonicera caprifolium	- Echtes Geißblatt
	Hedera helix	- Efeu	Partenocissus spec.	- Wilder Wein
	Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie	Vitis vinifera	- Wein