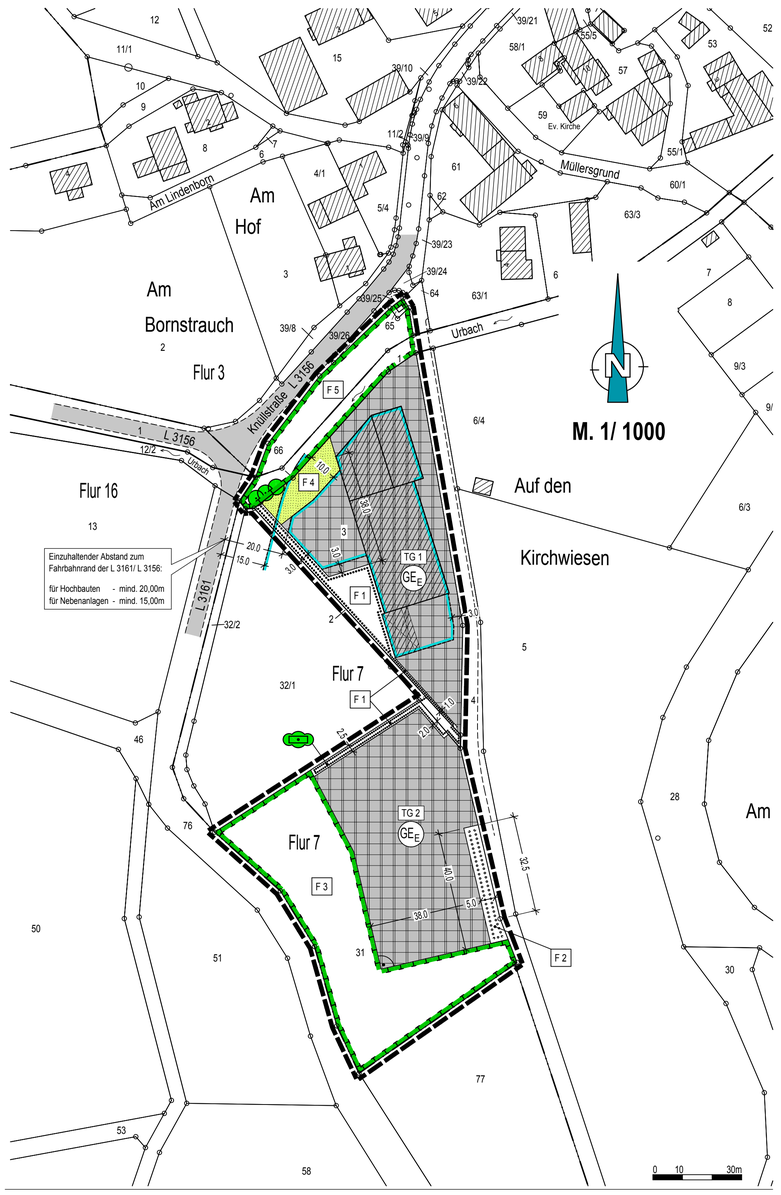


Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet,eingeschränkt gem. § 8 BauNVO

Baugrenzen

Baugrenze

Grünflächen

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Erhalt von Bäumen

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25b BauGB

Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Flurgrenze

Flurstücksgrenze, vorhanden

TG 1 Teilgebietsnummer, z.B. 1

F 1 Nummer der Grünfläche, z.B. 1

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Satzungsgebiet umfasst die Teilgebietsflächen (TG) 1 - 2 und wird gemäß § 8 BauNVO festgesetzt als **Gewerbegebiet, eingeschränkt (GE_E)**

Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 BauNVO

Teilgebietsfläche 1 (TG 1)

Im Bereich der Teilgebietsfläche 1 werden außerhalb der Baugrenzen Betriebsflächen, Lagerplätze, Stellplätze mit ihren Fahrgassen, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen i. S. s. § 14 BauNVO inkl. Hof- und Andienungsflächen, Werbeanlagen, etc. zugelassen, sofern keine anderweitigen Festsetzungen (z. B. Flächen für Anpflanzungen) entgegenstehen.

Zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Teilgebietsfläche 2 (TG 2)

Innerhalb der Teilgebietsfläche 2 ist die Errichtung von Gebäuden unzulässig. Es werden nur Nebenanlagen und Einrichtungen zugelassen, die der Hauptanlage untergeordnet sind (z. B.: Lagerplätze, Lagerboxen, Abstellflächen). Die Nebenanlagen müssen dem Nutzungszweck der im Teilgebiet 1 festgesetzten Nutzung dienen.

Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen gem. § 1 BauNVO

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes werden die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Logistikbetriebe, Speditionen und Lagerhäuser sowie die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zugelassen. Ebenfalls unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe sowie regelmäßig nachts betriebene Schnellrestaurants.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

In den Teilgebieten 1 und 2 werden folgende maximal zulässige Zahlen festgesetzt:

Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO:

Teilgebiet 1 (TG 1)

Für das 4.230 m² große Teilgebiet 1 (TG 1) wird die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO wie folgt festgesetzt:

- Grundflächenzahl für baulichen Anlagen (Hochbauten) („GRZ I") **0,80**
- Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Erschließungsflächen i. S. § 14 BauNVO und nicht überbaute unterirdische bauliche Anlagen („GRZ II") **0,85**

Die Grundflächenzahl von 0,85 beinhaltet die Grundflächenzahl von 0,8 für Hochbauten (GRZ I + II).

Teilgebiet 2 (TG 2) **0,40**

Soweit zeichnerisch in den TG 1 und 2 keine kleineren überbaubaren Flächen festgesetzt sind.

Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO:

Teilgebiet 1 (TG 1) **0,80**

Zulässiges Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Für bauliche Anlagen werden folgende maximal zulässige Höhen in Meter festgesetzt:

Firsthöhe: **9,0 m**
Traufhöhe, bergseitig: **5,25 m**

Photovoltaikanlagen (Solarstrom) und Solarthermie-Anlagen (Warmwasserversorgung) dürfen die festgesetzte Firsthöhe für bauliche Anlagen nicht überschreiten.

Bezugspunkt Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Als zulässige **Traufhöhe** gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Schnittpunkt mit Außenwand und Dachhaut.

Als zulässige **Firsthöhe** gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante Firstziegel-element. Bei einseitig geneigten Dächern und bei versetzten Satteldächern sowie bei Flachdächern gilt der höchst Punkt der Dachfläche. Der untere Bezugspunkt wird der vorhandenen Geländeoberfläche gemessen.

3. Bauweise/ Baugrenzen/ überbaubare Grundstücksfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauweise gem. § 22 BauNVO: abweichende Bauweise

Es können Gebäude ohne Längenbeschränkung in offener Bauweise errichtet werden.

Baugrenzen gem. § 23 BauNVO: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen eindeutig festgesetzt.

4. Nutzung solarer Strahlungsenergie gem. § 9 (1) 23b BauGB

Ausstattung von Dachflächen mit Photovoltaik

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Photovoltaikanlagen sind blendfrei gegenüber aller Verkehrsteilnehmer der klassifizierten Straße zu gestalten.

Anrechnung von Solarwärme-Kollektoren

Werden auf einem Dach Solarwärme-Kollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Ausnahmsweise können auch andere Maßnahmen zugelassen werden, sofern dadurch nachweislich eine äquivalente CO2-Einsparung erreicht wird.

5. Grünordnerische Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i. V. m. mit § 91 HBO

a) Private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Da das geplante Wohnhaus innerhalb der Teilgebietsfläche 1 (GE_E) nur über die vorhandene nördliche Zuwegung zu erreichen ist, besteht die Notwendigkeit, innerhalb der **Grünfläche F4** eine Zuwegung zum Wohnhaus zuzulassen. Für die erforderliche Zuwegung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine entsprechende Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Schwalm-Eder-Kreises zu stellen. Innerhalb der Fläche F4 sind 2 standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen.

b) Nördliche Grundstückseinfriedung zum Gewässer *Urbach*

Das Flurstück 3 ist im nordwestlichen Bereich bis zur nordwestlichen Gebäudekante der vorhandenen Bebauung zur Gewässerparzelle 1 durch eine mindestens 0,9 m und maximal 1,3 m hohe Laubhecke einzufrieden. Einfriedungshecken sind nur mit folgenden Gehölzen zulässig: Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare), Eibe (Taxus baccata). Alternativ wird eine Einfriedung als freiwachsende Hecke zugelassen. Andere Formen der Einfriedung werden nicht zugelassen (z. B. Mauern, Holz-, Draht-, Stabgitterzäune, Sichtschutzzäune).

c) Schottergärten zur Gestaltung von privaten Gärten

Gem. § 35 Abs. 9 HeNatG sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten keine zulässige Verwendung nach § 8 Abs. 1 Satz 1 der hessischen Bauordnung (HBO). Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 HBO sind nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

d) Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die **Fläche F1** ist extensiv zu nutzen. Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten. Abgänge sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Im nördlichen Böschungsbereich des Flurstücks 31 sind pro 25 m² Grundfläche 15 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt/ Heister > 2,0 m) zu pflanzen. Der Saum ist als frei wachsende Hecke anzulegen. Zur Ausbildung eines arten- und blütenreichen Saumes sind vorrangig heimische Blühpflanzen, bestehend aus früh-, mittel- und spätblühende strauchartigen Gehölzen, anpflanzen.

Innerhalb der Fläche F1 sind im Bereich des Flurstücks 3 zwei standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen.

e) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb der **Fläche F2** sind pro 25 m² Grundfläche 15 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt/ Heister > 2,0 m) zu pflanzen. Der Saum ist als frei wachsende Hecke anzulegen. Zur Ausbildung eines arten- und blütenreichen Saumes sind vorrangig heimische Blühpflanzen, bestehend aus früh-, mittel- und spätblühende strauchartigen Gehölzen, anpflanzen. Innerhalb der Fläche sind 4 standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen.

Die **Fläche F5** beinhaltet die Gewässerparzelle des *Urbach* sowie die gemeindeigenen Flurstücke 65 und 66. Der vorhandene Gewässerlauf des *Urbach* ist nach Norden in den Bereich des Flurstücks 66 zu verlagern und naturnah zu gestalten, wobei das geplante Gewässerbett an zwei Stellen punktuell aufzuweiten ist. Das Gewässer ist so weit wie möglich zu mäandrieren. Eine linienförmige Ausbildung wird nicht zugelassen.

Die Untere Wasserbehörde (UWB) des Schwalm-Eder-Kreises ist an der Planung zu beteiligen. Auf die Einholung einer wasserrechtlichen Genehmigung bei der UWB wird hingewiesen.

f) Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zur Kompensation von Eingriffen sowie zur Förderung einer unterschiedlichen Entwicklung verschiedener Pflanzengesellschaften am selben Ort, ist die **Fläche F3** in eine extensive Nutzung zu überführen. Folgende Maßnahmen sind zu beachten:

- Vorhandene Gehölzbestände sind zu erhalten.
- Extensive Nutzung der bislang intensiv genutzten Wirtschaftswiese. Maximal 1-2-malige Mahd der Grünlandfläche, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf, die zweite Mahd ist nach dem 15. August zulässig.
- Das Mähgut ist von der Fläche abzutransportieren und einer Verwertung zuzuführen. Eine Mulchmahd ist nicht gestattet.
- Eine Beweidung durch Pferde oder Schafe wird zugelassen.
- Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie die Durchführung von Entwässerungsmaßnahmen und Bodenauffüllungen sind unzulässig.

g) Durchführung

Die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gebäudenutzung durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung

6.1 Dächer

Für Dächer von **Hauptgebäuden** wird folgende Neigung festgesetzt: **15° - 35°**

6.2 Oberflächenbefestigung

Die Planbereichsfläche tangiert die Schutzzone III des amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage Tiefbrunnen "Eichwald" und „Sommerleid" der Stadt Neukirchen (StAnz Nr. 16, S. 728, festgesetzt am 26.02.1976).

Da eine Grundwasserverunreinigung durch die Nutzung nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, müssen befahrbare Hofflächen sowie Park- und Stellflächen von Gewerbebetrieben flüssigkeitsundurchlässig befestigt werden. Das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in die öffentliche Kanalisation bzw. in ein Oberflächengewässer schadlos abzuleiten.

Soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist, sind im Einvernehmen mit der zuständigen Wasserbehörde im Rahmen eines Einleiterlaubnisverfahrens Flächenbefestigungen für Wege und sonstige Grundstücksfreiflächen in wasserdurchlässiger Weise so herzustellen, dass Regenwasser direkt oder über seitlich angrenzende Grünflächen versickern kann. Verwendungsbeispiele: Schotterrasen, Kies, Rasengittersteine, weitfugiges Pflaster oder versickerungsfähiges Pflaster.

6.3 Ableitung von Niederschlagswasser

Das zukünftig anfallende, unbelastete Oberflächenwasser, das einer Bodenversickerung nicht zugeführt werden kann, ist auf dem Grundstück in einer entsprechenden Regenrückhalteanlage (z.B. Stauwasserkanal/ Retentionszisterne/ naturnah gestaltete Regenrückhalteanlagen/ Rigolen) zu sammeln und verzögert dem Gewässer *Urbach* zuzuführen. Die grundstücksbezogene Einleitmenge in das Gewässer ist über eine in Drosselabfluss zu regeln.

Folgendes Mindestfassungsvermögen (Retentionsvolumen) für neu angeschlossene Flächen ist einzuhalten, für:

- versiegelte Flächen mit einem Abflussbeiwert von 1,0 (z. B. feste Dach-, Stellplatz- und Wegeflächen): 20 l pro m²
- begrünte Dachflächen (Abflussbeiwert von 0,3): 6 l pro m²

6.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Gewerbe zulässig.

Außenwerbung ist möglichst in die Fassade zu integrieren und hat sich in Größe, Form und Farbe dem Gebäude unterzuordnen. Von Werbeanlagen darf keine Ablenkung oder Blendung für Verkehrsteilnehmer ausgehen.

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen werden max. 3 Fahnenmasten sowie eine beleuchtete Hinweistafel (Einfahrtsstele 1,5 x 3,5 m) zur bestehenden Einrichtung zugelassen. Wechselwerbung wird nicht zugelassen.

Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, blinkende und pulsierende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Zulässig sind nur indirekte Beleuchtungen.

6.5 Außenbeleuchtung

Zur Minimierung der Lichtverschmutzung sind bei der Anlagenplanung Leuchtkörper einzusetzen, deren Leuchtstärke auf das Notwendige reduziert wird und die zur Minimierung der Lichtemission beitragen. Für die Außenbeleuchtung sind bernsteinfarbene bis warm-weiße Leuchtmittel mit einem Strahlungsanteil von max. 3000 Kelvin zu verwenden. Eine nach oben über die Horizontale hinausgehende Abstrahlung wird nicht zugelassen.

6.6 Belange des Verkehrs

Bauverbotszonen entlang der L 3161

Entlang von Landesstraßen ist gem. § 23 (1) HStrG zwischen Hochbauten und äußerstem Rand der Fahrbahn eine Bauverbotszone von 20,0 m gesetzlich festgesetzt.

In der 20,0 m Bauverbotszone ist die Errichtung von Hochbauten unzulässig. Neben Hochbauten gilt dies auch für Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB (z.B. Neben- und Werbeanlagen, Garagen, Lagerflächen, Aufschüttungen bzw. Abgrabungen größeren Umfangs).

Im Einvernehmen mit Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Kassel werden in einem Abstand von 15,0 Metern zum äußeren Fahrbahnrand der L 3161 und L 3156 bauliche Anlagen, die keine Hochbauten sind, zugelassen (z. B. Umfahrungen, Stellplatzflächen).

Die einzuhaltende Baugrenze wurde im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes entsprechend festgesetzt. Die Vermessung der Baugrenze bezieht sich auf den im Plan nachrichtlich dargestellten Fahrbahnrand.

Werbeanlagen

Innerhalb der Baubeschränkungszone von 40,00 m kann nur Werbung an der Stätte der Leistung zugelassen werden, wenn von der Anlage keine erhebliche störende Fernwirkung ausgeht. Außenwerbung ist möglichst in die Fassade zu integrieren und hat sich in Größe, Form und Farbe dem Gebäude unterzuordnen. Anlagen für Außenwerbung als Blinklicht, als laufendes Schriftband, als projizierte Lichtbilder und als spiegelnde Bilder sind nicht zulässig. Überdimensional große Anlagen und hohe Pylone entfang der klassifizierten Straßen sind nicht zulässig. Die Errichtung von Pylonen, die eine Fernwirkung erzeugen, bedarf der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde (Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Kassel).

7. Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

7.1 Parkplätze/Stellplatzflächen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die *Stellplatzsatzung der Stadt Neukirchen* in der jeweils gültigen Fassung.

7.2 Sicherung von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

7.3 Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt im östlichen Randbereich der Schutzzone III des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG TB Eichwald und TB Sommerleid, Neukirchen (festgesetzt am 26.02.1976, veröffentlicht im Staatsanzeiger Hessen Nr. 16, Jahr 1976 Seite 728). Die hierzu ergangene Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

7.4 Bodenschutz

Zur Erfüllung der Ziele nach §§ 1 BBodSchG u. HAltBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG) und bei Einwirkungen auf den Boden Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen (§ 7 BBodSchG). Bei der Bauausführung sind folgende Merkblätter und DIN-Normen zu beachten:

Merkblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2018):

- „Bodenschutz für Bauausführende"
- „Bodenschutz für Häuslebauer"

DIN-Normen:

- DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben
- DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial
- DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten

Verwertung von Erdaushub

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im natürlichen Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen, vorzugsweise auf den Grundstücken, zu verwenden.

Der im Plangebiet durch Baumaßnahmen beanspruchte Oberboden ist so weit wie möglich zu sichern, bis zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten. Bei der Verwertung des im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten anfallenden Erdaushubs sind die Randbedingungen der „Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden" vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 46/2015, S. 1150) zu beachten.

7.5 Berücksichtigung von Gehölzen (Pflanzliste)/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen

Im Rahmen der privaten Freiraumgestaltung sind nachfolgender Gehölze zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Neuanpflanzungen die nach dem Hessischen Nachbarrecht gem. §§ 38 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u. a. für Sträucher und lebende Hecken einzuhalten sind.

Einzelbäume, großkronig (Pflanzgüte: Hochstamm STU 14/16 cm)

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)

Bäume, (Säulenform)

- Acer platanoides columnare (Spitz-Ahorn)
- Carpinus betulus ´Fastigiata´ (Hainbuche)
- Quercus robur (Säulen-Eiche)
- Acer rubrum (Rot-Ahorn)
- Fagus sylvatica (Säulen-Buche)

Einzelbäume, mittel- und kleinkronig

- Acer campestre (Feldahorn)
- Crataegus coccinea (Scharlachdorn)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Corylus colurna* (Baumhasel)
- Crataegus laevigata Paul´s Scarlett (Rotdorn)
- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Pyrus communis (Holzbirne)

Obstbäume, in alten robusten Sorten als Hoch- oder Halbstämme

- Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetsche, Walnuß

Heckengehölze 1 Stck./m²

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Crataegus monogyna oxyacantha (Weißdorn)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Pyrus communis (Wildbirne)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Salix caprea (Salweide)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
- Corylus avellana (Hasel)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rebus idaeus (Himbeere)
- Rosa rubiginosa (Weinrose)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Schling- und Rankpflanzen

- Campsis radicans (Amerik. Klettertrompete)
- Hedera helix (Efeu)
- Lonicera periclymenum (Geißblatt)
- Polygonum aubertii (Knöterich)
- Clematis vitalba u.a. in Sorten (Waldreben)
- Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
- Lonicera caprifolium (Jelängerjelieber)
- Parthenocissus tricus p. „Veitchii"

Rechtsgrundlagen in der gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hess. Gesetz über das öffentl. Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG)
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neukirchen den Bebauungsplan Nr. 5 „Auf den Kirchwiesen", Stadtteil Hauptschwenda, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Neukirchen, den _____

_____
Der Magistrat der Stadt Neukirchen
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 07.03.2024 den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf den Kirchwiesen" gefasst. Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.03.2024 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neukirchen hat in ihrer Sitzung am 13.02.2025 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf den Kirchwiesen" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 00.00.2025 öffentlich bekannt gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung einschließlich umweltbezogener Informationen in der Zeit vom 00.00.2025 bis 00.00.2025 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplan Nr. 5 „Auf den Kirchwiesen" mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in ihrer Sitzung am 00.00.2025 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Neukirchen, den _____

_____
Der Magistrat der Stadt Neukirchen
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neukirchen übereinstimmt und das die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Neukirchen, den _____

_____
Der Magistrat der Stadt Neukirchen
Bürgermeister

Bekanntmachung/ Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweis zur Bekanntmachung

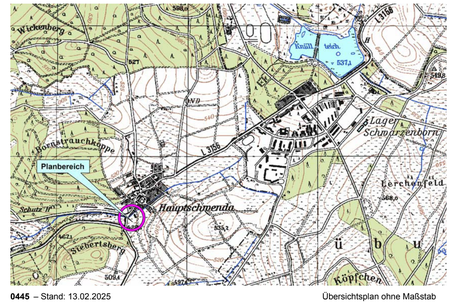
Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Neukirchen, den _____

_____
Der Magistrat der Stadt Neukirchen
Bürgermeister

Stadt Neukirchen - Stadtteil Hauptschwenda

Bebauungsplan Nr. 5 „Auf den Kirchwiesen"



0445 – Stand: 13.02.2025

Übersichtsplan ohne Maßstab

Büro für Stadtbauwesen

Dipl. Ing. Helmut Meißner Städtebauarchitekt - Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 - 34295 Edermünde
Tel 05665/ 969 0110 - Fax 05665/ 969 0113 - mail: info@meissner-sbw.de