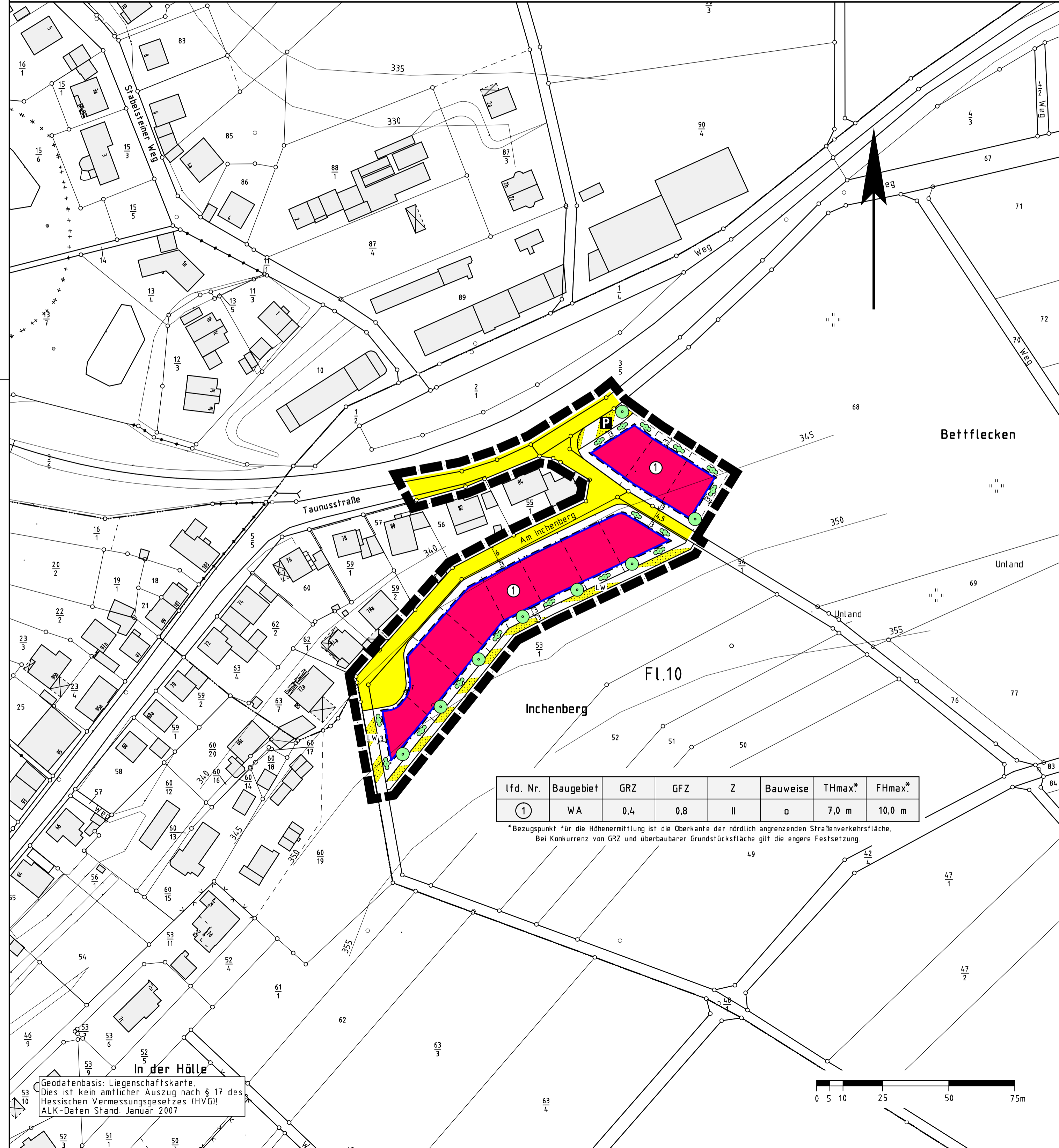


# Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

## Bebauungsplan "Am Inchenberg"



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	THmax*	FHmax*
1	WA	0,4	0,8	II	o	7,0 m	10,0 m

\*Bezugspunkt für die Höhenmittlung ist die Oberkante der nördlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche. Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Geodatenbasis: Liegenschaftskarte. Dies ist kein amtlicher Auszug nach § 17 des Hessischen Vermessungsgesetzes (HVGG) ALK-Daten Stand: Januar 2007

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548).

### 1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 FL.10 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
  - 1.2.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet
  - 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 1.2.2.1 GFZ Geschossflächenzahl
    - 1.2.2.2 GRZ Grundflächenzahl
    - 1.2.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
    - 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt; hier: Traufhöhe (Schmittkante verlängerte Außenwand-Oberkante Dachhaut)
      - 1.2.2.4.1 TH Firsthöhe
      - 1.2.2.4.2 FH
  - 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
    - 1.2.3.1 D offene Bauweise
    - 1.2.3.2 Baugrenze
  - 1.2.4 Verkehrsflächen
    - 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
    - 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - 1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
      - 1.2.4.3.1 Landwirtschaftlicher Weg
      - 1.2.4.3.2 Öffentliche Parkfläche
  - 1.2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
    - 1.2.5.1 Anpflanzung von Laubbäumen, vgl. 2.5.1
    - 1.2.5.2 Anpflanzung von Laubsträuchern, vgl. 2.5.1
    - 1.2.6 Sonstige Planzeichen
      - 1.2.6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
      - 1.2.6.2 Höhenlinien

### 2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 20(3) BauNVO: Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche mitzurechnen (Berechnungsgrundlage ist die DIN 277 - 2006).
- 2.2 Gem. § 9(1)6 BauGB: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte als Wohngebäude) zulässig.
- 2.3 Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO: Innerhalb der nicht-überbaubaren Grundfläche sind Garagen bis zu einem Abstand von max. 6,0 m zu den erschließenden Verkehrsflächen zulässig.
- 2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
  - 2.4.1 Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.
- 2.5 Anpflanzung von Bäumen gem. § 9(1)25a BauGB:
  - 2.5.1 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern und -bäumen:

#### Artenliste

Amelanchier ovalis - Felsenbirne  
 Acer campestre - Feldahorn  
 Carpinus betulus - Hainbuche  
 Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
 Corylus avellana - Hasel  
 Crataegus monogyna/leucigata - Weißdorn  
 Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster  
 Malus sylvestris - Wildapfel  
 Pyrus communis - Wildbirne  
 Rosa canina agg. - Hundsrose  
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
 Sorbus aucuparia - Eberesche  
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
 sowie hochstämmige Obstbäume

Bei Anpflanzung nach Symbolen in der Plankarte (PlanZV'90 Ziffer 13.2.): Anpflanzung mind. 5 Einzelpflanzen je Symbol

Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

### 2.6 Zuordnungen nach § 9(1a) BauGB:

- Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden 59.662 Punkte aus den nachfolgend aufgelisteten Maßnahmen der Stadt Neu-Anspach zugeordnet (Nummerierung entsprechend des Ökokontos der Stadt Neu-Anspach):
  - Maßnahme Nr. 13: Gemarkung Rod am Berg, Flur 6, Flst. 15: Umwandlung eines 3.290 m<sup>2</sup> großen Fichtenbestands in Wildobst, Hecke, Feldgehölz; Guthaben 13.470 Ökopunkte
  - Maßnahme Nr. 14: Gemarkung Anspach, Flur 7, Flst. 166: Umwandlung eines 9.524 m<sup>2</sup> großen Ackers in Dauergrünland; Guthaben-Rest 36.192 Ökopunkte
  - Maßnahme Nr. 19: Gemarkung Anspach, Flur 8, Flst. 134: Umwandlung von 1.000 m<sup>2</sup> Intensiv-Grünland in Streuobstwiese; Guthaben 10.000 Ökopunkte
- Von den insgesamt zugeordneten Maßnahmen / Punkten entfällt ein Anteil von 84,0 % auf die Baugrundstücke und 16,0 % auf die öffentlichen Verkehrsflächen.

### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO
- 3.1.1 Dachneigung
  - Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Satteldächer, Tonnendächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) und einer Neigung von 20° bis 35° sowie Gebäude mit einseitig geneigt er Dachfläche (wie z.B. Pultdächer) und einer Neigung von 5° bis 35°.
  - Dächer mit einer Mindestdachneigung von 5° können auch als bekliete Dächer ausgeführt werden, Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 20° können auch als begrünte Dächer oder mit Metalleindeckung ausgeführt werden. Abweichende Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden.
- 3.1.2 Dacheindeckung
  - Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in ziegelrot, Brauntönen und anthrazit. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO zu Einfriedungen:
  - 3.2.1 Zulässig sind ausschließlich Drahtgeflecht und Holzlaten in senkrechter Gliederung. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig (soweit es sich nicht um Stützmauern handelt).
  - 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO zu PKW-Stellplätzen:
    - PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen.
  - 3.4 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO: Begrünungen
  - 3.4.1 Grundstücksfreiflächen: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

### 4 Wasserrechtliche Festsetzungen (Satzung gemäß § 42 Abs. 3 Satz 3 HWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 4.1 Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen mit einer Mindestgröße von 2 m<sup>3</sup> zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung sowie zur Toilettenspülung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserabfluss ist vorzusehen.

### 5 Nachrichtliche Übernahme

- 5.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach in der zum Zeitpunkt der Bauntragstellung geltenden Fassung ergänzt.

### 6 Hinweis

#### Landesamt für Denkmalpflege Hessen zur Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 4 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.

### Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:
  - Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 03.09.2007 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 26.01.2008 im Usinger Anzeiger.
- 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:
  - Der Planorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 26.01.2008 in der Verwaltung in der Zeit vom 11.02.2008 bis 29.02.2008 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am - vorgestellt.
- 3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:
  - Der Planorentwurf wurde an die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 23.01.2008 versandt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen, 29.02.2008.
- 4. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:
  - Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 17.05.2008 in der Verwaltung in der Zeit vom 26.05.2008 bis 27.06.2008 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
- 5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:
  - Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.05.2008 bis 27.06.2008 festgelegt.
- 6. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO und § 42 Abs. 3 HWG:
  - Der Planentwurf wurde am 01.09.2008 als Satzung beschlossen.

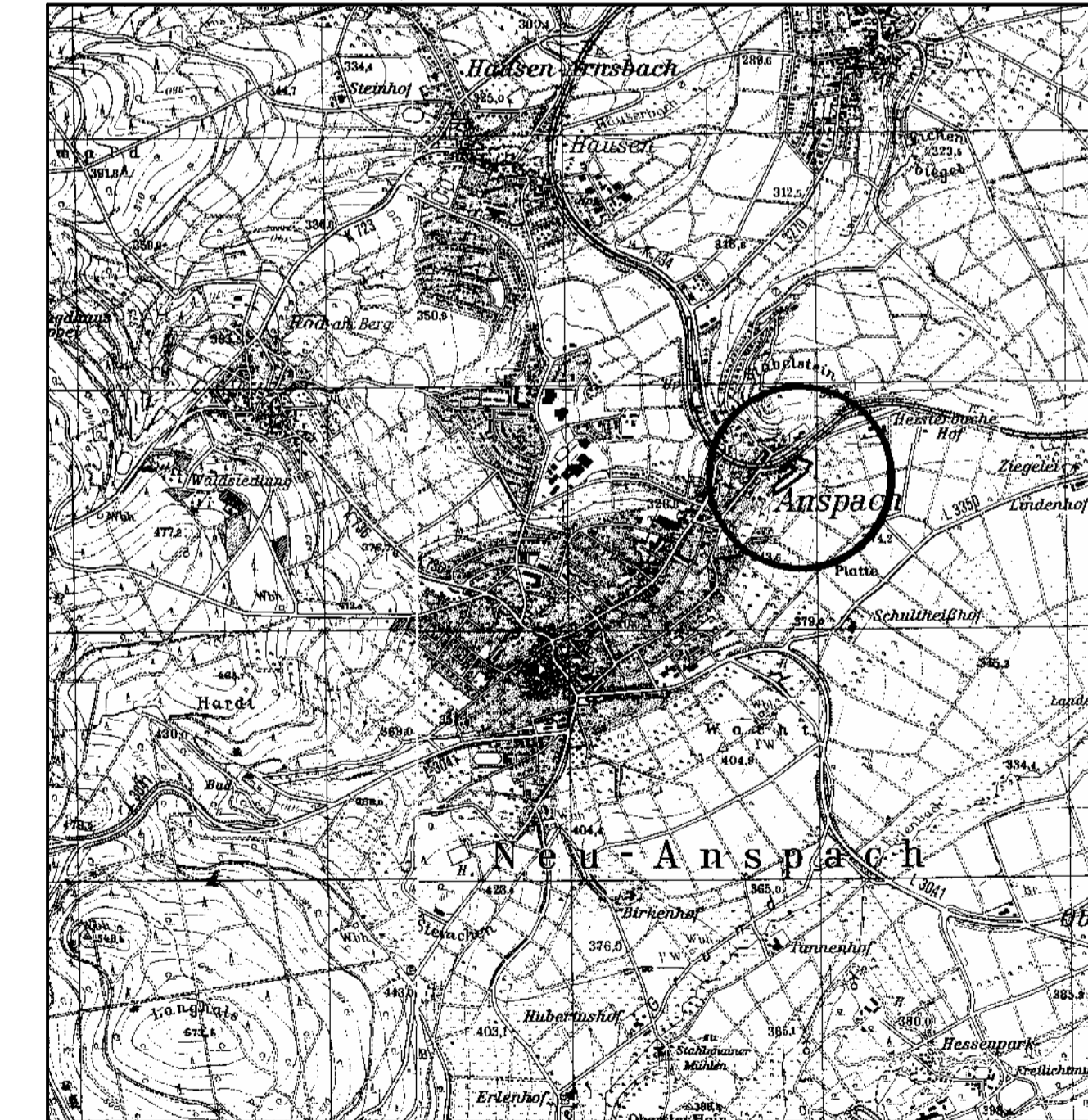
### Bestätigung der Vermerke 1.-6.

- Siegel der Stadt
- Neu-Anspach, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister
- Siegel der Stadt
- Neu-Anspach, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

### 7 In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:

Der Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30  
 Stand: 03.01.07 / 08.01.08  
**Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach**  
 Bebauungsplan  
 "Am Inchenberg"  
 Bearbeitung: Schade  
 CAD: Roefling, Schneider  
 Planung: 99 x 57 cm  
 Maßstab: 1 : 1.000