



Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

**Begründung zum Bebauungsplan  
„Am Inchenberg“**

Planstand: 01.09.2008

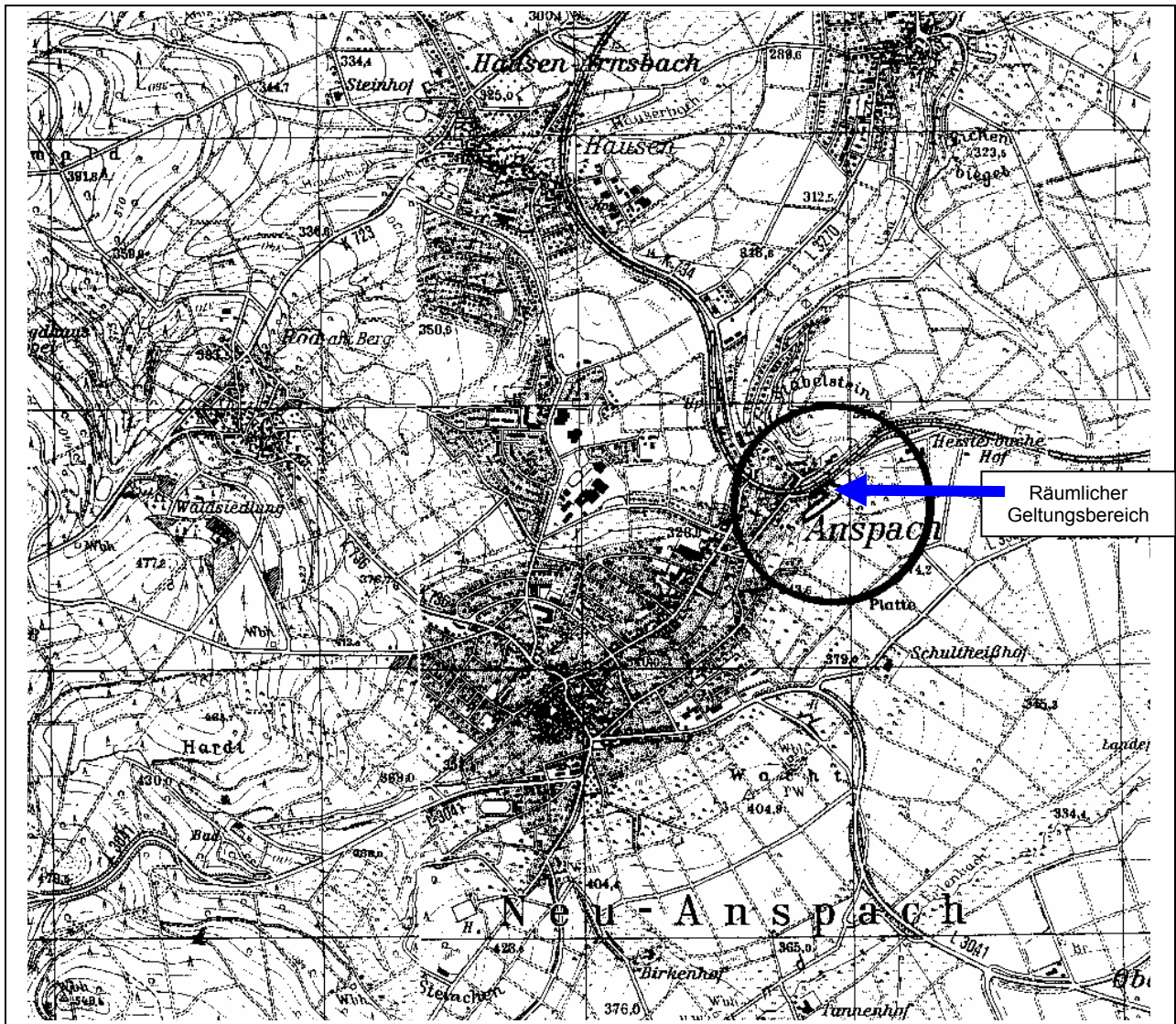
**Satzung**

Bearbeiter:

Bebauungsplan: Dipl.- Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Umweltbericht: Dipl.-Biol. Dr. Gerriet Fokuhl

Übersichtskarte:



genordet, ohne Maßstab

**Inhalt**

1	Vorbemerkungen .....	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Übergeordnete Planungen .....	4
1.4	Bebauungsplan .....	5
2	Inhalt und Festsetzungen .....	5
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
2.1.1.	Allgemeines Wohngebiet .....	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	6
2.2.1	Zahl der Wohneinheiten.....	7
2.3	Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksfläche.....	7
3	Verkehrsflächen .....	7
3.1	Fußgängerwegenetz/Wirtschaftswegenetz.....	8
4	Berücksichtigung umweltschützender Belange .....	8
5	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....	8
6	Denkmalschutz .....	12
7	Sonstige Infrastruktur.....	12
7.1	Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz .....	12
8	Bodenordnung .....	14
9	Städtebauliche Vorkalkulation .....	14
10	Orts- und Gestaltungssatzung .....	15
10.1	Dachlandschaft .....	15
10.2	Stellplätze.....	16
10.3	Einfriedungen .....	17
10.4	Begrünung/Grundstücksfreiflächen.....	17
11	Nachrichtliche Übernahme und Hinweise.....	17

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Die am südöstlichen Ortsrand des Stadtteiles Anspach gelegene Fläche südlich der Taunusstraße soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan einer einzeiligen Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zugeführt werden. Die Erschließung erfolgt über einen bestehenden und von der Taunusstraße abzweigenden Weg, der gegenwärtig bereits der Erschließung der Grundstücke dient, die von der Taunusstraße aus gesehen in der sogenannten „2-Reihe“ entstanden sind. Der Weg wird hierfür angemessen ausgebaut.

**Planziel** des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S. des § 4 BauNVO<sub>1990</sub>.

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flächen Flur 10, Flurstück Nr. 53/1 und 68 jeweils teilweise, die Wegeparzellen 48/1 und 54/1 tlw. sowie die Straßenparzelle der „Taunusstraße“ Flurstück Nr. 5/5 tlw.. Der räumliche Geltungsbereich wird im einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden	Wohnbebauung aus den 60er Jahren bis zu den 80er Jahren, im Anschluss daran die Taunusstraße und daran anschließend die Taunusbahn
Westen	Wohnbebauung und Privatgarten mit geschlossener Gehölzstruktur
Süden	Intensiv bewirtschaftete Wiesen und Wiesen bzw. Ackerflächen
Osten	Intensiv bewirtschaftete Wiesen und Wiesen bzw. Ackerflächen

Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplanes liegt eine Fläche von rd. 0,66 ha. Hiervon entfallen auf das Allgemeine Wohngebiet i.S. § 4 BauNVO<sub>1990</sub> rd. 0,44 ha sowie die (bestehende) Verkehrsfläche einschließlich der Fußwege und des landwirtschaftlichen Weges rd. 0,26 ha.

### 1.3 Übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan Südhessen 2000/2004** stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Siedlungsfläche-Bestand“ und teilräumig als „Bereich für Landschaftsnutzung und Pflege“ dar.

Das Regierungspräsidium Darmstadt führt in seinem Stellungnahmen vom 05.03.2008 und 11.06.2008 aus, dass aufgrund der geringen Flächengröße des Bauplangebietes und der geringfügigen Beanspruchung des im RPS ausgewiesenen Bereiches für die Landwirtschaft aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken gegen die Planung erhoben werden.

Der **Flächennutzungsplan** des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main 2005 stellt „Wohnbaufläche“ und teilräumig „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Der **Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) Entwurf 2007** stellt teilräumlich „Wohnbaufläche-Bestand“ und teilräumlich „Fläche für die Landbewirtschaftung“ dar. Überlagert wird die Darstellung durch die Signatur „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

Die Stadt Neu-Anspach hat im Zuge der Anhörung und Offenlegung am 10.07.2007 jedoch bereits die Aufnahme eines Bereiches „Inchenberg“ mit 0,6 ha beantragt.

Der Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main führt in seinen Stellungnahmen vom 15.02.2008 und 08.05.2008 dazu aus, dass der wirksame Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt am östlichen Ortsrand Wohnbaufläche darstelle. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit seiner Festsetzung Allgemeines Wohngebiet gehe geringfügig über die Darstellung des FNP hinaus.

Die geringfügigen Abweichungen vom Flächennutzungsplan lägen im Interpretationsspielraum des Flächennutzungsplanes, so dass der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB als entwickelt angesehen werden könne.

#### **1.4 Bebauungsplan**

Ein Bebauungsplan für diesen Bereich gibt es nicht.

### **2 Inhalt und Festsetzungen**

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

#### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **2.1.1. Allgemeines Wohngebiet**

Zur Ausweisung gelangt ein vorwiegend dem Wohnen dienendes Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO<sub>1990</sub>).

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Städtebauliche Gründe, die den Ausschluss allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen begründen könnten, liegen nicht vor.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Bezugnahme auf den 2. Abschnitt der BauNVO<sub>1990</sub> bestimmt durch

- die zulässige Grundflächenzahl<sup>1</sup>; die GRZ gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind
- die zulässige Geschossflächenzahl<sup>2</sup>; die GFZ gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind und
- die Festlegung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse<sup>3</sup> sowie ergänzend die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen.

Für das Baugebiet gilt:

<b>Grundflächenzahl</b>	<b>GRZ = 0,4</b> – die festgesetzte GRZ entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO und orientiert sich an der Umgebung
<b>Geschossflächenzahl</b>	<b>GFZ = 0,8</b>
<b>Zahl der zul. Vollgeschosse</b>	<b>Z = II</b>
<b>Traufhöhe</b>	<b>TH = max. 7 m</b>
<b>Firsthöhe</b>	<b>FH = max. 10 m</b>
<b>Bauweise</b>	<b>offen</b>

Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Oberkante der nördlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche, gemessen an der vorderen Außenwand zur Straße.

<sup>1</sup> Sofern die gemäß GRZ zulässige Grundfläche nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vollzogen werden kann, tritt die überbaubare Grundstücksfläche anstelle einer GRZ; es gilt die jeweils engere Festsetzung. Auf die Festlegung der GRZ kann gleichwohl nicht verzichtet werden, da sie auch das Maß der zulässigen Überschreitung für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten usw. definiert.

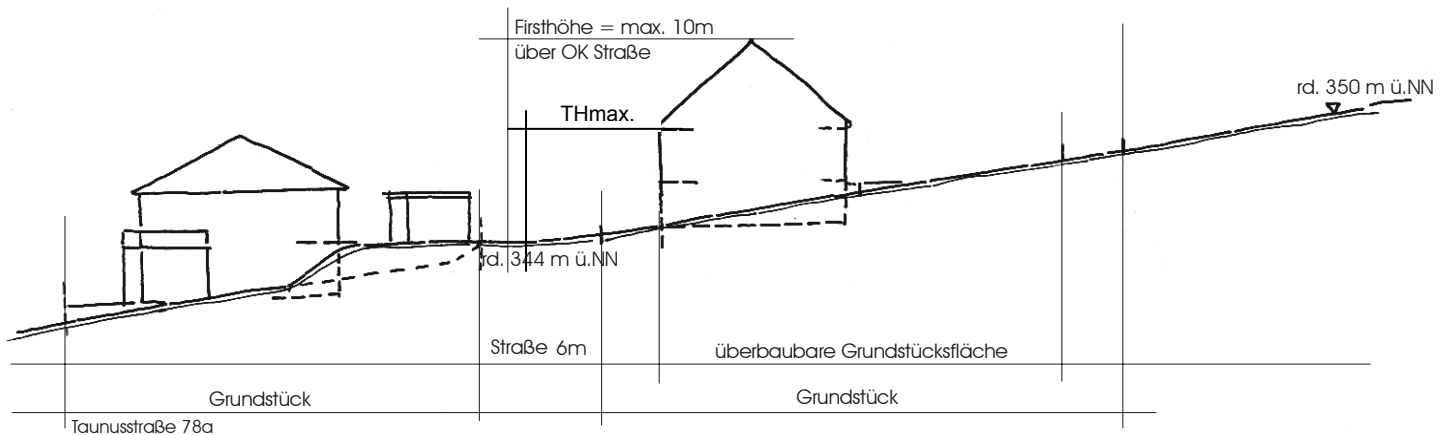
Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig bis zu 50% überschritten werden.

<sup>2</sup> Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. §§ 46 bis 48 HBO sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände, sind mitzurechnen.

Berechnungsgrundlage ist die DIN 277 i.d.F. 2006. Diese Norm gilt für die Berechnung der Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken oder von Teilen von Bauwerken.

<sup>3</sup> Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mind. 2,3 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als ¾ der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von der Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

## Systemskizze zur Höhenentwicklung – Schnitt A-A



Die Festsetzung von  $Z = II$  ergibt sich daraus, dass aufgrund der Topografie die Kellergeschosse oftmals die Vollgeschosdefinition (vgl. die Fußnote Nr. 3 auf Seite 6) erfüllen werden und als solche voll zur Anrechnung gebracht werden müssen. Einem Dachausbau steht diese Festsetzung jedoch nicht entgegen.

### 2.2.1 Zahl der Wohneinheiten

Die Zahl der in Wohngebäuden zulässigen Wohnungen wird auf **max. 2** begrenzt, wobei anzumerken ist, dass bei Doppelhäusern jede Haushälfte als Wohngebäude mit entsprechend bis zu 2 Wohneinheiten ausgestattet werden kann.

### 2.3 Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksfläche

Es gilt durchgehend die **offene Bauweise**, der gemäß die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet werden können.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt regelmäßig durch **Baugrenzen**, über die hinaus nicht gebaut werden darf. Gebäude können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft oder grundstücksbezogen differenziert ausgewiesen. Sie sollen im Zusammenwirken zu der angestrebten Entwicklung des Baugebietes führen.

## 3 Verkehrsflächen

Die Erschließung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes erfolgt über einen bereits der Erschließung der nördlich angrenzenden Grundstücke dienenden Wirtschaftsweg. Ein Ausbau ist erforderlich. Der Wirtschaftsweg mündet in einer angemessen dimensionierten Wendeanlage. Eine Befahrung durch das 3-achsige Müllfahrzeug ist möglich. In der Verlängerung der Taunusstraße wird eine Fläche für Stellplätze festgesetzt, um den Bedarf decken zu können.

### 3.1 Fußgängerwegenetz/Wirtschaftswegenetz

Das Fuß- und Wirtschaftswegenetz ist weitestgehend Bestand. Im südlichen Anschluss an das Baugebiet wird die Fläche für die Anlage eines neuen landwirtschaftlichen Weges bereitgestellt. Eine Einbindung der neuen Bauflächen in das Wegenetz ist möglich und geplant.

## 4 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Bedenken sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, werden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte (v.a. Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches), die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert (vgl. **Anlage**)

## 5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben Aufschluss über die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Usingen. Die Wasserversorgung muss hergestellt werden. Die baureifen Pläne werden rechtzeitig vor Baubeginn zur Abstimmung vorgelegt. In diesem Zusammenhang wird auch der Löschwassernachweis geführt. Die Detailabstimmung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung. Im Zusammenhang mit der Bebauung Inchenberg wird die Ringverbindung zwischen dem Stabelstein (hinter Taunuslicht) bis an die hintere Taunusstraße vorgezogen. Damit wird die Stagnation in den Versorgungsleitungen Stabelstein und Taunusstraße verhindert und gleichzeitig der Brandschutz für das Baugebiet endgültig gesichert.<sup>4</sup>

Projektion: Für die neu ausgewiesenen Baugrundstücke ergibt sich unter der Annahme von rd. 15 neuen Wohneinheiten<sup>5</sup> á 2,3 Personen und einem Verbrauch von 125 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 1.574 cbm/a. Durch die Vorschrift, dass das Niederschlagswasser von den Dachflächen als Brauchwasser zu verwenden ist, können unter der Annahme eines Bedarfs an ersetzbarem Trinkwasser pro Person und Tag in einem sparsamen Haushalt

- 20 l Toilettenspülung
- 5 l Gartenbewässerung
- (12 l Wäsche waschen)

entsprechend 20 % (29,6 %) eingespart werden. Bei einem angestrebten Deckungsgrad von 100 % errechnet sich ein verbleibender Wasserbedarf von rd. 1.259,2 cbm/a (1.108,1 cbm/a).

---

<sup>4</sup> Auszug aus dem Erläuterungsbericht zum Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2008 der Stadtwerke Neu-Anspach

<sup>5</sup> 11 Baugrundstücke für Einzel- Doppelhäuserhäuser

Zum Auffangen des Niederschlagwassers sind bevorzugt Dachflächen zu nutzen. Da die Wirtschaftlichkeit der Regenwassernutzung i.d.R. unmittelbar mit der Größe der Auffangfläche korreliert, sollten alle zur Verfügung stehenden Dachflächen angeschlossen werden. Die Bemessung der Regenwasseranlagen orientiert sich neben dem durchschnittlichen Jahresniederschlag an den jeweiligen Einsatzmöglichkeiten und dem angestrebten Deckungsgrad. Der Bebauungsplan kann aufgrund seiner Rahmen bildenden Funktion hierzu keine weiteren Festsetzungen treffen, es muss vielmehr auf die jeweilige Bauplanung verwiesen werden.

Im Zusammenhang mit der Wasserversorgung ist ferner die Möglichkeit der Substitution von Trink- durch Brauchwasser anzusprechen. Die Stadt Neu-Anspach macht für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung von der in den § 42 Abs. 3 HWG Satz 3 integrierten Satzungsermächtigung Gebrauch.

Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 42(3) Satz 3 HWG wird festgesetzt:

*„Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen ist in Zisternen einer Mindestgröße von 2 m<sup>3</sup> zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserkanal ist vorzusehen.“*

Darüber hinaus wird bereits hier darauf hingewiesen, dass die Zisternen und Leitungen gemäß DIN installiert werden müssen. Weiterhin sind diese Anlagen gemäß § 13 der Verordnung der Novellierung der Trinkwasserverordnung anzeigepflichtig.

### **Löschwasserversorgung**

Es wird auf die **Stellungnahme des Amtes für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz des Hochtaunuskreises** hingewiesen, die mit Schreiben vom 25.02.2008 und 17.06.2008 ausführt:

1. Die Löschwasserversorgung ist gemäß § 3 und § 45 HBKG nach den Anforderungen des Arbeitsblattes W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. sicherzustellen. Es müssen im Löschbereich insgesamt mindestens 96 m<sup>3</sup> pro Stunde (1600 l/min) Löschwasser über 2 Stunden zur Verfügung stehen.
2. Der Abstand zwischen den Löschwasserentnahmestellen/Hydranten eines Straßenzuges oder zwischen dem letzten Gebäude eines Stichweges und der nächstgelegenen Wasserentnahmestelle darf 120 m nicht überschreiten. In Kreuzungsbereichen sind immer Wasserentnahmestellen vorzusehen.
3. Für die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Wassernetz sind vorzugsweise Überflurhydranten vorzusehen. Sollen Unterflurhydranten installiert werden, so sind diese primär im Gehwegbereich, sonst im freien (mittigen) Fahrbahnbereich, keinesfalls jedoch innerhalb von Halte- oder Parkflächen zu positionieren.
4. Zusätzliche Löschwasserkapazitäten für den Objektschutz werden im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

Bezüglich der geforderten Löschwassermenge fand am 09.07.2008 ein Besprechungstermin im Rathaus statt im Zuge dessen das Brandschutzamt bestätigt, dass die Bemessung des Löschwasserbedarfs grundsätzlich Auslegungssache des jeweiligen Brandschutzamtes sei und dieses letztlich nur beratende Funktion habe. Die Verantwortung liege bei der Kommune.

Da von der Abteilung Wasserversorgung durchgeführte Durchflussmessungen an dem letzten Hydranten in der Taunusstraße eine Wassermenge von nur 750 l/min bei einem Ausflussdruck von 1,5 bar belegt haben sind bereits zum Erreichen des Grundschutzes Maßnahmen erforderlich und geplant, die zu einer wesentlichen Verbesserung der Druckverhältnisse im Brandfall auch für das Baugebiet „Am Inchenberg“ führen.

Im Ergebnis einigte man sich auf folgendes Vorgehen: Seitens des Amtes für Brandschutz des Hochtaunuskreises wird zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung eine Wassermenge von 1.000 l/min (60 m<sup>3</sup>) als ausreichend angesehen.

Zusätzlich zu den bereits angesprochenen geplanten Verbesserungsmaßnahmen

- Herstellung eines Ringschlusses zwischen der Wasserleitung des Anwesens Taunuslicht und der Wasserleitung von der Taunusstraße zum Heisterbacher Hof,
- Erneuerung und Erweiterung der vorhandenen Wasserleitung im Zuge der Straßenbaumaßnahme Stabelsteiner Weg (Beginn 08/08)

wird von der Stadt Neu-Anspach ein Faltbehälter mit 10.000 l Fassungsvermögen angeschafft. Dieser Faltbehälter könnte über den vorhandenen Hydranten der Versorgungsleitung Hochbehälter Lindenhof (Tiefzonenleitung im Bereich des Heisterbacher Hofes) über eine 500 m lange Schlauchleitung gefüllt werden und stünde der Löschwasserversorgung zur Verfügung. Damit wären die Grundversorgung sowie eine Kompensationslösung gegeben.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die einer Einhaltung der Forderungen entgegen stehen.

### **Gebiet für die Grundwassersicherung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt keinen Bereich zur Grundwassersicherung.

### **Trinkwasserschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Wasserschutzgebiet.

### **Heilquellenschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Heilquellenschutzgebiet.

### **Bodenversiegelung**

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der Satzung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen: die Speicherfähigkeit, Filter- und Pufferfunktionen werden beeinträchtigt. Hinzu kommt der Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Die Satzung enthält zahlreiche Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren z. B. durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen usw..

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten § 8 Abs. 1 HBO<sub>2002</sub> verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Ferner ist auf die Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach hinzuweisen, die bestimmt, dass Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen sind. Bei der getroffenen Festsetzung in der vorliegenden Satzung handelt es sich mithin (nur) um die vom Gesetzgeber ausdrücklich zugelassene Konkretisierung einer ohnehin geltenden Bestimmung.

### **Überschwemmungsgebiete**

Das Baugebiet berührt kein Überschwemmungsgebiet.

### **Abwasser**

Die Abwasserableitung erfolgt im Mischsystem. Im generellen Entwurf der Entwässerung ist das geplante Baugebiet nicht enthalten. Es wurde im Vorfeld eine hydraulische Überrechnung des vorhandenen Kanals in der Taunusstraße bis in die Höhe des ehemaligen Dreschplatzes/Taunusstraße durchgeführt. Hiernach ist der Anschluss möglich. Da der Bereich außerhalb des generellen Entwässerungsentwurfs liegt, ist die SMUSI-Berechnung (Schmutzfrachtberechnung) zu aktualisieren.

Die Detailabstimmung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung.

### **Oberirdische Gewässer**

Oberirdische Gewässer sowie Quellen und quellige Bereiche werden nicht berührt.

### **Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten**

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind keine bekannt.

## 6 Denkmalschutz

Landesamt für Denkmalpflege Hessen

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung, den eigentlichen Adressaten, ein Hinweis auf den unmittelbare Rechtswirkung entfaltenden § 20 HDSchG aufgenommen:

*„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. In diesen Fällen kann für die Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.*

*Das Landesamt für Denkmalpflege ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist.“*

## 7 Sonstige Infrastruktur

### 7.1 Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz

Der Fachbereich Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz Gesundheitsdienste des Kreis-ausschusses des HTK weist in seinen Stellungnahmen vom 25.02.2008 und 17.06.2008 auf Folgendes hin:

#### 1: Öffentliche Verkehrsflächen

*Öffentliche Verkehrsflächen sind so herzustellen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Die Fahrbahnbreite muss auch in Kurvenbereichen eine ungehinderte Durchfahrt für Feuerwehrfahrzeuge erlauben. Hinsichtlich der Fahrbahnmaße sind mindestens die Fahrbahnbreiten gem. Abschnitt 1 und 2 der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ zu gewährleisten.*

*Werden im beplanten Gebiet Gebäudehöhen zugelassen, die den Einsatz von Drehleitern zur Menschenrettung erforderlich machen, ist zu prüfen, ob Fahrbahnen gegebenenfalls als Aufstellfläche dienen. Sie dürfen dann eine nutzbare Breite von 5,50 m nicht unterschreiten und nicht mehr als 5% geneigt sein. Am Ende von Stichstraßen sind Wendebereiche vorzusehen.*

*Zur Gewährleistung schonender Kranken- und Rettungstransporte sollen Fahrbahnen möglichst eben ausgeführt werden. Auf Bremsschwellen (Kölner Teller, Krefelder Kissen u. ä.) zur Geschwindigkeitsbegrenzung, soll verzichtet werden.*

*Ebenfalls geplante Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind dahingehend mit dem Fachbereich Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz abzustimmen.*

#### 2: Zugänge und Zufahrten auf Grundstücken

*Von öffentlichen Verkehrsflächen sind insbesondere für die Feuerwehr, Zu- und Durchgänge oder ggf. Zu-/Durchfahrten zu Gebäuden und Flächen gemäß den Anforderungen des § 5 HBO und der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen. Dem ist bereits bei der Grundstücks- wie Straßenraumgestaltung im Bebauungsplan Rechnung zu tragen.*

Die Süwag Netzservice GmbH weist in ihrer Stellungnahme v. 30.01.2008 auf Folgendes hin:

*Die Süwag Energie AG weist auf die vorhandenen Erdkabel des Stromversorgungsnetzes sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin.*

*Aus dem der Stellungnahme beigefügten Bestandsplan können die vorhandenen Versorgungsanlagen entnommen werden. Es wird darum gebeten, die Versorgungsanlagen zeichnerisch und nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Die Versorgungsanlagen seien für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese im Bestand zunächst einmal erhalten werden. In Zuge des Neubaus von Erschließungsanlagen und –wegen wird die teilweise Erweiterung der o.g. Versorgungsanlagen erforderlich.*

Auf eine Aufnahme in den Bebauungsplan wird jedoch verzichtet, da die dargestellten Leitungen sich ausnahmslos im Bereich der Straßenverkehrsfläche befinden und durch die Planung nicht weitergehend berührt werden.

*Die Stromversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist aus heutiger Sicht nach Verlegung der Erdkabel in gesicherten Trassen aus dem bestehenden Ortsnetz gesichert.*

*Sollte der Wunsch bestehen, die vorhandene Straßenbeleuchtungsanlage zu erweitern, solle man sich bitte an den zuständigen Sachbearbeiter Herrn Schnabel, Tel.: 06172 962-177 wenden.*

*Zur Ausarbeitung des Versorgungsprojektes werde nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form benötigt.*

*Bei der Projektierung der Bepflanzung sei auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen.*

*Bei Baumanpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen müsse der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen seien die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme könne der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. In jedem Falle seien Pflanzmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus abzustimmen.*

*Abschließend wird darauf hingewiesen, dass in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten und der neuen Versorgungserdkabel nach DIN bereitzustellen sei.*

*Um Unfälle oder eine Störung zu vermeiden, sei der beauftragten Baufirma die Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Süwag abzuholen.*

*Unabhängig davon wird darum gebeten, den Beginn der Bauarbeiten in dem Netzwerkbezirk Westerfeld, Herrn Klang, Tel. 06081/44771-150 vor Beginn der Bauarbeiten anzuzeigen.*

Die Unitymedia weist in ihrer Stellungnahme v. 29.01.2008 auf Folgendes hin:

*Im Plangebiet lägen Versorgungsleitungen der Unitymedia GmbH & Co.KG, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verlegt werden müssen. Es wird darauf hingewiesen, dass Interesse bestehe, das Baugebiet im Zuge der Erschließung mit Breitbandkabel zu versorgen.*

*Es wird darum gebeten, sich mindestens 3 Monate vor Baubeginn mit der zuständigen Geschäftsstelle Frankfurt Berner Straße 117, 60437 Frankfurt am Main, Ressort Bauen und Planung in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.*

Die Deutsche Telekom AG weist in ihrer Stellungnahme v. 06.06.2008 auf Folgendes hin:

*Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau sei es notwendig, dass der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Es wird darum gebeten, bereits in der Planungsphase das entsprechende Zeitfenster einzukalkulieren.*

## 8 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenneuordnung i.S. der §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

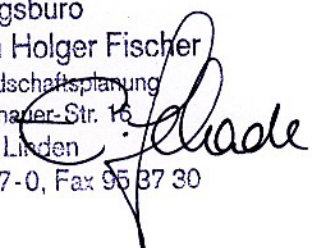
## 9 Städtebauliche Vorkalkulation

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Neu-Anspach voraussichtlich keine Kosten.

aufgestellt:

aufgestellt:

Planungsbüro  
Dipl.-Geograph Holger Fischer  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Konrad-Adenauer-Str. 16  
35440 Linden  
Tel. 0 64 03/95 37-0, Fax 95 37 30



## Teil B

### 10 Orts- und Gestaltungssatzung

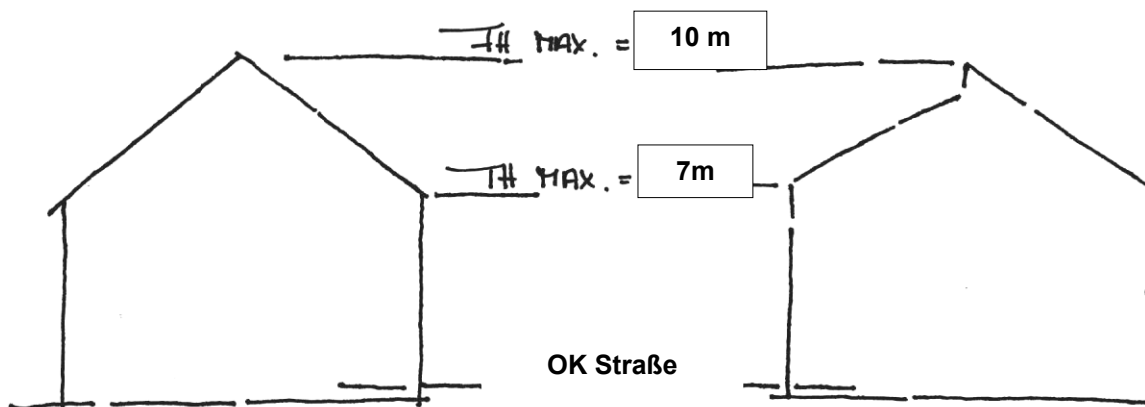
Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO<sub>2002</sub> wird in den Bebauungsplan eine Orts- und Gestaltungssatzung integriert. Gestalterische Vorgaben beziehen sich auf die Ausbildung der künftig zu errichtenden Gebäude. Aufgabe dieser Gestaltungssatzung ist es, durch die Festsetzungen unterstützend darauf einzuwirken, dass ein harmonisch aufeinander abgestimmtes Gesamtgebiet in ansprechender architektonischer Qualität entsteht. Die einzelnen Vorschriften dieser Gestaltungssatzung, deren Bemessung sich am Augenmaß orientieren, sind wie im Folgenden ausgeführt begründet.

Des Weiteren beziehen sich die getroffenen Vorgaben, in Konkretisierung der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach bzw. den diesbezüglichen Bestimmungen der Landesbauordnung (HBO), auf Aussagen zur Befestigung von PKW-Stellplätzen, zur Begrünung von Grundstücksfreiflächen und die Gestaltung von Einfriedungen.

#### 10.1 Dachlandschaft

Dachform und Dachneigung: Zulässig sind Dächer mit gegeneinander versetzten Dachflächen und einer Dachneigung von 20° bis 35°. Von dieser Festsetzung angesprochen werden in erster Linie z.B. Satteldächer, Tonnendächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer.

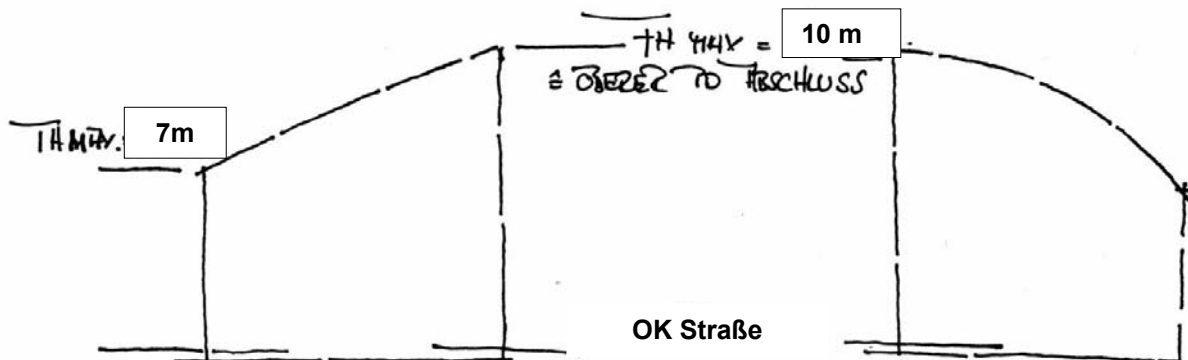
Systemskizze zur Darstellung der Gebäudetypologie



- Die zulässige Firsthöhe (oberster Punkt der Dachfläche) beträgt max. 10 m über Oberkante der nördlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche, gemessen an der vorderen Außenwand zur Straße
- Die zulässige Traufhöhe (Schnittkante aufgehendes Mauerwerk-Oberkante Dachhaut) beträgt max. 7 m über Oberkante der nördlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche, gemessen an der vorderen Außenwand zur Straße.

Ferner sind Gebäude mit einseitig geneigter Dachfläche -wie z.B. Pultdächer- und einer Dachneigung von 5° bis 35° zulässig.

Systemskizze zur Darstellung der Gebäudetypologie



- Die zulässige Gebäudeoberkante (oberer Pultabschluss) beträgt max. 10 m Oberkante der nördlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche, gemessen an der vorderen Außenwand zur Straße.
- Die zulässige Traufhöhe (unterer Pultdachabschluss) beträgt bei max. 7 m Oberkante der nördlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche, gemessen an der vorderen Außenwand zur Straße.

Diese Neigungen gewährleisten sowohl die Verhältnismäßigkeit von Haus zu Dach im Erscheinungsbild als auch die Nutzung der Räume unter Dach in dem nach § 2 Abs. 4 HBO<sub>2002</sub> zulässigen Umfang.

Dächer mit einer Mindestdachneigung von 5° können auch als bekieste Dächer ausgeführt werden, Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 20° können auch als begrünte Dächer oder mit Metall-eindeckung ausgeführt werden.

Abweichende Dachneigungen dürfen ausschließlich unter der Voraussetzung eines dauerhaft begrünten Daches ausgeführt werden.

**Dacheindeckung:** Für die Eindeckung der baulichen Anlagen sind Tonziegel und Dachsteine in ziegelrot, Brauntönen oder anthrazit zu verwenden. Die Farbgebung nimmt Bezug auf die früher durch die verfügbare Tonerde und die entsprechend erforderliche Branddauer bestimmte naturrote Gestaltung und Naturschiefer, Materialien, wie sie auch heute noch die Dachlandschaft der Altortslage dominieren. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind ausdrücklich zulässig.

## 10.2 Stellplätze

Der Bebauungsplan konkretisiert die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach insofern, als er für Pkw-Stellplätze bestimmt, dass diese mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen sind.

### **10.3 Einfriedungen**

Einfriedungen sind zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und gegebenen Eigentumsverhältnissen erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollten ausgeschlossen werden. Es bedarf deshalb der Festsetzung, dass ausschließlich offene Einfriedungen zulässig sind. Hinzu kommt die Einhaltung eines Mindestbodenabstandes, um die Wanderwege wildlebender Tierarten, zu denen z.B. auch der Igel gehört, zu gewährleisten.

### **10.4 Begrünung/Grundstücksfreiflächen**

In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen, d.h. der nicht bebauten Grundstücksflächen mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zur Auflage gemacht.

## **Teil C**

### **11 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise**

Als Nachrichtliche Übernahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

- die Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach

Hingewiesen wird auf

- die Belange des Denkmalschutzes