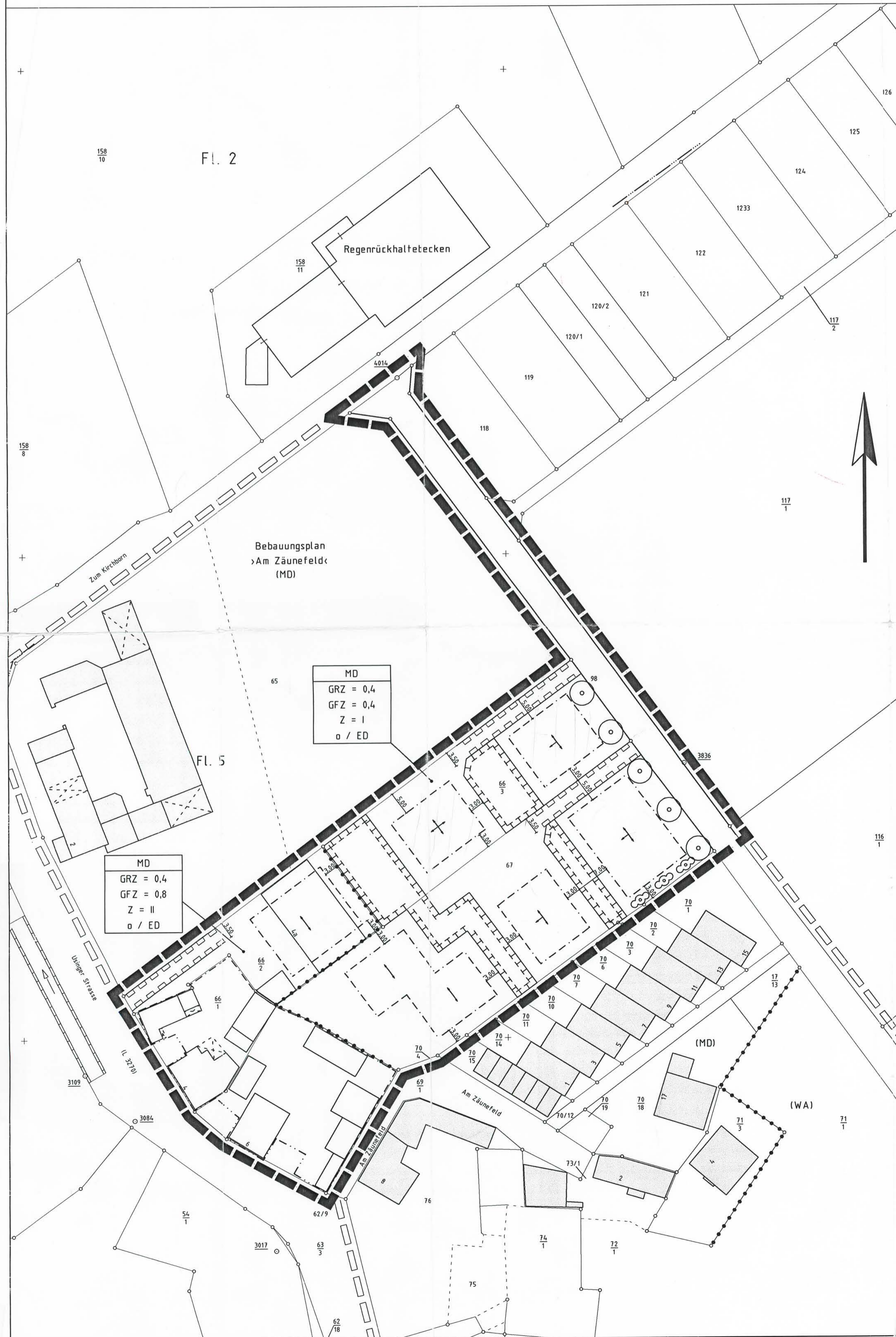


Gemeinde Neu-Anspach, Ortsteil Westerfeld Bebauungsplan Nr. IV/6 »Am Zäunefeld« 1. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) id.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) id.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) id.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
 Hess. Bauordnung (HBO) id.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (GVBl. I S. 775)

1.		<u>Zeichenerklärung</u>
1.1.		<u>Katasteramtliche Darstellungen</u>
1.1.1.		Flurgrenze
1.1.2.		Flurnummer
1.1.3.		Polygonpunkt
1.1.4.		Flurstücksnummer
1.1.5.		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.1.6.		geplante Grundstücks- und Wegeparzellen /unverbindlich
1.2.		<u>Planzeichen</u>
1.2.1.		<u>Art der baulichen Nutzung</u>
1.2.1.1.		Dorfgebiet
1.2.2.		<u>Maß der baulichen Nutzung</u>
1.2.2.1.		Geschöffflächenzahl
1.2.2.2.		Grundflächenzahl
1.2.2.3.		Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.3.		<u>Bauweise, Baugrenzen, Baulinien</u>
1.2.3.1.		Offene Bauweise
1.2.3.2.		nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
1.2.3.3.		Baugrenze
1.2.3.4.		Baulinie
1.2.3.5.		Stellung baulicher Anlagen; hier: Firstrichtung
1.2.4.		<u>Verkehrsflächen</u>
1.2.4.1.		Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2.		Straßenbegrenzungslinie
1.2.5.		<u>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u>
1.2.5.1.		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Annex-Festsetzung; hier: Gärtnisch anzulegender und zu unterhaltender Teil der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen (Mindestanteil; vgl. 2.3.1. und 4.2./4.3.)
1.2.5.2.		Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gemäß 2.3.2.
1.2.5.3.		Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubstrüchern gemäß 2.3.3.
1.2.6.		<u>Sonstige Planzeichen</u>
1.2.6.1.		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Hinterliegerbebauung zu belastende Flächen
1.2.6.2.		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung
1.2.6.3.		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes
1.2.6.4.		Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung.

2. Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1)6 BauGB: Je Wohngebäude (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte als Wohngebäude) sind max. 2 Wohnungen zulässig.
- 2.2 Gem. § 9(1)20 BauGB: Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen sind mit Rasenkammersteinen, Schottersteinen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfuganteil von 30 % zu befestigen. Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- 2.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1)25 BauGB:
- 2.3.1 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist je 100 qm angefangene Fläche mind. 1 bewährter Hochstammobstbaum (Apfel, Birne, Süßkirsche) anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen.
- 2.3.2 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen der folgenden Arten (Solitäre, STU 14-16 cm):
- | | |
|---------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Quercus robur | Sieleiche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
- Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe größergleich 6 qm je Baum vorzusehen.
- 2.3.3 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubstrüchern:
- | | |
|------------------------------|------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna/laevigata | Weißdorn |
| Malus sylvestris | Wildapfel |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Pyrus pyrasier | Wildbirne |
| Rosa canina agg. | Hundsrose |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) HBO:
- 3.1.1 Die zulässige Dachneigung beträgt 30°-42°.
- 3.1.2 Drempe (Außenwandhöhe eines Dachraumes zwischen Oberkante oberster Vollgeschosshöhe und dem zur Vergrößerung des Dachraumes angehobenen untersten Punkt der Dachkonstruktion): Die zulässige Drempehöhe beträgt max. 1,0 m.

4. Empfehlungen des landschaftspflegerischen Planungsbeitrages

- 4.1 Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleinergleich 10 % beträgt, sollten mit ausdauernden Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 begrünt werden. Für die Pflanzungen sollte je 10 lfd. m Wandfläche ein mind. 0,5 m breites und 2,0 m langes Beet (Einsaat Wildblumenmischung) vorgesehen werden.
- 4.2 Mind. 30 % der Grundstücksflächen sollten mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen bepflanzt werden. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anreicherung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.u.). Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können bis zu rd. 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. Auf die Anpflanzung von Nadelgehölzen sollte verzichtet werden.

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 27.10.1997 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 18.03.1998 im Usinger Anzeiger

Neu-Anspach, 29.12.1998



Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 18.03.1998 in der Verwaltung in der Zeit vom 30.03. bis 14.04.1998 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am 30.03.1998 vorgestellt.

Neu-Anspach, 29.12.1998



Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 30.10. bis 30.11.1998 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 22.10.1998 im Usinger Anzeiger.

Neu-Anspach, 29.12.1998



Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO: Der Planentwurf wurde am 14.12.1998 als Satzung beschlossen.

Neu-Anspach, 29.12.1998



Bürgermeister

5. Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 24.12.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Neu-Anspach, 29.12.1998

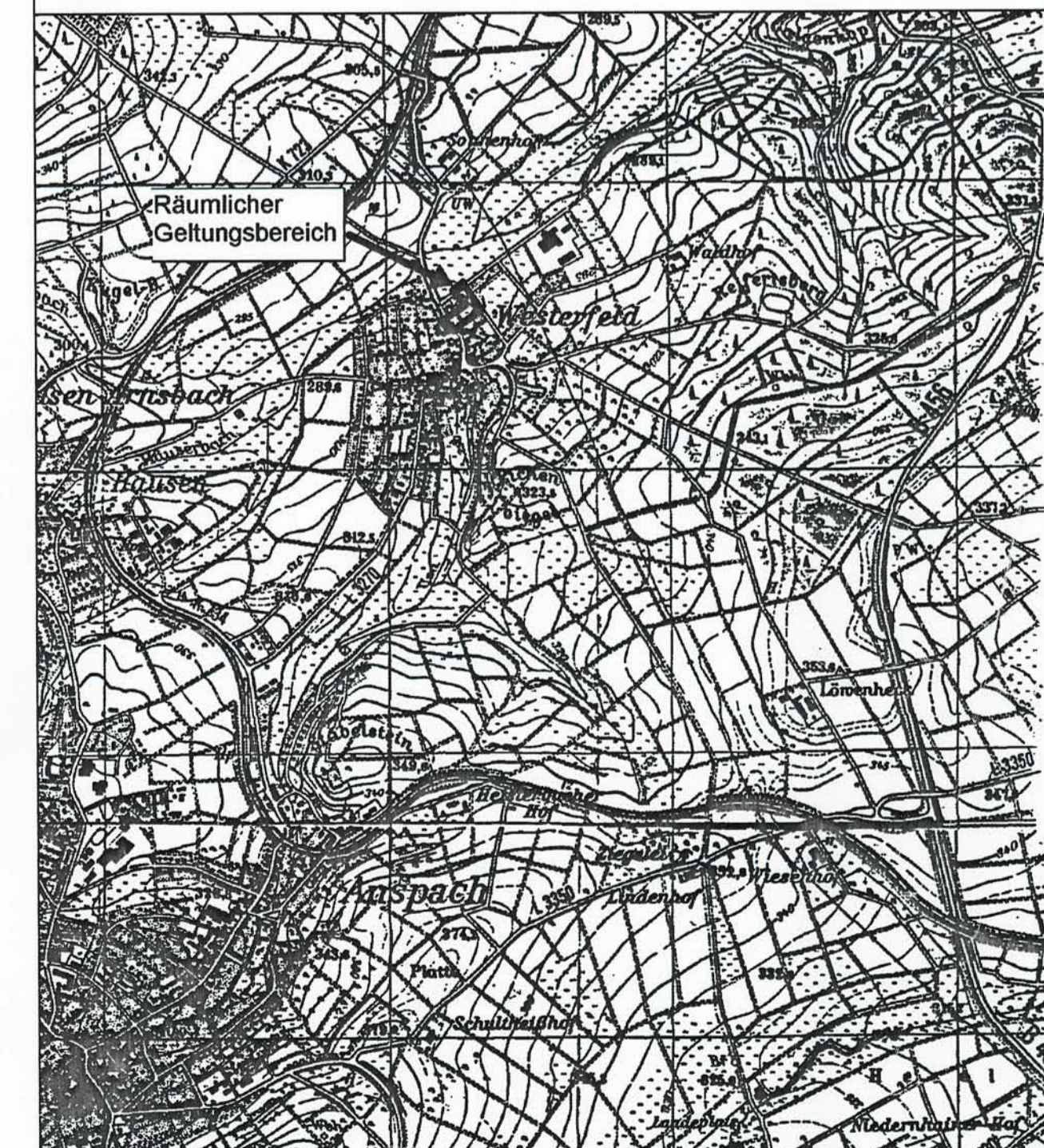


Bürgermeister

Im Auftrag

W. Wietesch
(Wieteschorke)

Übersichtskarte (Maßstab 1:25 000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax: 9537-30

▲ Gemeinde Neu-Anspach, Ortsteil Westerfeld
 Bebauungsplan IV/6 »Am Zäunefeld« 1. Änderung

Entwurf

Stand:	04.03.1998
	09.03.1998
	23.06.1998
Bearbeitet:	Fischer
CAD:	Kaluscha
Maßstab:	1 : 500

4. Aufl. 20.08.98 - 30.01.99