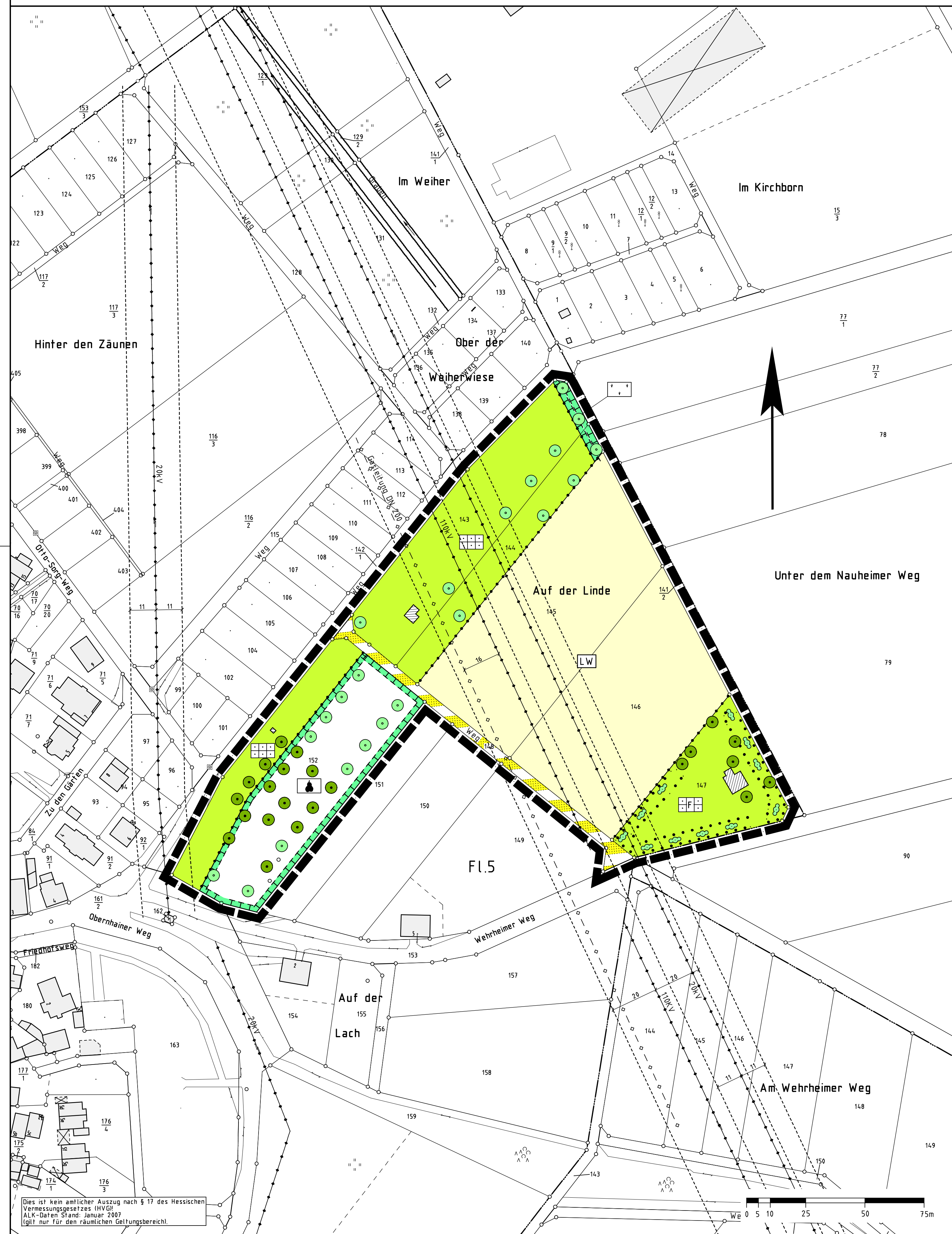


Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld

Bebauungsplan "Gartengebiet Auf der Linde"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.11.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S.3018), 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), Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.10.2005 (GVBl. I S. 673, 686), Hess. Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 28.11.2007 (GVBl. I 751-816, 2007 Nr. 25 S. 792).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 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
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Verkehrsflächen
- 1.2.1.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
 - 1.2.1.1.1 Landwirtschaftlicher Weg
- 1.2.2 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- 1.2.2.1 Gasleitung (nicht eingemessen)
- 1.2.2.2 20 kV bzw. 110 kV -Freileitung mit Schutzstreifen (nicht eingemessen)
- 1.2.3 Grünflächen
- 1.2.3.1 Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Wohnungserne Hausgärten
- 1.2.3.2 Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Freizeitanlagen
- 1.2.4 Fläche für die Landwirtschaft und Wald
- 1.2.4.1 Fläche für die Landwirtschaft
- 1.2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, vgl. 2.3 ff
- 1.2.5.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, vgl. 2.3 ff
 - 1.2.5.1.1 Entwicklungsziel: Extensivgrünland, vgl. 2.3.2
 - 1.2.5.1.2 Entwicklungsziel: Streubstwiese, vgl. 2.3.3
- 1.2.5.2 Anpflanzung von Obstbäumen
- 1.2.5.3 Anpflanzung von Sträuchern
- 1.2.5.4 Erhalt von Obst- und Laubbäumen
- 1.2.5.5 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen u. Sträuchern, vgl. 2.4.2
- 1.2.6 Sonstige Planzeichen
 - 1.2.6.1 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
 - 1.2.6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 1.2.6.3 Bestand (nicht eingemessen)

2 Textliche Festsetzungen

- #### Planungsrechtliche Festsetzungen
- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9(1)1, § 9(1)3 und § 9(1)15 BauGB:**
- 2.1.1 Für die private Grünfläche, Zweckbestimmung: **Wohnungserne Hausgärten** gilt: Die Mindestgröße eines Gartengrundstücks beträgt 500 m². Je Garten bzw. je 500 m² eines Gartens sind eine frei stehende Gerätehütte oder eine frei stehende Gartenlaube inkl. überdachtem Freisitz mit einem umbauten Raum von max. 30 m² zulässig. (Ermittlungsgrundlage für Gartenlaube bzw. Gerätehütte: DIN 277, Ausgabe Februar 2005, Brutto-Rauminhalt). Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, sind unzulässig; eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht.
- 2.1.2 Für die private Grünfläche, Zweckbestimmung: **Freizeitanlagen** gilt: Innerhalb des Freizeitanlagen (Flst. Nr. 147) ist eine frei stehende Gartenlaube einschließlich überdachtem Freisitz mit einem umbauten Raum von max. 90 m² zulässig. (Ermittlungsgrundlage für Gartenlaube bzw. Gerätehütte: DIN 277, Ausgabe Februar 2005, Brutto-Rauminhalt). Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, sind unzulässig; eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht.
- 2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:**
- 2.2.1 Im Bereich der Gartengrundstücke (Wohnungserne Hausgärten/Freizeitanlagen) ist ausschließlich die Herstellung wasserdurchlässiger Wegeflächen zulässig, Befestigung: z.B. Schotterrasen, Holzpflaster, Rasengittersteine, Rasengrubenpflaster, Rasenwalbe etc.
- 2.2.2 Zur Bepflanzung der Gärten sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze und Arten alter Bauergärten (vgl. Artenliste) zulässig.
- 2.2.3 Erschließungswege: Die max. zulässige Ausbaubreite der Erschließungswege innerhalb der Gartengrundstücke beträgt 2,0 m; die Wege sind in wassergebundener Bauweise, die Seitenstreifen als Grünland anzulegen, zu erhalten und zu pflegen.
- 2.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 2.3.1 Innerhalb Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen gem. 3.2.
- 2.3.2 Entwicklungsziel Extensivgrünland: Die Fläche ist als Extensivgrünland anzulegen und zu pflegen. 1. Mahd Ende Juni, 2. Mahd Mitte September, das Schnittgut ist abzufahren, Düngung ist unzulässig (vgl. Ziffer 1.2.5.1.1 der Zeichenerklärung). Zu dem Flurstück Nr. 144 ist eine 2,5 m breite Zuwegung zulässig.
- 2.3.3 Entwicklungsziel Streubstwiese mit extensiv genutzten artenreichen Grünland: Die Fläche ist ergänzend mit zwei Reihen Hochstammobstbäumen bewährter Regionalarten (bevorzugt Apfel, Birne, Kirsche) mit einem Innenabstand von rd. 20,0 m zu bepflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu erziehen, Ausfälle sind zu ersetzen. Auf chemisch-synthetische Mittel zur Schädlingsbekämpfung und Pilzvernichtung ist zu verzichten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig. Die Unterkultur ist als zweijähriges Extensivgrünland zu pflegen: 1. Mahd Ende Juni, 2. Mahd Mitte September, das Schnittgut ist abzufahren, Düngung ist unzulässig.

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

- 2.4.1 Je Kleingarten ist pro angefangene 200 m² Fläche 1 bewährter Hochstammobstbaum – bevorzugt Apfel, Birne, Kirsche – anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden. Im Übrigen sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze und Arten alter Bauergärten zulässig.
- 2.4.2 Flst. Nr. 147: Der Freizeitanlagen ist durch eine Baum- und Strauchhecke aus einheimischen und standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern einzufrieden. Die vorhandenen Nadelbäume (Fichten und Lärchen) sind durch standortgerechte, einheimische Laubbäume und -sträucher zu ersetzen. Die Strauchpflanzungen sind 2-reihig im Dreieckverband anzulegen. (pro Symbol mind. 5 Sträucher). Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1,5x1,5 m. Die Pflanzqualität der Sträucher beträgt min. Str. 2xv., Höhe: 100-150 cm. Zur Artenauswahl vgl. Artenliste 1 u. 2. Vorhandene einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher sind in die Pflanzung zu integrieren und können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher/Arten alter Bauergärten und Beerensträucher können bis zu einem Anteil von 30 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

2.5 Artenlisten:

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Solitär/Hochstamm, 3 x verpflanzt, 14-16 Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) bzw. Heister 2 x verpflanzt, 150-200 cm Höhe			
Aesculus spec.	- Kastanie	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Betula pendula	- Hängebirke	Sorbus domestica	- Speierling
Carpinus betulus	- Hainbuche	Obstbäume (H., v. 8-10):	
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Cydonia oblonga	- Quitte
Juglans regia	- Walnuss	Prunus avium	- Kulturkirsche
Prunus avium	- Vogelkirsche	Malus domestica	- Apfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus communis	- Birne
Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Sträucher, 1 x verpflanzt, 100-150 cm Höhe			
Comus sanguinea	- Roter Hahnenfuss	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Pyrus pyrastra	- Wildbirne
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa canina	- Hundrose
Crataegus laevigata	- Heckenkirsche	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	- Wald-Geißblatt	Salix caprea	- Salweide
Malus sylvestris	- Wildäpfel	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Sträucher, 1 x verpflanzt, 100-150 cm Höhe			
Ametanther div. spec.	- Felsenbirne	Magnolia div. spec.	- Magnolie
Buddleja div. spec.	- Sommerflieder	Malus div. spec.	- Zierapfel
Buox sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Mispel
Chaenomeles div. spec.	- Zierquitten	Philadelphus div. spec.	- Falscher Jasmin
Comus florida	- Blumenhahnenfuss	Prunus div. spec.	- Falscher Pfau
Comus mas	- Kornelkirsche	Rosa div. spec.	- Wild- u. Strauchrose
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Sorbus asiatica	- Mehlbeere
Forsythia x intermedia	- Forsythie	Spiraea div. spec.	- Spiree
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Syringa div. spec.	- Flieder
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigela div. spec.	- Weigelia
Artenliste 4 (Kletterpflanzen)			
Clematis div. spec.	- Clematis, Waldrebe	Parthenocissus spec.	- Wilder Wein
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera	- Echter Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Lonicera caprifolium	- Geißblatt		

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

- 3.1 Festsetzung zur Gestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
- Gartenlauben und Gerätehöhen sind in einfacher Holzbauweise auszuführen; ein Anstrich mit gedeckten Farben ist zulässig. Die max. Firsthöhe beträgt 3,20 m und die max. Traufhöhe beträgt 2,30 m über der natürlichen Geländeoberfläche. Ala Dachform werden Putz- und Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 20° zugelassen. Für die Dacheindeckung sind kleinmaßstäbliche Materialien zu verwenden. Eine Betonplatte als Gründung ist unzulässig.
- 3.2 Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
- Es sind ausschließlich offene Einfriedungen zulässig: Holzlatten in senkrechter Gliederung sowie Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von 1,50 m über Geländebenkante; außerhalb von Beeten ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Drahtgeflechtzäune sind mit standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern gem. Artenliste 2 abzapflanzen oder mit Kletterpflanzen gem. Artenliste 4 zu beranken.
- 3.3 Begrünung/Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
- Geschlossene Fassaden sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen. Zur Artenauswahl vgl. Artenliste 4.

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

- 4.1 Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

5 Nachrichtliche Übernahmen

- 5.1 Denkmalschutz**
- Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, 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 (§ 20 Abs. 3 HDschG).

6 Ergänzende Empfehlungen des Umweltberichtes

- 6.1 Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser sollte zur Bewässerung der Beete verwendet werden. Die Regenwasserbehälter sollen mit einem Überlauf ausgestattet und an eine Versickerungsmulde (Graben) angeschlossen werden.
- 6.2 Bei der Bepflanzung von Beeten und Rabatten im Eingangs- und Repräsentationsbereich sollten altbewährte, regionaltypische einjährige Zierpflanzen, Stauden und Rosen bevorzugt werden. Empfohlen wird auch die Verwendung von Wildstauden sowie Heil- und Gewürzkräutern.
- 6.3 Die Mahdauflagezeit von Rasenflächen sollte auf einen 2- bis 3 wöchigen Turnus reduziert werden. Geeignete Rasenflächen sollten durch Extensivierung der Schnitthäufigkeit auf 1- bis 2-malige Mahd/Jahr in Wildwiesen entwickelt werden. Der erste Schnitt soll dabei etwa Anfang Juli, der zweite etwa Anfang Oktober erfolgen, das Mähgut frühestens nach 2-3 Tagen entfernt und einer Kompostierung zugeführt bzw. als Mulchmaterial verwendet werden. Falls möglich, sollte die Verwendung als Grünfutter bzw. Heu Priorität besitzen.
- 6.4 Eine Düngung von Rasen- und Wiesenflächen sollte unterbleiben. Zur Düngung von Beeten sollten ausschließlich organische Materialien verwendet werden.
- 6.5 Spontane Vegetation, insbesondere Ruderalgesellschaften, sollte Raum gelassen werden. Überflüssige Versiegelungen sollen nach Möglichkeit entfernt werden.
- 6.6 Wildkräuter sollten dort stehen gelassen werden, wo sie nicht stören.
- 6.7 Kleinbiotope wie Stein- und Reisighaufen sollten an geeigneten Stellen angelegt werden.
- 6.8 Liegendes und stehendes Totholz sollte unter Berücksichtigung von Sicherungspflichten auf der Fläche vorliegen.

Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:**
- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 05.02.2007 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 03.07.2008 im Usinger Anzeiger.
- 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:**
- Der Planverorentwurf wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 03.07.2008 im Usinger Anzeiger in der Verwaltung in der Zeit vom 21.07.2008 bis 08.08.2008 (einschl.) 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 Planverorentwurf wurde an die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 30.06.2008 verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen, 08.08.2008.
- 4. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:**
- Der Planverorentwurf wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.12.2008 in der Verwaltung in der Zeit vom 12.01.2009 bis 20.02.2009 (einschl.) zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
- 5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:**
- Der Planverorentwurf wurde an die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 16.12.2008 verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen, 20.02.2009.
- 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 Planverorentwurf wurde am 04.05.2009 als Satzung beschlossen.

Bestätigung der Vermerke 1-6.

Neu-Anspach, den _____

Bürgermeister

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

Der Bebauungsplan wurde am _____ ortsüblich gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Neu-Anspach, den _____

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06493 / 9537-0, Fax 9537-30

Stand: 04.06.08 / 11.06.08

13.10.2008

17.03.2009

04.05.2009

Bearbeitet: Schade

CAD: Reßling

Satzung

Maßstab: 1 : 1.000

BEREIT: Z:\DIA\2009\75300\02\05\BEBAUUNGSPLAN_LINDE.LEG