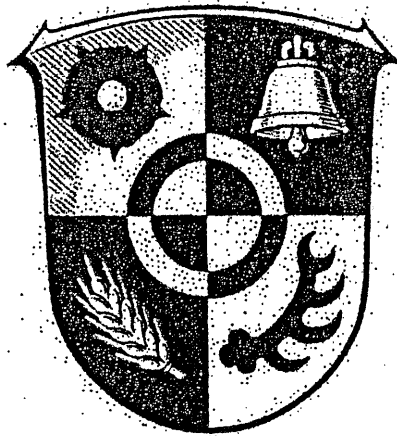


Gemeinde Neu-Anspach



Bebauungsplanänderung

[KONKRETISIERUNG]

Wohngebiet Mitte B

NR. 19/1

Begründung

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB am: 05.02.2001

Planbearbeitung:

NASSAUISCHE
HEIMSTÄTTE



WOHNUNGS- UND
ENTWICKLUNGS-
GESELLSCHAFT MBH
ORGAN DER
STAATLICHEN
WOHNUNGSPOLITIK

Gemeinde Neu-Anspach

Begründung zur Änderung des Bebauungsplans Mitte Teilbereich B

Der Bebauungsplan Teilbereich Mitte B der Gemeinde Neu-Anspach liegt innerhalb des Entwicklungsbereiches der Gemeinde. Der Geltungsbereich umfaßt ca. 8,02 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Westen / Südwesten: vom öffentlichen Fußweg „Steinkauzweg“ (Flurstnr.: 34/4 und 49/4), sowie dem anschließenden Wohngebiet „Mitte West“ (Flurstnr.: 42/2, 42/1, 590/2, 568/3, 567/2, 566/2, 37, 36, 33, und 30)

Im Norden: von der Konrad-Adenauer-Straße

Im Osten / Südosten: von der Adolf-Reichwein-Straße

Er umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Anspach, Flur 45, Flurstücksnummer: 401 – 458/2, 461 - 473/10, 478 – 496/1, 498 – 512, 516 – 520, 522, 523, 526, 527, 530 – 550, 552 – 576 (ohne 568/3, 567/2, 566/2), 590/1 – 609 (ohne 590/2), 611, 613/1, 615/1, 617 – 648, 662 – 708.

1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Bebauungsplan Teilbereich Mitte B ändert in Teilen den bisherigen Bebauungsplan Nr. 19/1, Bereich Mitte.

Der bisherige Bebauungsplan, der am 8. März 1979 rechtskräftig wurde, ist den aktuellen Gegebenheiten im Bereich Mozartstraße, Lortzingstraße, Brahmsstraße, Schumannstraße, Händelstraße, Beethovenstraße, Richard-Wagner-Straße und dem Paul-Lincke-Weg der Gemeinde Neu-Anspach anzupassen.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um die Gemeindeentwicklung zielgerichtet weiterführen zu können.

2. Raumordnung und Landesplanung

Der Regionale Raumordnungsplan - Planungsregion Südhessen - ist mit Erlaß vom 26.04.1995 durch das hessische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung bekannt gemacht. Für die Gemeinde Neu-Anspach ist die Fläche als Siedlungsfläche Bestand ausgewiesen.

3. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Die Gemeinde Neu-Anspach ist Mitglied im Umlandverband Frankfurt (UVF). Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan des UVF vom 07.07.1987 stellt im Plangebiet überwiegend Wohnbauflächen und einen geringen Teil (ca. 1 Grundstück) gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Grundlagenermittlung

Städtebauliche Bestandsaufnahme

Der bisherige Bebauungsplan, der eine zügige Entwicklung des damaligen unerschlossenen Baugebietes ermöglichen sollte, enthält nur grobe Festsetzung zur Verkehrsführung, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweisen.

Die nördlich und östlich liegenden Wohngebiete sowie das neue Zentrum der Gemeinde Neu-Anspach wurde bereits durch entsprechende Bebauungsplanänderungen baurechtlich abgesichert.

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und bebaut. Für alle bestehenden Bauten gilt Bestandsschutz. Die Gemeinde plant mit der Änderung des Bebauungsplanes eine Sicherung des Bestandes und eine maßvolle Entwicklungsmöglichkeit des Gebietes festzulegen.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung

Die Art der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO soll erhalten bleiben. Die Festlegung der Grundflächenzahl auf 0,4 wird in großen Teilen des Plangebietes aufrechterhalten, im südwestlichen Teil im Übergang zur den Feldern, die von der Bebauung freigehalten werden, wird sie auf 0,3 begrenzt. Auf die Festsetzung der Geschoßflächenzahl wird verzichtet. Alternativ wird die Dachneigung festgelegt. Die Gebäudekubatur ist dadurch eindeutig bestimmt.

Es werden nur wesentliche Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper getroffen, um den einzelnen Bauherren einen Entscheidungsspielraum zu lassen. Ein einheitliches Erscheinungsbild in Bezug auf die Stellung der Baukörper oder zu verwendenden Materialien ist nicht Ziel der Planung.

Festgesetzt werden geneigte Dächer. Diese Festsetzung orientiert sich zum einen am Bestand, zum anderen sind Flachdächer aus städtebaulicher Sicht im Hinblick auf die umgebenden Wohnquartiere nicht empfehlenswert. Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausnahmsweise auch begrünte Flachdächer zulässig. Die Dachaufbauten werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt.

Die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung ergibt sich im "Allgemeinen Wohngebiet" aus § 4 BauNVO.

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen und den Sichtschutzwänden dienen dem städtebaulichen Gesamtbild.

5.2. Öffentliche Verkehrsflächen

Die hinzugekommenen Erschließungsstraßen und -wege werden nachrichtlich übernommen und entsprechend den Festsetzungen der BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt. Die markanten Straßenbäume werden mit entsprechenden Festsetzungen zur Erhaltung im Bebauungsplan gesichert.

5.3. Maßnahmen auf Privatflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mind. zu 80% mit heimischen Pflanzen zu begrünen und zu unterhalten. Mit dieser Maßnahme soll die Flächenversiegelung beschränkt und ein Mindestmaß an Vegetationsflächen gewährleistet werden.

In der Verlängerung der Händelstraße wird zu Gunsten der Gemeinde Neu-Anspach, für einen bestehenden Kanal, in einer privaten Erschließungsfläche ein Leitungsrecht festgesetzt.

6. Technische Infrastruktur

Entwässerung, Wasserversorgung

Das Gebiet ist vollständig bebaut. Die Wasserver- und -entsorgung ist gesichert. Der Einbau von Zisternen zur Regenwassergewinnung wird im Hinblick auf Neu- bzw. Umbaumaßnahmen festgesetzt. Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser soll nicht direkt in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden, sondern auf den einzelnen Grundstücken in Zisternen zurückgehalten werden. Dieses Oberflächenwasser ist zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser zum Beispiel für Toilettenspülungen zu verwenden.

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ersetzt einen Bebauungsplan dessen Festsetzungen im Hinblick auf die Überbaubarkeit (z.B. durch sehr große Baufenster) sehr weit gefasst waren, das heißt die Bebaubarkeit der Grundstücke wird maßvoll begrenzt. Es finden nur noch kleinere Erweiterungen statt, wodurch im Vergleich zum derzeit gültigen Bebauungsplan Eingriffe vermieden werden.

Eine sogenannte „Nachverdichtung“ der Flächen erfolgt nicht. Ein Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes ist somit nicht gegeben, Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die rechtliche Grundlage ist § 1a (3) BauGB, letzter Satz: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

8. Kosten

Die Bebauungsplanänderung bedeutet für die Grundstückseigentümer keine zusätzliche finanzielle Belastung.

Stand: 23.05.2000

**NASSAUISCHE
HEIMSTATTE**



WOHNUNGS- UND
ENTWICKLUNGS-
GESELLSCHAFT MBH
ORGAN DER
STAATLICHEN
WOHNUNGSPOLITIK