

Gemeinde Neu-Anspach, Ortsteil Hausen-Arnsbach

Bebauungsplan "Breslauer Straße Süd"



Bebauungsplan
"Breslauer Straße"
von 1964

lfd.Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Haustypen	FH
1	WA	0,3	0,4	I	o	ED	10,5m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes v. 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 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) i.d.F. v. 18.06.2002 (GVBl. I, 2002, Nr. 14 S. 274)

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 **Art der baulichen Nutzung**
- 1.2.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet
- 1.2.2 **Maß der baulichen Nutzung**
- 1.2.2.1 GFZ Geschossflächenzahl; es gilt 2,2
- 1.2.2.2 GRZ Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2.4 FH Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Erdgeschoss-Rohboden; hier: Firsthöhe (OK Schnittlinie zweier geneigter Dachflächen bzw. OK Gebäude)
- 1.2.3 **Bauweise, Baugrenzen, Baulinien**
- 1.2.3.1 o offene Bauweise
- 1.2.3.2 ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- 1.2.3.3 Baugrenze
- 1.2.3.4 überbaubare Grundstücksfläche
- 1.2.4 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- 1.2.4.1 Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen gemäß 2.4.2
- 1.2.4.2 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubbäumen gemäß 2.4.1
- 1.2.4.3 Erhalt von Laubbäumen
- 1.2.5 **Sonstige Planzeichen**
- 1.2.5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1)6 BauGB: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte als Wohngebäude) zulässig.
- 2.2 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 Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche mitzurechnen.
- 2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
- 2.3.1 Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterterrassen oder Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.
- 2.4 Gem. § 9(1)24 BauGB: Räume, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, sind auf der der Bahnanlage abgewandten Seite einzurichten.
- 2.5 Anpflanzung von Bäumen gem. § 9(1)25 BauGB:
- 2.5.1 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubbäumen: (Hochstämme, 3 x v., StU 12-14 cm): Sand-Birke – Betula pendula
- 2.5.2 Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen: (Hochstämme, 3 x v., StU 12-14 cm): Wild Birne – Pyrus calleryana 'Chanticleer'

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO
- 3.1.1 Dachneigung
Zulässig sind Dächer mit gegeneinander versetzten Dachflächen (wie z.B. Satteldächer, Tonnendächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) und einer Neigung von 25° bis 45° sowie Gebäude mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer) und einer Neigung von 6° bis 40°. 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.
- 3.1.3 Drempe (Außenwandhöhe eines Dachraumes zwischen Oberkante oberer Vollgeschossdecke und dem zur Vergrößerung des Dachraumes angehobenen unteren Punkt der Dachkonstruktion)
Die zulässige Drempehöhe beträgt max. 1,0 m.
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO zu Einfriedungen:
- 3.2.1 Seitlich und rückwärtig zulässig sind ausschließlich Drahtgeflecht und Holzlatten 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, Schotterterrassen oder Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % 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 bauordnungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.
- 3.5 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 51(3) Satz 3 HWG: Abwasser
- 3.5.1 Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (einschl. Feuerlöschwasser) zu verwerten. Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserabfluss ist vorzusehen.

4 Hinweise

- 4.1 Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Bahnanlagen wird auf Folgendes hingewiesen:
Immissionen
 Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkflug usw.). In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Wir bitten daher in dem Bauantrag auf die Beeinflussungsgefahr in geeigneter Weise hinzuweisen. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhorn benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Taunusbahn weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.
Bepflanzung des Bebauungsplangebietes zur Bahnseite hin:
 Bei der Bepflanzung zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappel), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Der Bereich vor Brücken und Durchlässen etc. der Bahnanlagen muss hierbei besondere Beachtung finden.

Oberflächen- und sonstige Abwässer
 Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen in keinem Falle dem Bahnbetriebsgelände zugeleitet werden.

Vorflutverhältnisse (Bahnseltengraben)
 Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.

Vermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 18.11.2003 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung erfolgte am 25.11.2003 in den Neu-Anspacher Nachrichten.
 Neu-Anspach, den 9.2.2004
 Bürgermeister Hilgen
- 2. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 03.12.2003 bis 09.01.2004 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgestellt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 25.11.2003 im Neu-Anspacher Anzeiger.
 Neu-Anspach, den 9.2.2004
 Bürgermeister Hilgen
- 3. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Absatz BauGB und § 81 HBO: Der Planentwurf wurde am 02.02.2004 als Satzung beschlossen.
 Neu-Anspach, den 9.2.2004
 Bürgermeister Hilgen
- 4. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 12.2.2004 Ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat die Ergänzungssatzung Rechtskraft erlangt.
 Neu-Anspach, den 12.2.2004
 Bürgermeister Hilgen

Übersichtskarte Maßstab 1 : 25.000



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

Stand: 22.07.2003
 26.08.2003
 21.10.2003
 07.01.2004
 02.02.2004

Gemeinde Neu-Anspach, Ortsteil Hausen-Arnsbach
 Bebauungsplan "Breslauer Straße Süd"

Satzung

Bearbeitet: Schade
 CAD: lsk
 Maßstab: 1 : 500