

Gemeinde Neu-Anspach, Ortsteil Anspach

Bebauungsplan

"Am Kellerborn" 1. BA



- Rechtsgrundlagen**
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818),
 BauNVO vom 22.07.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
 Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert am 28.09.2005 (GVBl. I S. 662),
 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- 1 Zeichenerklärung**
- 1.11 Katalasteramtliche Darstellungen
 - 1.12 Flurgrenze
 - 1.13 Fl. 4 Flurnummer
 - 1.14 Polygonpunkt
 - 1.15 Flurstücksnummer
 - 1.16 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
 - 1.17 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
 - 1.2 Planzeichen
 - 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.2.1.1 Gewerbegebiet
 - 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9(11) BauGB]
 - 1.2.2.1 GFZ Geschosflächenzahl
 - 1.2.2.2 GRZ Grundflächenzahl
 - 1.2.2.3 GRZ Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - 1.2.2.4 BMZ Baumannzahl
 - 1.2.2.5 Höhe baulicher Anlagen in m ü NN; hier: Oberkante Gebäude
 - 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
 - 1.2.3.1 Baugrenze
 - 1.2.3.1.1 überbaubare Grundstücksfläche
 - 1.2.3.1.2 nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - 1.2.4 Verkehrsflächen
 - 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
 - 1.2.4.2 Straßengrenzungslinie
 - 1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 1.2.4.3.1 Zweckbestimmung Rad- und Fußweg
 - 1.2.4.3.2 Zweckbestimmung Weg / Wirtschaftsweg
 - 1.2.4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
 - 1.2.4.4.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - 1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 - 1.2.5.1 Zweckbestimmung Blockheizkraftwerk
 - 1.2.5.2 Zweckbestimmung Transformatorstation - Strom (SiSwag Netzservice GmbH)
 - 1.2.5.3 Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken
 - 1.2.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 - 1.2.6.1 Wasserleitung (unverbindlich, Lage nicht eingemessen)
 - 1.2.7 Grünflächen
 - 1.2.7.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage
 - 1.2.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9(1)20 und 25 BauGB]
 - 1.2.8.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß 2.2.2
 - 1.2.8.2 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß 2.4.3
 - 1.2.8.3 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß 2.4.4
 - 1.2.8.4 Anpflanzung von Sträuchern gemäß 2.4.5
 - 1.2.8.5 Erhalt von Obstbäumen
 - 1.2.8.6 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß 2.4.6
 - 1.2.9 Sonstige Planzeichen
 - 1.2.9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 1.2.9.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - 1.2.9.3 Bauverbotszone gemäß § 23 HStVG
 - 1.2.9.4 Abgrenzung der Fläche für Entwicklungsmaßnahmen
 - 1.2.9.5 Vorhalffläche der Straßenverkehrsplanung
 - 1.2.9.6 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes [§ 9(1)24 BauGB]
- 2 Textliche Festsetzungen**
- 2.1 Gem. § 9(1)1 BauGB i. V. m. § 18) BauNVO: Vergrünungsstätten sind unzulässig.
 - 2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
 - 2.2.1 Rad- und Wege auf den Baugrundstücken, Garagenauffahrten und Hofflächen i. S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder wasser-durchlässigem Fugenpflaster zu befestigen.
 - 2.2.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
 - Entwicklungsziel: Erhalt und Entwicklung von Streuobst und Extensivgrünland
 - Maßnahmen:
 - a) Im Bereich der Fläche ist eine Streuobstwiese aus bewährten Hochstamm-Obstbäumen anzulegen. Pflanzdichte: Je angelegter 150 m² der Maßnahmefläche ist ein hochstammiger Obstbaum (H., Zw. o. B., 8-10) anzupflanzen. Zu verwenden sind regionaltypische Sorten (bevorzugt Apfel, Birne, Südkirsche). Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.
 - Liste robuster Obstbaumsorten:
 - Rote Steinrenette - Apfel
 - Roter Boskoop - Apfel
 - Graue französische Renette - Apfel
 - Rheinischer Bohnapfel - Apfel
 - Riesentoken - Apfel
 - Graue Steiner - Apfel
 - Roter Triener Weinapfel - Apfel
 - Winterglockenapfel - Apfel
 - Roter Herbstkalvi - Apfel
 - Winterambour - Apfel
 - Kaiser Wilhelm - Apfel
 - Schöner von Norchhausen - Apfel
 - Jakob Leibel - Apfel
 - Clappe Liebling - Birne
 - Gute Graue - Birne
 - Frühe von Treux - Birne
 - Große schwarze Knorpelkirsche - Kirsche
 - Schneiderspäte Knorpelkirsche - Kirsche
 - b) Das über Selbstbegrünung zu entwickelnde Grünland ist als ein- bis zweischüriges Extensivgrünland zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll erst ab 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zulässig: Schafbeweidung im Durchtrieb
- 3 Baurechtliche Gestaltungsregeln**
- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i. V. m. § 81(1) HBO zu Werbeanlagen:
 - 3.1.1 Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die max. zulässige Schriftgröße beträgt 1,5 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen.
 - Lichtverboten sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechselleuchtung. Es dürfen nur Dauerleuchten mit geringer Abstrahlung von ultraviolett Licht sowie geringer Oberflächentemperatur verwendet werden.
 - Werbeanlagen (Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.
 - 3.1.2 Entlang der Landesstraße (Usinger Straße) sind Anlagen der Außenwerbung in einer Entfernung von bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, unzulässig.
 - 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i. V. m. § 81(1)4 HBO zu PKW-Stellplätzen: Stellplätze sind wasser-durchlässig zu befestigen. Stellplatz- und -umfahrten werden hiervon nicht erfasst.
 - 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i. V. m. § 81(1)3 HBO:
 - Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen wie z.B. Drahtgelenk, Holzlaten oder Stabgitter bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über Geländeoberkante.
 - Die Einfriedigung sind auf einer Länge von 50 % mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen zu begrünen. Artenliste 2.5.4 abzupflanzen (einmündige Pflanzung, Abstand zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75 m) oder mit Kletterpflanzen gem. Artenliste 3.4.1 zu beranken.
 - 3.4 Gem. § 9(4) BauGB i. V. m. § 81(1)5 HBO Begrünungen/Grundstücksoberflächen:
 - Gebäudeaußenwände, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen weniger als 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.
 - Für die Pflanzungen ist je 10 m² m Wandfläche ein mind. 0,5 m breites und 2,0 m langes Beet (Einsaat Wildblumenmischung) vorzusehen.
 - 3.4.1 Artenliste:

Campsis radicans	Trompetenblume
Clematis montana	Clematis, Waldrebe
Clematis integrifolia	Eleu
Hedera helix	Wald-Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia	Blauregen, Glyzine
Wisteria sinensis	

- 2.3 Gem. § 9(1)24 BauGB:
 - Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche das nachfolgend angegebene Emissionskontingent (LEK) weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:
 - Leq, tags = 60 dB(A)/m²
 - Leq, nachts = 45 dB(A)/m²
 - Die Emissionskontingente im Sinne der DIN 45691 (ehemals Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel) beschreiben die Schallabstrahlung in den oberen Halbraum. Die Emissionshöhe beträgt die Quelle beträgt 2 m relativ über Gelände. Sofern eine Immissionsermittlung außerhalb oder innerhalb des Plangebietes mit den Emissionskontingenten erfolgt, ist die Ausbreitungsrechnung ausschließlich unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsabminderung zu verwenden.
 - Die außerhalb oder innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ermittelten Schallimmissionen sind bei freier Schallausbreitung im Plangebiet, d.h. ohne Berücksichtigung von bebauten im Plangebiet zu ermitteln. Die Einhaltung der Emissionskontingente tags und nachts erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.
- 2.4 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25a BauGB:
 - 2.4.1 Dächer mit einer Neigung von weniger als 10° sind zu einem Anteil von mindestens 30 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung dauerhaft zu begrünen. Zu verwenden sind Sprossen geeigneter Arten der Gattung Sedum sowie Stauden im Topfbau insbesondere der Arten Allium schoenoprasum, Anthemis tricolor, Dianthus carthusianorum, Dianthus deltoideus, Hieracium pilosella, Prunella grandiflora und Thymus spec. sowie in geringeren Anteilen sonstige Gräser und Kräuter des Grundlands magerer Standorte.
 - Die Dicke der Vegetationstragschicht beträgt mind. 8 cm, die Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Drainage mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm.
 - 2.4.2 Pro 5 PKW-Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum zwischen den Stellplätzen und/oder randlich zu pflanzen und zu unterhalten. Es gelten die Artenlisten und Pflanzqualitäten 2.4.7, zzgl. Crataegus laevigata (z.B. Pau's Scarlett) und Corylus colurna (Baumhasel).
 - Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 5 m² große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.
 - 2.4.3 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen (Hochstämme, Mindest-Pflanzqualitäten: 3 xv, m.B., STU 14-16 cm):
 - Artenliste:
 - Acer platanoides - Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Tilia cordata - Winterlinde
 - Quercus robur - Steieleiche
 - Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 5 m² je Baum vorzusehen.
 - Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.
 - 2.4.4 Anpflanzung von Laubbäumen 1. und 2. Ordnung gemäß Artenlisten und Pflanzqualitäten 2.4.7.
 - 2.4.5 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß Artenliste und Pflanzqualität 2.4.7.
 - Bei Anpflanzung nach Symbolen in der Plankarte (PlanV 90 Ziffer 13.2.): Anpflanzung mind. 5 Einzelpflanzen je Symbol. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.
 - 2.4.6 Anpflanzung geschlossener Baumhecken unter Verwendung einheimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher gemäß Artenlisten und Pflanzqualitäten 2.4.7. Der Anteil Anpflanzung von Laubbäumen 2. Ordnung beträgt für die Gesamtanpflanzung 30 v.H. der Einzelpflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Strauch 2 m² und 1 Baum 4 m². Sträucher sind in Gruppen von jeweils 6-8 Exemplaren einer Art zu pflanzen.
 - 2.4.7 Artenlisten für Anpflanzungen:
 - Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:
 - Bäume 1. Ordnung 3 xv, m.B. 14-16;
 - Bäume 2. Ordnung 2 xv, 100-150;
 - Sträucher 2 xv, 100-150
 - Bäume 1. Ordnung:
 - Bergahorn
 - Acer pseudoplatanus
 - Acer platanoides
 - Waldahorn
 - Juglans regia
 - Prunus avium
 - Quercus robur
 - Traubeneiche
 - Tilia cordata
 - Gemeine Esche
 - Buche
 - Bäume 2. Ordnung:
 - Acer campestre
 - Acer pseudoplatanus
 - Malus sylvestris
 - Prunus pyramidalis
 - Sorbus aucuparia
 - Salix caprea
 - Sträucher:
 - Roter Hartriegel
 - Hagebutte
 - Waldrose
 - Rote Heckenkirsche
 - Kreuzdorn
 - Hundrose
 - Wolliger Schneeball
 - Faulbaum
 - Hundrose
 - Cornus sanguinea
 - Corylus avellana
 - Crataegus monogyna / laevigata
 - Lonicera xylosteum
 - Rhamnus cathartica
 - Rosa canina
 - Viburnum lantana
 - Frangula alnus
 - Rosa canina agg.

4 Nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 Bauverfahrenzone gem. § 23 (1) HStVG (nachrichtlich):
 - Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen
 - 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn,
 - 2. bauliche Anlagen, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.
- 4.2 Die die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neu-Anspach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

5 Hinweis

- 5.1 Zur Verwertung von Niederschlagswasser:
 - Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfallt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden (§ 42 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Hessischen Wassergesetzes - HWG).
- 5.2 Landesamt für Denkmalpflege Hessen zur Sicherung von Bodendenkmälern:
 - Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDStG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDStG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Vermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 13.11.2006 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 15.11.2006 im Usinger Anzeiger.

Siegel der Gemeinde
- 2. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 15.11.2006 in der Verwaltung in der Zeit vom 20.11.2006 bis 01.12.2006 zu jedermanns Einsicht ausgestellt.

Siegel der Gemeinde
- 3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 23.03.2007 bis 27.04.2007 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgestellt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 19.03.2007 im Usinger Anzeiger.

Siegel der Gemeinde
- 4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB: Der Planentwurf wurde am 18.06.2007 als Satzung beschlossen.

Siegel der Gemeinde
- 5. Genehmigung gem. § 10 Abs. 2 BauGB: Der Bebauungsplan "Am Kellerborn" 1. BA ist durch die Verfügung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom ____/2007 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt worden.

Siegel der Gemeinde
- 6. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am ____/2007 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Siegel der Gemeinde

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

Gemeinde Neu-Anspach, Ortsteil Anspach
 "Am Kellerborn" 1. BA

Planungsbüro Hüder, Fischer, Konrad-Altenauer-Str. 18 - 36468 Linden - Tel. 06463 / 9533-0, Fax: 9533-30
 Stand: 16.09.06 / 25.10.06
 07.11.06 / 07.02.07
 22.05.2007
 18.08.2007
 Bearbeiter: Schaub
 CAD: Pflanzl
 Plangr.: 11x x 79 cm
 Maßstab: 1 : 1.000