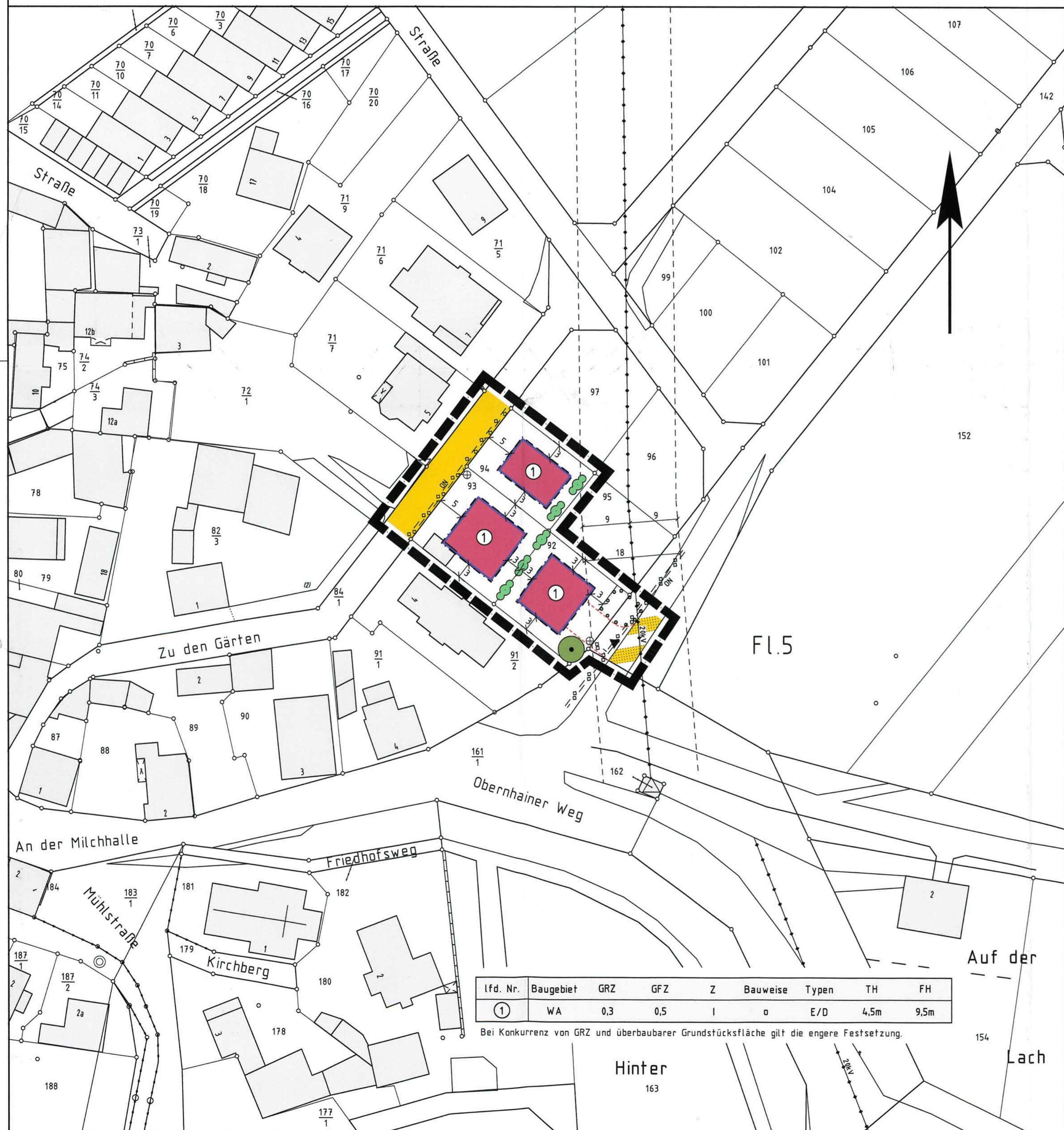


Gemeinde Neu-Anspach, Ortsteil Westerfeld

Bebauungsplan Nr. IV/12 "Hinter den Zäunen"

1. Änderung



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Typen	TH	FH
1	WA	0,3	0,5	I	o	E/D	4,5m	9,5m

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 vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), 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) i.d.F. vom 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 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Erdgeschoss-Rohboden; hier:
- 1.2.2.4.1 TH Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand-Oberkante Dachhaut)
- 1.2.2.4.2 FH Firsthöhe (OK Schnittlinie zweier geneigter Dachflächen bzw. OK Gebäude)
- 1.2.3 **Bauweise, Baugrenzen, Baulinien**
- 1.2.3.1 offene Bauweise
- 1.2.3.2 E/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 1.2.3.3 Baugrenze
- 1.2.3.4 Überbaubare Grundstücksfläche
- 1.2.4 **Verkehrsflächen**
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- 1.2.4.3.1 Erschließungsstraßen und -wege, Wirtschaftswege (asphaltiert)
- 1.2.4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
- 1.2.4.4.1 Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- 1.2.5.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 1.2.5.2 Anpflanzung von Laubsträuchern
- 1.2.5.3 Erhalt von Laubbäumen
- 1.2.6 **Sonstige Planzeichen**
- 1.2.6.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier: Zufahrt
- 1.2.6.2 Oberirdisch: 20 KV - Freileitung der Süwag Energie AG mit Schutzstreifen
- 1.2.6.3 Unterirdisch: Ortsnetz Niederspannungsteilung; Süwag Energie AG
- 1.2.6.4 Unterirdisch: Straßenbeleuchtung; Süwag Energie AG
- 1.2.6.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1) BauGB: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.
 - 2.2 Gem. § 9(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 Treppenträume 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, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.
 - 2.4 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1)25a BauGB:
 - 2.4.1 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern und -bäumen:
- Artenliste**
 Amelanchier ovalis - Felsenbime
 Acer campestre - Feldahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 Corylus avellana - Hasel
 Crataegus monogynalaevigata - Weißdorn
 Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
 Malus sylvestris - Wildapfel
 Pyrus communis - Wildbirne
 Rosa canina - Hundrose
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Sorbus aucuparia - Eberesche
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Bei Anpflanzung nach Symbolen in der Plankarte (PlanzV 90 Ziffer 13.2.): Anpflanzung mind. 5 Einzelpflanzen je Symbol
- 2.4.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern gem. Plankarte; hier: Anpflanzung von standortgerechten Laubgehölzen in Gruppen unter Verwendung nachfolgend genannter Arten.
- Cornus mas - Kornelkirsche
 Corylus avellana - Hasel
 Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
 Prunus padus - Traubenkirsche
 Rosa canina - Hundrose
 Rosa rubiginosa - Wein-Rose
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu 2-3 Exemplaren. Der Pflanzabstand der einzelnen Pflanzen beträgt 1,5 - 2 m.
- 2.5 Zuordnungen nach § 9(1a) BauGB
 - 2.5.1 Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen wird eine Maßnahme aus dem gemeindlichen Okokonto in der Gemarkung Hausen-Arnshach Flur 9 Flst. Nr. 28/1 tw. zugeordnet. Hiervon entfallen anteilig auf die Verkehrsflächen 18,8 % und auf die Baugrundstücke 81,2 %.
 - 2.6 **Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 51(3) Satz 3 HWG: Abwasser**
 - 2.6.1 Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung sowie zur Toilettenspülung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserabfluss ist vorzusehen.

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 30° 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.
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO zu Einfriedungen:
Zulässig sind ausschließlich Drahtgeflecht (Drahtzaun) und Holzlatten (Holzzaun) 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, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Fugenpflaster 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 bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anreicherung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

4 Nachrichtliche Übernahme

- 4.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neu-Anspach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

Vermerke

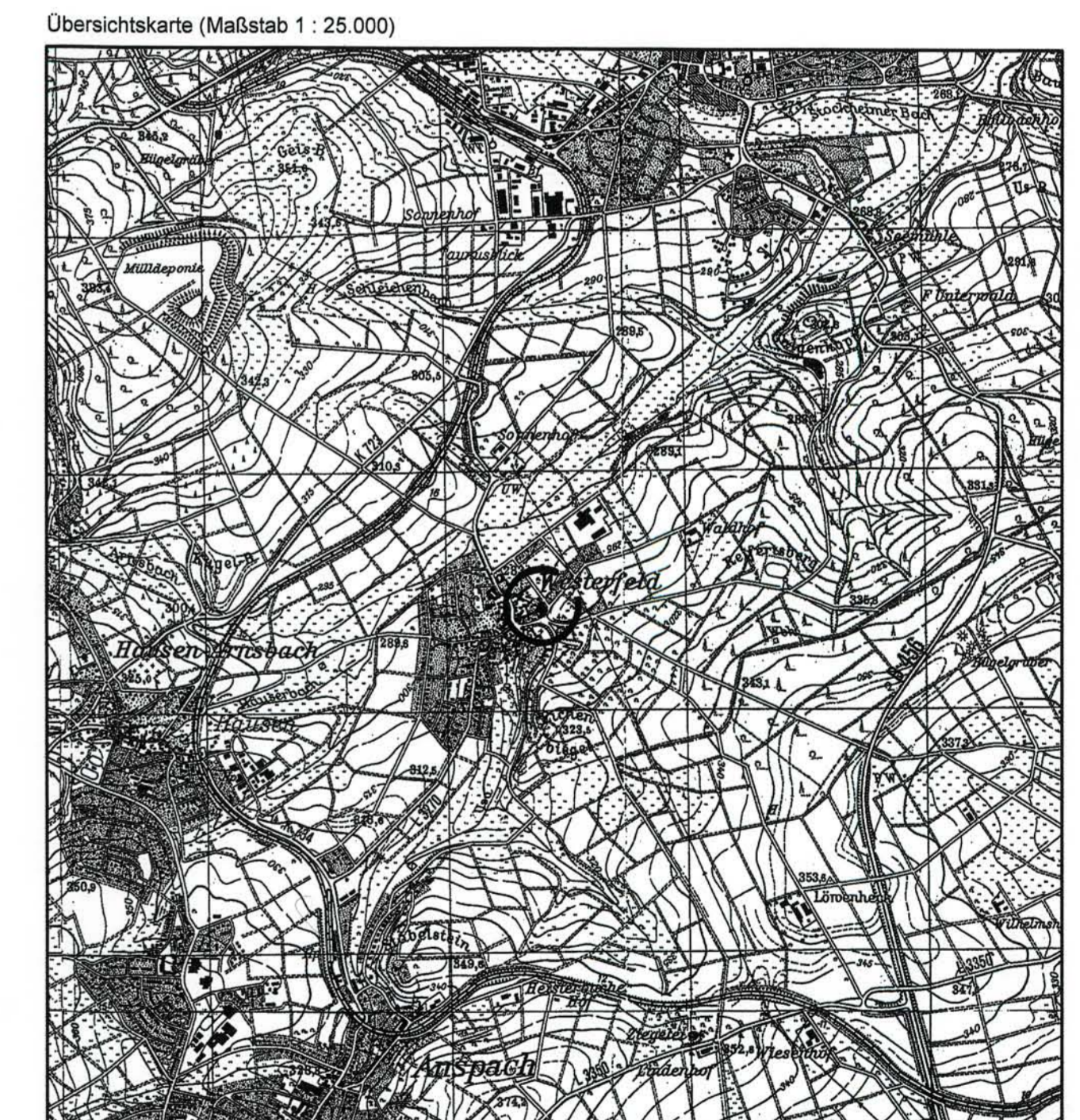
- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 18.11.2003 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 28.11.2003 in den Neu-Anspacher Nachrichten.
Neu-Anspach, den 14. JULI 2006

Gerd Hillen
Bürgermeister
- 2. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde mit der Verwaltung in der Zeit vom 01.04.2004 bis 03.05.2004 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 23.03.2004 im Neu-Anspacher Anzeiger.
Neu-Anspach, den 14. JULI 2006

Gerd Hillen
Bürgermeister
- 3. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO: Der Planentwurf wurde am 14.06.2004 als Satzung beschlossen.
Neu-Anspach, den 14. JULI 2004

Gerd Hillen
Bürgermeister
- 4. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 15.1.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
Neu-Anspach, den 18.1.2005

Hillen
Bürgermeister



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

Stand: 20.01.2004
 09.02.2004
 17.05.2004
 14.06.2004

Bearbeitet: Schade
 CAD: Isk/Schneider
 Maßstab: 1:500

Gemeinde Neu-Anspach, Ortsteil Westerfeld
 Bebauungsplan Nr. IV/12 "Hinter den Zäunen"
 1. Änderung
 Satzung