

NEU - ANSPACH

Bebauungsplan Nr. 21/II "Hochwiese 4"
Teiländerung der Bebauungspläne "Hochwiese 1" (15/II)
und "Hochwiese 3" (17/II)

Begründung

1. Rechtsgrundlage

des Bebauungsplanes bilden die Bestimmungen der §§:
Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) in der ab 1.8.1979 geltenden Fassung,
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763),
Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21),
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 16.12.1977 (GVBl. I 1978 S. 1),
Verordnung der Hessischen Landesregierung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl. I S 102) § 2 der
2. Verordnung der Hessischen Landesregierung vom 20.6.1961 zur Durchführung des BBauG (GVBl. I S. 86) zuletzt geändert am 9.5.1977 (GVBl. I S. 182) und
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 1.7.1960 (GVBl. I S. 103, 164), zuletzt geändert am 30.8.1976 (GVBl. I S. 325).

2. Planungsgrundlage

Die Gemeinde Neu-Anspach verfügt über einen Flächennutzungsplan, der am 27. November 1972, I. Änderung am 12. Dezember 1974, vom Regierungspräsidenten in Darmstadt genehmigt wurde. Neu-Anspach gehört zum Verbandsgebiet des Umlandverbandes Frankfurt am Main (UVF), dem durch Gesetz des Landes Hessen die Aufgabe übertragen wurde, einen Flächennutzungsplan für das Verbandsgebiet zu erstellen.

Die Gemeinde Neu-Anspach hat den Umlandverband beauftragt, bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorliegenden Bauungsplangebietes die erforderliche geringfügige Korrektur vorzunehmen. Seitens des Umlandverbandes bestehen keine Bedenken gegen diese Änderung.

3. Veranlassung

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes deckt mit seinem Geltungsbereich Teile bereits rechtskräftiger Bebauungspläne ab. Diese sind:

- a) Bebauungsplan "Hochwiese 1" (15/II) genehmigt am 17. Dez. 1975, I. Änderung am 26. Jan. 1977;
- b) Bebauungsplan "Hochwiese 3" (17/II) genehmigt am 15. Febr. 1977

Die Geltungsbereiche dieser rechtskräftigen Bebauungspläne sind im Bebauungsplan "Hochwiese 4" nachrichtlich dargestellt.

Ein Teil der Parzelle 64/1 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan "Hochwiese 1" (dort Teilfläche der ehemaligen Parzelle 79) als Fläche für Dauerkleingarten festgesetzt, im Bebauungsplan "Hochwiese 3" (dort Teilfläche der Parzelle 79/2) als öffentliche Grünfläche. Besonders für erstere Festsetzung reicht die Fläche in keiner Weise aus, so daß sich auf jeden Fall eine Neuordnung gebietet.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan "Hochwiese 3" war im Bereich einer öffentlichen Grünfläche eine Flüssiggasversorgungsanlage eingetragen worden. Da Neu-Anspach inzwischen an eine überörtliche Ferngasleitung angeschlossen wurde, erübrigt sich die Beibehaltung dieser Festsetzung.

Eindeutige Festsetzungen für die besagte Fläche zu treffen, um die städtebauliche Ordnung herzustellen, dient die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hochwiese 4". In den Plan-ausschnitten (s. Seiten 4 und 5) sind nachrichtlich die jeweiligen Teilbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne dargestellt und die Überdeckung durch den neuen Bebauungsplan gekennzeichnet.

4. Lage und Umfang

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan "Hochwiese 4" umfaßt 1,75 ha; hierin enthalten sind ca. 1,07 ha bebauten Wohngebietes, die unter Punkt 3 a beschriebene Parzelle 64/1, eine öffentliche Grünfläche und die dazu gehörenden Wege und Straßen. Es handelt sich um einen Grenzbereich zwischen einem Wohngebiet des Ortsteiles Hausen-Arnzbach und dem eigentlichen Baugebiet Hochwiese, welches als Neubaugebiet Teil der Entwicklungsmaßnahme nach Städtebauförderungsgesetz ist.

5. Städtebauliche Zielsetzung

Für den Geltungsbereich des fast vollständig bebauten Gebietes wird Folgendes festgesetzt:

- a) Art und Maß der Nutzung für das im rechtskräftigen Bebauungsplan "Hochwiese 1" festgesetzte Baugebiet wurden sowohl in zeichnerischer als auch in den textlichen Festsetzungen beibehalten (WA; I/II; 0,4/0,5; 0).
- b) Für die bereits errichteten Gebäude wurden durch geringfügige Korrekturen der Baugrenzen unbedeutende Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ein auf die Realität bezogener Sachstand im Bebauungsplan nachvollzogen.
- c) Für die unter Punkt 3 beschriebene Parzelle wurde zur Arrondierung und zum räumlichen Abschluß der Bebauung "Alter Anspacher Weg" und "Sudetenstraße" -in Anlehnung an die vorgenannten Festsetzungen- Reines Wohngebiet mit eingeschossiger Bauweise festgesetzt.
- d) Ein bereits vorhandener Weg stellt eine Fußgängerverbindung zwischen dem Baugebiet "Hochwiese" und dem Ortsrandweg südlich der Sudetenstraße her.
- e) Östlich der Wohnsammelstraße "Auf der Hochwiese" wurde eine öffentliche Grünfläche mit einem Pflanzgebot festgesetzt. Diese Fläche nimmt die südlich des Ortsrandes verlaufende Grünfläche bis zur Wohnsammelstraße auf.

6. Erschließung

Das Wohngebiet ist bereits erschlossen, für den neu hinzugekommenen Bauplatz werden Erschließungsmaßnahmen in geringem Umfang erforderlich sein. Der nach Süden weiterführende Weg stellt eine Verbindung zu den landwirtschaftlich genutzten Feldwegen dar.

7. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren fällt nicht an, sämtliche Grundstücke sind bereits katastermäßig gebildet und erfaßt.

8. Sonstige Festsetzungen

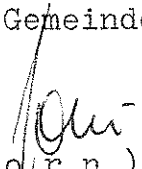
Als Dachform wurde das Satteldach mit einer Neigung von 25° bis 45° festgesetzt.

9. Kosten des Bebauungsplanes

a) Straßen und Wege	DM	30.000,--
b) Grünflächen	DM	6.000,--

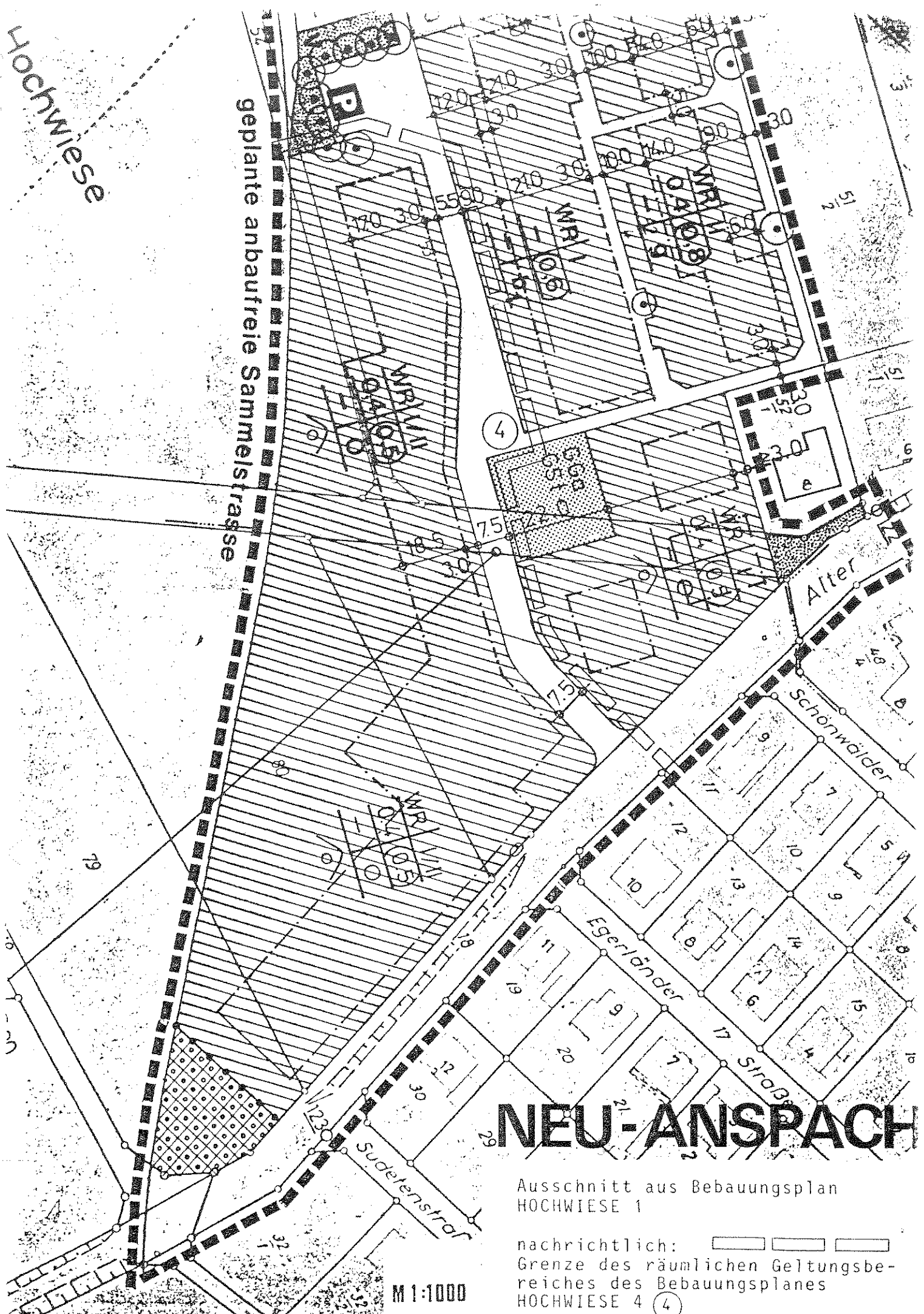
Neu-Anspach, den 22.3.1982

Der Gemeindevorstand


(B o r n)
Bürgermeister *W.*

Hochwiese

geplante anbaufreie Sammelstrasse



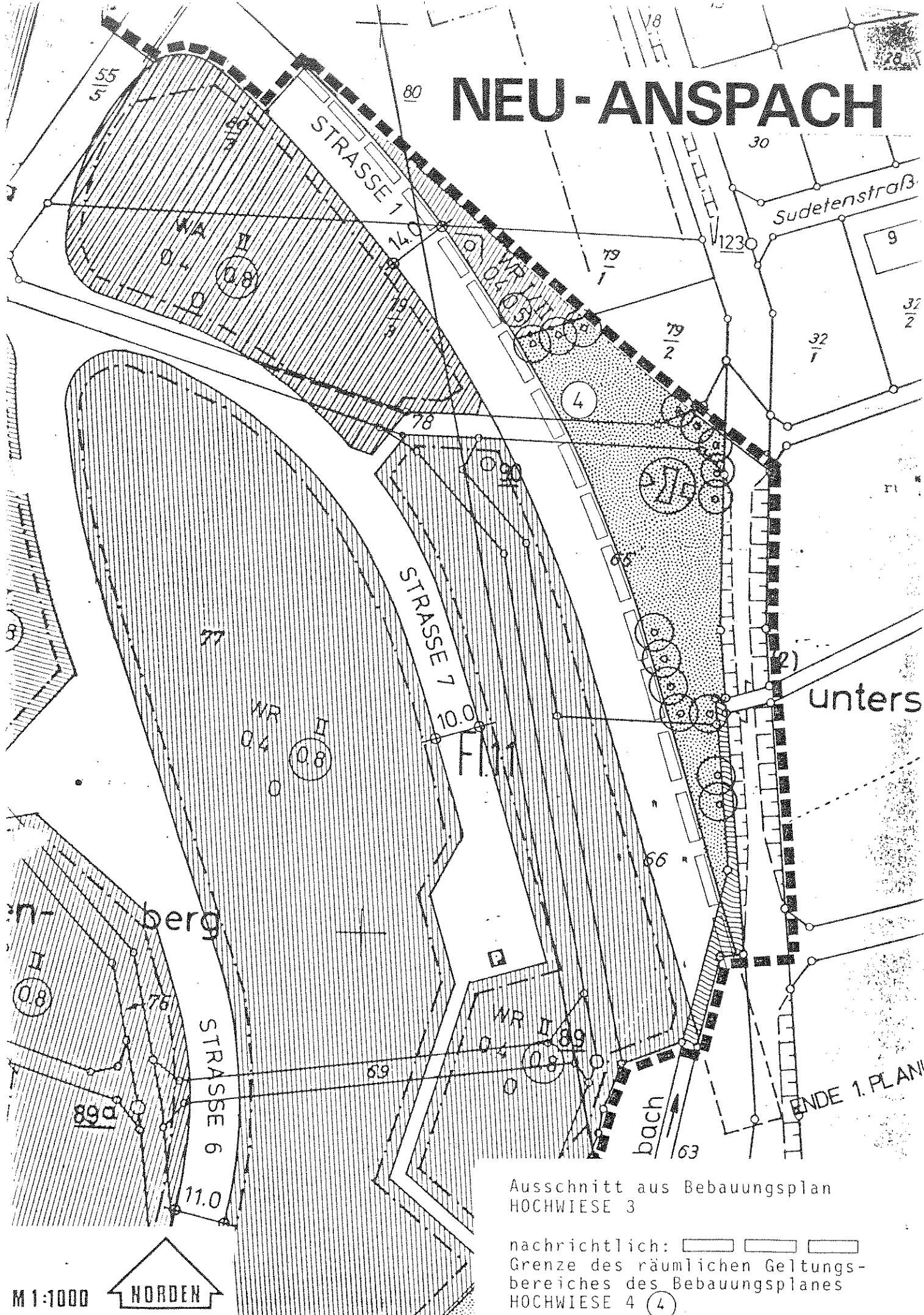
NEU-ANSPACH

Ausschnitt aus Bebauungsplan HOCHWIESE 1




nachrichtlich:
 Grenze des räumlichen Geltungsbe-
 reiches des Bebauungsplanes
 HOCHWIESE 4 (4)

M 1:1000

NEU-ANSPACH



Ausschnitt aus Bebauungsplan
HOCHWIESE 3

nachrichtlich:   
Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes
HOCHWIESE 4 (4)

M 1:1000

