

Gemeinde Neu-Anspach

Bebauungsplan mit Landschaftsplan

Wohngebiet Hochwiese V

Begründung

Stand: Januar 1999

Planbearbeitung:

**NASSAUISCHE
HEIMSTATTE**



**WOHNUNGS- UND
ENTWICKLUNGS-
GESELLSCHAFT MBH
ORGAN DER
STAATLICHEN
WOHNUNGSPOLITIK**

Gemeinde Neu-Anspach Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan "Hochwiese V"

Begründung

Der Bebauungsplan Hochwiese V der Gemeinde Neu-Anspach liegt innerhalb des Entwicklungsbereiches der Gemeinde. Der Geltungsbereich umfaßt ca. 9,15 ha und wird wie folgt begrenzt:

im Süden: Wirtschaftsweg Flur 47, Flurstück 9/1,

im Osten: Flur 5, Flurstück 35/1, Flur 45, Flurstück 76/4 teilweise, Flur 12, Flurstück 126/2 und 126/1 teilweise

im Norden: Flur 12, Flurstück 117/4 teilweise, Flurstück 127/10, 127/11, 127/12, 127/13, 127/14, 127/15, 127/16, 127/17, 127/18, 128, 129/1, 129/2, 129/3, 129/4, 129/5, 129/6, 129/7, 129/8, 129/9, 129/10, 129/11, 130, 131/5, 131/4 teilweise und Flur 5, Flurstück 15 teilweise

im Westen: Wirtschaftsweg, Flur 5, Flurstück 24 teilweise und Flurstück 28 teilweise

Er umfaßt folgende Flurstücke:

Gemarkung Rod am Berg, Flur 5, Flurstücke 25, 26, 27, 28 teilweise, 29, 30, 31, 32/1, 33/1, 33/2, 34 und teilweise 24, Gemarkung Anspach Flur 47 Flstnr. 8, Gemarkung Hausen-Arnsbach Flur 12, Flurstück 102/4, 102/9 teilweise und 117/4 teilweise

1. Planungsanlaß und Planungsziele

In der Gemeinde Neu-Anspach besteht ein Bedarf an Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser, um insbesondere jungen Familien ein angemessenes Wohneigentum zu ermöglichen. Die Gemeinde beabsichtigt daher, zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung ein neues Baugebiet auszuweisen. Das Wohnbaugebiet umfaßt ca. 5,5 ha.

Gleichzeitig werden die südlich an das Wohngebiet angrenzenden Flächen bauplanungsrechtlich als öffentliche Grünflächen gesichert, um die bestehenden Grünverbindungen zu sichern.

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 der geplanten Hochwiese V als Siedlungserweiterungsfläche gekennzeichnet. Hier kommt es zu einer Überschneidung mit dem Landschaftsschutzgebiet "Taunus", dessen Grenze nicht der des Raumordnungsplanes entspricht.

Mit der 5. Verordnung zur Änderung der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen vom 27. November 1998 ist die o.g. Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet "Taunus" entlassen worden.

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 Wohnbauflächen, Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft dar. Die geplanten Wohnbauflächen decken sich weitgehend mit der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche. Die Flächen für die Landwirtschaft werden als Ausgleichsflächen (extensive Landwirtschaft) für das geplante Wohngebiet beplant. Die Grünflächen werden als öffentliche Grünfläche und Ausgleichsflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Der Bebauungsplan ist insoweit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Straßenanschluß der geplanten Anliegerstraße des Wohngebietes an die Konrad-Adenauer-Straße durchschneidet den, im Flächennutzungsplan festgelegten Grünbereich. Der Eingriff kann aufgrund entsprechender Ausgleichsmaßnahmen und Gestaltungsfestsetzungen im Zufahrtbereich ausgeglichen werden.

4. Grundlagenermittlung

4.1. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das geplante Wohngebiet Hochwiese V liegt südlich des bestehenden Wohngebietes Hochwiese III, dessen Bebauung im wesentlichen durch ein- und zweigeschossige Bebauung geprägt ist. Westlich schließen Ackerflächen, südlich und östlich öffentliche Grünbereiche an das neue Wohngebiet an.

Die im Katasterplan noch eingezeichnete Freileitung wurde zwischenzeitlich durch ein Erdkabel im öffentlichen Fußweg ersetzt.

Um die sinnvollste verkehrliche Anbindung des neuen Wohngebietes an die bestehenden Erschließungsstraßen zu erhalten, wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Das Ergebnis ist der Anschluß über die Konrad-Adenauer-Straße und die Unterste Eisengasse. Dieses Resultat wurde bei der Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfes berücksichtigt. Auf der Grundlage der von der Gemeindevertretung beschlossenen städtebaulichen Konzeption wurde der vorliegende Bebauungsplan erarbeitet.

4.2. Verkehrsgutachten

Jede Erschließung neuer Wohngebiete hat ein zusätzliches Verkehrsaufkommen mit Veränderungen im umliegenden, bestehenden Straßennetz zur Folge. Zur Siedlungsentwicklung für den Bereich Hochwiese V hat die Gemeinde Neu-Anspach daher ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Ziel dieses Gutachtens war die Überprüfung, wie der Anschluß des neuen Baugebietes sinnvoll in das vorhandene Verkehrsnetz integriert werden kann.

Ergebnis dieses Verkehrsgutachtens ist der Anschluß des neuen Baugebietes an die Konrad-Adenauer-Straße und an die Unterste Eisengasse. Der Straßenbereich vor dem bestehenden Kindergarten der Untersten Eisengasse sollte verkehrsberuhigt umgestaltet werden. Die als ergänzende Maßnahmen zur Sicherstellung einer ausreichenden Qualität des Verkehrsablaufes für alle Verkehrsteilnehmergruppen sowie des Wohnumfeldes vorgeschlagenen Maßnahmen werden nach Bau der neuen Wohngebiete geprüft und je nach Erforderlichkeit umgesetzt. Die Empfehlungen des Verkehrsgutachtens werden als Anhang der Begründung des Bebauungsplanes beigelegt.

4.3. Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme

Die vegetationskundlich-floristische Bestandsaufnahme für das geplante Neubaugebiet "Hochwiese V" ist als Anlage der Begründung beigelegt.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

Das Wohngebiet Hochwiese V wird als allgemeines Wohngebiet "WA" festgesetzt. Dies entspricht dem Bedarf an Wohnbaugrundstücken in Neu-Anspach. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser in einer offenen Bauweise. Auf die Festlegung der Zahl der Vollgeschoße kann aufgrund der Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe verzichtet werden. Diese Art der Festlegung erfolgt, weil aufgrund der Hanglage zum Tal hin das Kellergeschoß teilweise zu Wohnzwecken genutzt werden kann und eine weitere Höhenentwicklung an dieser Stelle nicht Ziel der Planung ist.

Der dem Bebauungsplanvorentwurf zugrunde liegende städtebauliche Entwurf geht bei einem Nettobauland von ca. 4,4 ha davon aus, daß bei 400 - 500 m² Grundstücksfläche ca. 85 Baugrundstücke gebildet werden können. Im Bebauungsplan wird die Zahl der Wohneinheiten auf max. 2 Wohneinheiten je Wohnbaugrundstück festgelegt.

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

Festgesetzt werden geneigte Dächer, weil eine Flachdachbebauung am Hang städtebaulich und architektonisch nicht wünschenswert ist. Für Garagen sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen dienen dem städtebaulichen Gesamtbild im öffentlichen Straßenraum.

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

5.2. Öffentliche Verkehrsflächen

Bebauungsvorschlag mit Erschließung des Wohngebietes von der Untersten Eisengasse und der Konrad-Adenauer-Straße.

Die Haupteerschließung erfolgt in einer im Bogen geführten Anliegerstraße, von der einzelne Wohnwege orientiert an den Höhenlinien abzweigen.

Die Fußwegeerschließung knüpft an den verkehrsberuhigten Bereich an und soll kurze und attraktive Fußwegeverbindungen ermöglichen.

Der Verkehrsbereich vor dem Kindergarten der Untersten Eisengasse wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen, um die erforderlichen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, die im Verkehrsgutachten angesprochen werden, durchzuführen.

5.3. Öffentliche Grünflächen

Die südlich an das Wohngebiet angrenzenden Grundstücke im Bereich Erlenwiese wurden mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen. Auf ihnen sollen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Eine Teilfläche am östlichen Rand des Bereiches Erlenwiese soll als Spielwiese dienen.

5.4 Ausgleichsflächen

Dieser Bebauungsplan sieht als gemeindliche Satzung durch die geplante Bebauung Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Entsprechend § 8a BNatSchG sind als Ausgleich für den Eingriff unterschiedliche Maßnahmen festgesetzt.

5.4.1 Maßnahmen auf Privatflächen

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind mindestens zu 80% zu begrünen. Mit dieser Maßnahme soll die Flächenversiegelung beschränkt und ein Mindestmaß an Vegetationsflächen gewährleistet werden. Mindestens 30% dieser Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß der im Bebauungsplan aufgeführten Pflanzliste zu bepflanzen und zu erhalten. Koniferen sollten vermieden werden. Als flächenbezogener Maßstab ist für einen Baum die Fläche von 25 m² und für einen Strauch die Fläche von 1 m² anzusetzen. Die Anpflanzungen haben gemäß Vorschlagsliste zu erfolgen. Für die Anlage von Rasenflächen wird ein extensiver Kräuterrasen gemäß Vorschlagsliste empfohlen.

Die Dachflächen dürfen nicht direkt in die Kanalisation entwässert werden. Das anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne zu leiten und der Brauchwassernutzung zuzuführen. Das auf den sonstigen befestigten bzw. versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser muß ebenfalls in die Zisterne eingeleitet werden.

Der Überlauf der Zisterne soll über ein separates Rohrleitungssystem dem Vorfluter Eisenbach zugeführt werden. Ein entsprechendes hydraulisches Gutachten ist in Auftrag gegeben. Die Einleitung ist unter dem Vorbehalt der Genehmigungsfähigkeit geplant.

Um einen möglichst hohen Ausgleich für die Flächenversiegelung zu erhalten, werden Dachbegrünung (z. B. Garagendächer) und Fassadenbegrünung vorgeschrieben. Neben der landschaftlichen Einbindung verbessern diese das Kleinklima, den Wasserhaushalt und bieten auch Lebensräume für Kleinsttiere.

Weiterhin sind auf privaten Flächen straßenbegleitende Bäume festgesetzt. Diese haben neben der ökologischen Funktion die Aufgabe, den Straßenraum zu gliedern und zu beschatten.

5.4.2 Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen

- Eingrünung des Wohnbaugebietes im Westen entlang des geplanten Fußweges auf einer Fläche von ca. 1.355 m². Die Auswahl der Gehölze erfolgt gem. Vorschlagsliste.
- Anpflanzen von 11 großkronigen Laubbäumen entlang der Wohnbebauung im Süden gem. Vorschlagsliste
- Eingrünung des Kinderspielplatzes mit spielfreundlichen Gehölzen gem. Vorschlagsliste.
- Erhalt und Pflege der Grünlandbestände "Erlenwiese" auf einer Fläche von ca. 16.000 m². Die Wiese ist maximal 2 mal jährlich zu mähen, das Schnittgut ist abzufahren. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 1. Juli erfolgen, eine Düngung ist nicht zulässig.
- Anlage und Erhalt einer Laubhecke von 3,0 m Breite als nördliche Begrenzung des Bereiches "Erlenwiese" auf einer Fläche von ca. 800 m² gem. Vorschlagsliste. Zusätzlich können *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn) und *Prunus spinosa* (Schlehe) verwendet werden.
- Die westlich des Baugebietes liegenden restlichen Grundstücksflächen werden als Ausgleichsflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Hier soll von der derzeit intensiven auf eine extensive landwirtschaftliche Nutzung umgestellt werden. Dies bedeutet, daß das landwirtschaftlich genutzte Ökosystem nachhaltig bewirtschaftet wird. Eine Erweiterung der Fruchtfolgen sollte ebenso genutzt werden wie die Möglichkeit der Bodenverbesserung durch Fruchtfol

gen. Die Methoden des integrierten Pflanzenbaus bzw. der biologischen Anbauweisen sind dabei dringend zu empfehlen. Der Anbau erosionsfördernder Kulturen wie z.B. Mais oder Rüben sollte unterbleiben.

Die Anlage von mindestens zwei Meter breiten Ackerrandstreifen rund um jede Ackerparzelle, auf denen keine Bewirtschaftung erfolgt, ist vorzusehen. Dies ist sowohl aus Sicht des botanischen Artenschutzes als auch für die Fauna von Bedeutung.

6. Technische Infrastruktur

Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes wird im Trennsystem erfolgen. Das Regenwasser wird von den Grundstückseigentümern in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung genutzt. Der dann verbleibende Überschuß wird über ein separates Rohrsystem abgeleitet und dem Eisenbach wieder zugeführt. Vor der Einleitung in den Vorfluter Eisenbach ist das abfließende Regenwasser über ein zu errichtendes Regenrückhaltebecken zu führen. Die aus dem Regenrückhaltebecken abzuleitende Wassermenge darf die zur Zeit aus dem unbebauten Gebiet abfließende Wassermenge nicht überschreiten, um alle nachfolgenden Anlagen durch die Ausweisung des Baugebietes "Hochwiese V" nicht zusätzlich zu belasten.

Das erstellte Bodengutachten kommt zum Ergebnis, daß eine Versickerung aufgrund der anstehenden Bodenarten nicht möglich ist.

Die Detailplanungen werden zum gegebenen Zeitpunkt den Fachbehörden zur Genehmigung vorgelegt.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird über den Wasserbeschaffungsverband Usingen geregelt.

Die Detailplanungen werden zum gegebenen Zeitpunkt den Fachbehörden zur Genehmigung vorgelegt.

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Nach § 8a BNatSchG sind die zu erwartenden Eingriffe durch den Bebauungsplan auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern. Die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen und die Bilanzierung sind der Begründung zum Landschaftsplan zu entnehmen.

8. Soziale Infrastruktur

An der nördlichen Grenze des Plangebietes ist der Kindergarten „Unterste Eisengasse“. Für Kleinkinder wird ein separater Spielplatz im Südosten des neuen Wohngebietes angelegt.

Versorgungseinrichtungen und Läden sind in fußläufiger Entfernung im neuen Zentrum am Bürgerhaus der Gemeinde Neu-Anspach vorhanden.

9. Kosten

Die Kosten zur Umsetzung dieses Bebauungsplanes wurden im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme in einer Kosten- und Finanzierungsübersicht ermittelt.

Der Baubeginn von Erschließungsmaßnahmen ist für die 1. Jahreshälfte 1999 vorgesehen.

Von den erschlossenen Randbereichen ausgehend sollen mehrere Bauabschnitte nacheinander realisiert werden. Ziel ist eine zügige Durchführung und Bebauung des Gebietes.

Aufgestellt: 24.06.1997

Ergänzt: 28.01.1998 / 07.04.1998 / 24.08.1998 / 18.01.1999

NASSAUISCHE
HEIMSTATTE



WOHNUNGS- UND
ENTWICKLUNGS-
GESELLSCHAFT MBH
ORGAN DER
STÄATLICHEN
WOHNUNGSPOLITIK

Stand: 18.01.1999