



Gem. Anspach, Flur 2,17, 29, tlw., M. 1:1000

Textfestsetzung gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) f.d. Gartenanlage

- Die Mindestgröße der Gartengrundstücke beträgt 200 qm.
- Auf jedem Grundstück ist nur eine Gartenhütte zulässig.
- Die zulässige Grundfläche der Gartenhütte beträgt max. 200 qm einschließlich offener Überdachung (Überdachter Freisitz).
- Das Abstellen von Fahrzeugen, Booten, Campingwagen und dergleichen sowie das Lagern von Baumaterialien, soweit es nicht Maßnahmen dient, die innerhalb der Gartenanlage ausgeführt werden, ist unzulässig.
- Die Höhe der Gartenhütte darf max. 2,75 m nicht überschreiten.
- Feuerstätten und Aufenthaltsräume sind nicht zulässig.
- Die Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu nutzen.
- Die Grenzabstände für den Bau der Gartenhütte betragen:
 - zu allen Wegflächen mindestens 5 m,
 - die gemeinsame Grenzbebauung als Doppelhütte ist zulässig.
- Pflanzgebot: Für je 200 qm Gartenfläche ist mind. ein Baum (Obstbaum) zu pflanzen. Außer den Obstbäumen und Obststräuchern sollen nur standortgerechte Bäume und Sträucher verwendet werden.
- Die Nutzung von Grundwasser für Zwecke des nicht gewerbemäßigen Gartenbaus ist gem. § 44 Hess. Wassergesetz (HWG) anzeigepflichtig.
- Der Einbau und Betrieb von sanitären Einrichtungen in den Gartenhütten sowie die Errichtung von Trockenabfällen ist nicht zulässig.
- Innerhalb der ausgewiesenen Fläche zum Schutz der Bachaua ist der vorhandene Baum- und Strauchbewuchs zu erhalten. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Das Lagern von Gartenabfällen, Düngstoffen und Fäkalien ist in diesem Bereich nicht zulässig.

Festsetzung zur äußeren Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 118 Hess. Bauordnung (HBO)

- Als Dachform werden Pult- und Satteldach bis zu einer Dachneigung von 20° Grad zugelassen.
- Die Gartenhütten sind in Holzbauweise auszuführen. Außenwandverkleidungen in anderen Materialien sind unzulässig.
- Der Anstrich ist in gedecktem Farbton zu wählen.
- Als Zwischeneinfriedigung ist nur kunststoffummantelter Maschendrahtzaun max. 1,0 m Höhe zulässig.
- Die Außenumzäunung der Gesamtanlage erfolgt in Maschendrahtzaun 1,50 m hoch und ist durch Heckenbepflanzung einzugrünen.

Wasserrechtliche Festsetzungen, nachrichtlich

- Das Ufer des Holzbaches darf nicht bestädigt werden; Einbauten jeglicher Art z.B. Zäune, Treppen, Stge usw. sind im Hochwasserabflussprofil nicht zulässig.
- Das Lagern von Gartenabfällen im Überschwemmungsbereich ist nicht statthaft. Düngstoffe und Fäkalien sind so zu lagern bzw. zu verwenden, daß ein Abschwemmen in den Usbach vermieden wird.
- Eine Benutzung des Gewässers (Usbach) ist nur im Rahmen des Gemeingebrauches gem. § 23 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 27 Hess. Wassergesetz zulässig.

PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
	Baugrenze
	öffentliche Verkehrsfläche
	private Grünfläche
	bebaubare Fläche-MI-
	bebaubare Fläche-WA-
	Fläche zum Schutz der Bachaua
	Wasserflächen
	Gemeinbedarfsfläche
	Fläche zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
MI	Mischgebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
g	offene Bauweise
II	geschlossene Bauweise
0,8	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,3	Grundflächenzahl
0,8	Geschoßflächenzahl
	Naturdenkmal
	Entwässerungskanal mit von Bebauung und Bepflanzung (Bäume) freizuhaltenem Unterhaltungstreifen
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Textfestsetzung gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) f.d. Bebauung

- Garagen und Stellplätze: Für die Anzahl der Garagen und Stellplätze je Wohneinheit gelten die Bestimmungen des § 67 Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16.12.1977. Garagen sind grundsätzlich mit einem Mindestgrenzabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen.
- Sockelhöhe: Die mittlere bergseitige Sockelhöhe beträgt maximal 0,80 m gemessen vom Schnittpunkt natürlicher Gelände Außenwand bis Oberkante EG Rohfußboden. Ausnahmen von der festgesetzten Sockelhöhe werden zugelassen wenn der Kanalschluß eine andere Höhe erforderlich macht.
- Anpflanzung: Vorhandener Bewuchs ist soweit wie möglich zu schonen. Gesunde Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang - gemessen in 1 m Höhe - sind zu erhalten. Hier von sind Obstbäume - abgesehen von Schalenobst - ausgenommen. Im Mischgebiet sind mindestens 40% der nicht überbauten Grundstücksflächen als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine 50%-ige Baum- und Strauchbepflanzung einschließen (1 Baum entspricht dabei 50 qm, 1 Strauch 5 qm). Die Flächen mit Pflanzfestsetzungen sollen mit standortgebundenen Laubgehölzen bepflanzt werden. Koniferen bis zu 5% sind zulässig. Das Pflanzmaterial ist aus der nachstehenden Pflanzliste zu wählen. Die Bepflanzung ist bei Bauantragsvorlage im Flächengestaltungsplan nachzuweisen. Es sind nur einheimische Gehölze zu verwenden. Die Auswahl ist nach Standorteignung aus der Pflanzliste zu entnehmen. Von dem festgesetzten Ein- und Ausfahrtsverbot kann eine Ausnahme bei freistehenden Einfamilienhäusern (auch mit Einliegerwohnung) erteilt werden.

Gestaltungsvorschriften gem. § 118 (1) Hess. Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB)

- Dachneigung: Die Dachneigung beträgt bei eingeschossiger Bauweise 20 Grad bis 48 Grad, bei zwei- und dreigeschossiger Bauweise 20 Grad bis 38 Grad. Die max. Firsthöhe bei zwei- geschossiger Bauweise wird auf 12 m festgesetzt.
- Dachformen: Flachdächer werden bei Wohn- und Geschäftsgebäuden nicht zugelassen.
- Einfriedigung: Die Höhe der Einfriedigung darf maximal 1,20 m betragen. Geschlossenes Mauerwerk ist nur als Stützmauer zulässig. Sockellauerwerk darf maximal 0,50 m Höhe betragen.

Festsetzungen gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.77

Im Mischgebiet werden die Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO nicht zugelassen. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die Ausnahmen gem. § 4 (3) 4. BauNVO nicht zugelassen.

Pflanzliste zu den Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Bäume:	- Sorbus aucuparia
Eberesche	- Acer campestre
Feld-Ahorn	- Alnus glutinosa
Erle	- Salix viminalis
Weide	- Betula spec.
Birke	- Carpinus betulus
Hainbuche	- Tilia platyphyllos
Sommerlinde	- Tilia cordata
Winterlinde	- Populus tremula
Zitterpappel	- Quercus robur
Stieleiche	- Quercus petraea
Traubeneiche	
Div. Obstbäume	
Sträucher:	
Haselnuß	- Corylus avellana
Salweide	- Salix caprea
Gemeiner Schneeball	- Viburnum
Flieder	- Syringa vulgaris
Liguster	- Ligustrum vulgare
wolliger Schneeball	- Viburnum lantana
gemeiner Holunder	- Sambucus nigra
Forsythie	- Forsythia
div. Obststräucher	



Bebauungsplan der Gem. Neu-Anspach Nr. 1/30

mit integriertem Landschaftsplan

Bearbeitet: Kreisbauamt Bad Homburg v.d.H., im März 1988, November 1990, April 1991 - AUG. 1991

Baudirektor

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen (Stand 8.9.1987) Der Landrat als Behörde der Landesverwaltung - Katasteramt - Ueilingen, 25.11.1991

Aufgestellt gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Sitzung der Gemeindevertretung am 28.08.87 Der Aufstellungsbeschuß wurde gem. Hauptsatzung der Gemeinde öffentlich bekanntgemacht am 28.08.88 Neu-Anspach, den 23. DEZ. 1991

Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt in der Zeit vom 1.08.88 bis 15.08.88 Neu-Anspach, den 23. DEZ. 1991

Die Gemeindevertretung der Gemeinde hat in ihrer Sitzung am 30.01.89 die Offenlegung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Entwurf mit Begründung hat mit Bekanntmachung vom 14.12.89 23.05.91 in der Zeit vom 26.06.89 bis 26.07.89 gem. § 2) BauGB öffentlich ausgelegen 14.12.89 14.01.91 5.06.91 5.07.91 Neu-Anspach, den 23. DEZ. 1991

Der Bebauungsplanelwurf wurde gem. § 10 BauGB in der Sitzung der Gemeindevertretung am 09.08.91 als Satzung beschlossen. Neu-Anspach, den 23. DEZ. 1991

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde ortsüblich bekanntgemacht am 31.3.92 Neu-Anspach, den 31.3.92

Anzeigevermerk: Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom 17.03.1992 Az: IV/34-61 d 04/01 - NEU-ANSPACH-13 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT im Auftrag

Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung gem. § 215 BauGB sind unbeachtlich wenn:

- eine Verletzung der in § 214 (1) 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
- Mängel der Abwägung: wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründet soll ist darzulegen.