

Bebauungsplan "Johanniswiesen" der Gemeinde Neu-Anspach
Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

Lage im Raum:

Das Plangebiet liegt im Westen des Ortsteiles Anspach und umfaßt eine Fläche von ca. 8,5 ha. Davon sind 4,6 ha als Gartengelände ausgewiesen und 3,9 ha als vorhandenes Mischgebiet (MI) überplant.

Zweck der Aufstellung:

Die Firma Schlapp-Möbel - nördlich an der Weilstraße gelegen, verlagert ihren Betrieb in den Ortsteil Westerfeld. Um zu verhindern, daß ein das Wohnen störender Betrieb, gewissermaßen im Rahmen des Bestandsschutzes die vorhandenen Betriebsgebäude nutzt, hat die Gemeindevertretung den Bebauungsplan aufgestellt. Zweck dieses Planes ist es, störende Betriebe aus den Bereichen der vorhandenen Wohnbebauung herauszuhalten und dort anzusiedeln, wo dies zulässig ist. Der betroffene Planbereich wird daher als Mischgebiet festgesetzt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben regelt die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Gewerbegebiete sind nur solche zulässig, die ihrer Art nach allgemein das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Mischgebiet allgemein zulässige Gewerbegebiete, die aber im Einzelfall wesentlich stören, sollen nach § 15 BauNVO ausgeschlossen werden.

Ein an die vorhandene Wohnbebauung im Westen angrenzendes Gartengebiet wurde in den Geltungsbereich übernommen, um den Bau von Garten- bzw. Gerätehütten planungs- und bauordnungsrechtlich zu regeln.

Planinhalt:

Der bebaute Bereich wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen. Es werden entsprechend der vorhandenen Bausubstanz 2 bis 3-geschossige Gebäude zugelassen.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4; die Geschoßflächenzahl 0,8.

Damit wird eine angestrebte Verdichtung planerisch sichergestellt.

Das im Westen der Bebauung ausgewiesene Gartengebiet ist bereits Bestand und wird intensiv gärtnerisch genutzt. Das Gebiet lag bisher planungsrechtlich im Außenbereich. Die Erstellung von Gartenhütten geschah vielfach illegal. Vereinzelt wurden landschaftsschutzrechtliche Genehmigungen erteilt. Um der Gefahr einer Zersiedelung der Landschaft entgegen zu wirken und den Gartenbesitzern die Erstellung von Gartenhütten zu ermöglichen wurde der Bereich in den Bebauungsplan einbezogen. Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind im B-Plan festgesetzt. Hier ist insbesondere der Usbach mit seiner Uferbepflanzung und seinen Krautbeständen in einem beidseitigen Abstand von mind. 10,0 m zur Bachgrenze vor jedem Eingriff zu schützen. Dies wird durch die Festsetzung einer "Fläche zum Schutz der Bachaue" im Bebauungsplan dargestellt.

Erschließung:

Die Erschließung ist im gesamten Planbereich gesichert. Kosten für Straßenbau, Kanal und Wasser entstehen der Gemeinde nicht.

Der Gemeindevorstand

gez.: Born

Bürgermeister

Aufgestellt:

Bauverwaltungs- und
Planungsamt des
Hochtaunuskreises

September 1988