



Gemeinde Neu-Anspach, Ortsteil Anspach

Begründung zur Ergänzungssatzung

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Flur 3, Flst. Nr. 19/4

„Rod am Berger Straße“

Planstand 03.07.2006

Satzung

Bearbeitet:

Satzung: Dipl.- Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin
Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag: Dipl. Biol. Christian Jockenhövel

1. Veranlassung und Planziel

Die am Ortsausgang südlich der Rod am Berger Straße liegende Fläche Flur 3 Flst. Nr. 19/4 wird von den Bebauungsplänen „Auf der Ansbach“ und „Am Belzbecker“ ausgespart.

Planziel der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 ist es, das Baurecht für die Errichtung von zwei architektonisch hochwertigen und optisch gegliederten Mehrfamilienhäusern mit jeweils vier Wohneinheiten zu schaffen, die sich trotz der Ortsrandlage in die umgebende Bebauung und städtebauliche Struktur einfügen.

2. Raumordnung und Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist im wirksamen **Regionalplan Südhessen 2000/2004** als Siedlungsbereich Bestand dargestellt.

Der Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt die geplanten Bauflächen als Fläche für die Landwirtschaft, hier: Acker, Wiese, Weide, Ödland dar.

Die geringe Flächengröße begründet die Annahme, dass seitens des Planungsverbandes die Darstellungen zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Erstellung des RegFNP soweit erforderlich angepasst werden und die hier vorliegende Ergänzung mit einbezogen werden kann.

Der Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main hat in seiner Stellungnahme vom 08.03.2006 ausgeführt, dass die Fläche im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft, hier Acker, Wiese, Weide, Ödland dargestellt sei, aber im Zusammenhang mit der Aufstellung des RegFNP als „Wohnbaufläche“ in das Verfahren aufgenommen werde.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst das Grundstück Flur 3 Flurstück Nr. 19/4.

Der räumliche Geltungsbereich wird im einzelnen wie folgt begrenzt:

Süden	Wohnbebauung
Westen	Intensivweiden und -wiesen sowie gärtnerisch genutzte Bereiche
Norden	Rod am Berger Straße sowie anschließend Wohnbebauung
Osten	Wohnbebauung

Im Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von insgesamt rd. 2.070 m².

4. Festsetzungen

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann eine Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sind. Diese Abrundungs- oder besser Entwicklungssatzungen müssen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. In ihnen können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen werden.

Auf die Satzung sind die §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden, d.h. das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind zu berücksichtigen.

Diese Maßgaben würdigend, beschränkt sich der normative Teil der vorliegenden Satzung auf die Ausweisung

- der zur verkehrsgerechten Erschließung erforderlichen Straßenverkehrsflächen bzw. Zuwegungen,
- die der geplanten Parzellierung folgenden überbaubaren Grundstücksflächen,

- in Anlehnung an § 16 Baunutzungsverordnung (BauNVO) der Grundflächenzahl und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die immer dann festzusetzen sind, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können und
- Angaben über die zulässigen max. Gebäudehöhen, hier: Firsthöhe
- eines Bereiches zur Kompensation der durch den Vollzug der Ergänzungssatzung möglichen Eingriffe

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die umgebende Siedlungsstruktur ist geprägt durch eine Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern und den entsprechenden Grundstücksgrößen. Die umgebende Bebauung wurde durch die Festsetzungen der Bebauungspläne „Auf der Ansbach“ und „Am Belzbecker“ geprägt. Die mit der Ergänzungssatzung vorbereitete bauliche Nutzung ist aufgrund des geringen Umfangs nicht in der Lage einen eigenständigen Gebietscharakter zu entfalten. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist somit, bei Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens, auf die umgebende Bebauung Bezug zu nehmen. Diese stellt sich dem Gebietscharakter nach als Wohngebiet dar.

Festzuhalten bleibt, dass sich die hier geplanten Wohngebäude der Art der baulichen Nutzung nach in die Umgebung einfügen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschossflächenzahlen bestimmt, die angeben, wie viel Quadratmeter Grund- bzw. Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

- **Grundflächenzahl:** Die Grundflächenzahl entspricht mit **GRZ = 0,4** der zulässigen Obergrenze des § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet (entspricht dem Gebietscharakter), gestattet die geplante Bebauung und trägt der Umgebung Rechnung.

Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig bis zu 50 % überschritten werden.

- **Geschossflächenzahl:** Die Geschossfläche entspricht mit **GFZ=0,8** der festgesetzten Grundflächenzahl, multipliziert mit der max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse.
- **Höhe baulicher Anlagen:** Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mind. 2,3 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als $\frac{3}{4}$ der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf **Z = II** begrenzt.

Die Zahl der Vollgeschosse gewährleistet aber noch nicht, dass unter Ausnutzung der landesrechtlichen Möglichkeiten mit der örtlichen Situation unverträgliche Gebäudehöhen ausgeschlossen bleiben. Um einen harmonischen Übergang zum gebauten Bestand und den angrenzenden Gärten und Freiflächen zu sichern, bedarf es daher der ergänzenden Festsetzung der Firsthöhe.

Im Ergebnis entsprechen die geplanten Gebäude in Art und Maß ihrer Nutzung der umgebenden Bebauung sowie den Festsetzungen der umliegenden Bebauungspläne.

4.3. Bauweise, Baugrenzen

Es gilt durchgehend die **offene Bauweise**, der gemäß die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet werden können.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus nicht gebaut werden darf. Gebäude können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft oder grundstücksbezogen differenziert ausgewiesen. Sie sollen im Zusammenwirken zu der angestrebten Entwicklung des Baugebietes führen.

5. Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung erfolgt direkt von der Rod am Berger Straße über die Einmündung zu einem bestehenden (Wirtschafts-)Weg. Eine Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Verkehrs wird durch die Erschließung des Baugrundstücks voraussichtlich nicht erfolgen. Ein weitergehender Ausbau des bestehenden Weges ist nicht unmittelbar erforderlich. Die lt. Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze werden im Norden des Grundstücks angeordnet. Eine direkte Zufahrt von der Rod am Berger Straße ist sowohl durch die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt sowie durch das geplante Anschütten eines Schutzwalls nicht zulässig.

6. Umweltschützende Belange

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB bedarf es keines Umweltberichtes. Unabhängig davon sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege eingehend zu betrachten. § 34 Abs. 4 Satz 4 BauGB verfügt, dass auch bei Entwicklungssatzungen die §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden sind, d.h., dass die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen und der Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft in ausreichendem Maße vorzusehen sind.

Diesbezüglich sei auf den dieser Begründung anliegenden **Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag** verwiesen.

7. Wasserwirtschaftliche Belange

Die folgenden Ausführungen geben Aufschluss über die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

- **Wasserversorgung:** Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Usingen. Zur Wasserversorgung ist ein Anschluss an die vorhandenen Leitungen im Wirtschaftsweg/der Rod am Berger Straße geplant. Die baureifen Pläne werden rechtzeitig vor Baubeginn zur Abstimmung vorgelegt. In diesem Zusammenhang wird auch der Löschwassernachweis geführt. Die Detailabstimmung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Detailplanung. Da der Mehrbedarf gering ist, bedarf es keiner weitergehenden Berechnungen.

Im Zusammenhang mit der Wasserversorgung ist ferner die Möglichkeit der Substitution von Trink- durch Brauchwasser anzusprechen. Die Gemeinde Neu-Anspach macht für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung von der in den § 42 Abs. 3 HWG Satz 3 integrierten Satzungsermächtigung Gebrauch.

Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 42(3) Satz 3 HWG wird festgesetzt:

„Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen ist in Zisternen einer Mindestgröße von 3 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Zisternenüberlauf an den Schmutzwasserkanal ist vorzusehen.“

Darüber hinaus wird unter Berücksichtigung der Belange des Fachbereichs Gesundheitsdienste des HTK bereits hier darauf hingewiesen, dass die Zisternen und Leitungen gemäß DIN installiert werden müssen. Weiterhin sind diese Anlagen gemäß § 13 der Verordnung der Novellierung der Trinkwasserverordnung anzeigespflichtig.

• Gebiet für die Grundwassersicherung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung berührt keinen Bereich zur Grundwassersicherung.

• Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung berührt kein Wasserschutzgebiet.

• Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung berührt kein Heilquellenschutzgebiet.

• Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der Satzung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen: die Speicherfähigkeit, Filter- und Pufferfunktionen werden beeinträchtigt. Hinzu kommt der Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Die Satzung enthält zahlreiche Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren z. B. durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen usw..

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten § 8 Abs. 1 HBO₂₀₀₂ verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Ferner ist auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Neu-Anspach hinzuweisen, die bestimmt, dass Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen sind. Bei der getroffenen Festsetzung in der vorliegenden Satzung handelt es sich mithin (nur) um die vom Gesetzgeber ausdrücklich zugelassene Konkretisierung einer ohnehin geltenden Bestimmung.

• Überschwemmungsgebiete

Das Baugebiet berührt kein Überschwemmungsgebiet.

- **Abwasser:** Die Abwasserableitung ist Bestand und erfolgt durch Anschluss an den Kanal in der Rod am Berger Straße. Aufgrund des vorhabenbezogenen Charakters der vorliegenden Bauleitplanung wird es für zulässig erachtet, weiterführend auf die Ebene der Bauleitplanung zu verweisen.

- **Oberirdische Gewässer:** Oberirdische Gewässer sowie Quellen und quellige Bereiche werden nicht berührt.

- **Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten:** Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind keine bekannt.

8. Erschließung- und Versorgung

Unter Berücksichtigung der Belange des Fachbereichs Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz Gesundheitsdienste des Kreisausschusses des HTK wird auf Folgendes hingewiesen:

1. *Ausreichende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr und sonstige Rettungsfahrzeuge gemäß § 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) müssen eingerichtet werden.*
2. *Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt, sind baulich zwei Treppenräume als 1. Rettungswege, die den Anforderungen der §§ 30 und 31 HBO entsprechen, für jede Nutzungseinheit vorzusehen und Zufahrten und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge zu schaffen. Die Zufahrt muss den Anforderungen der Nr. 2.2, die Aufstellfläche der Nr. 2.3 DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken entsprechen. Als Geländeoberfläche ist brandschutztechnisch die außerhalb der Gebäude höhenüberwindende Länge (über Feuerwehrleitern) ab OK-Zufahrtsstraße maßgebend.*

9. Leitungsinfrastruktur

Stellungnahme der Süwag Energie AG (22.02.2006)

Die Süwag Energie AG weist auf die vorhandenen Erdkabel des Stromversorgungsnetzes sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw. hin. Aus dem der Stellungnahme beigefügten Bestandsplan können die vorhandenen Versorgungsanlagen entnommen werden. Es wird darum gebeten, die Versorgungsanlagen zeichnerisch und nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Die Versorgungsanlagen seien für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese im Bestand erhalten werden.

Der beigefügte Bestandsplan Strom dokumentiert die Leitungsführung, die in erster Linie randlich des räumlichen Geltungsbereiches innerhalb bzw. entlang der Straßenparzellen verläuft.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Versorgung der im Geltungsbereich vorgesehenen Bebauung aus heutiger Sicht nach Verlegung der Versorgungskabel in gesicherten Trassen aus dem Ortsnetz erfolgen könne. Sollte die vorhandene Straßenbeleuchtungsanlage erweitert werden sollen, sei Kontakt zu dem zuständigen Sachbearbeiter Herrn Schnabel (T. 0617/962-177) aufzunehmen.

Bei der Projektierung der Bepflanzung sei darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht. In diesem Zusammenhang wird vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen.

Bei Baumanpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen müsse der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50m betragen. Bei geringeren Abständen seien die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme könne der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50m verringert werden. In jedem Falle seien Pflanzmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus abzustimmen.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten und der neuen Versorgungserdkabel nach DIN bereitzustellen sei.

Um Unfälle oder eine Störung zu vermeiden, sei der beauftragten Baufirma die Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Süwag Energie AG abzuholen.

Unabhängig davon wird darum gebeten, den Beginn der Bauarbeiten in dem Netzwerkbezirk Westerfeld, Herrn Reif, Tel. 06081/66535-150 vor Beginn der Bauarbeiten anzuzeigen.

10. Denkmalschutz

Landesamt für Denkmalpflege Hessen

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis aus der Stellungnahme v. 03.04.2006 aufgenommen:

„Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).“

Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Wir bitten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

11. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

12. Städtebauliche Vorkalkulation

Aus dem vorliegenden Aufstellungsverfahren entstehen der Gemeinde Neu-Anspach voraussichtlich keine Kosten.

aufgestellt:

aufgestellt:

Planungsbüro
Dipl.-Geograph Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden
Tel. 0 64 03/95 37-0, Fax 95 37 30

