



Gemeinde Neu-Anspach, Ortsteil Hausen-Amsbach

**Außenbereichssatzung „Steinhof“
nach § 35 Abs. 6 BauGB**

Begründung und
Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag

Planstand 05.02.2007

Satzung

Bearbeitet:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin
Dipl.-Biol. Christian Jockenhövel

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
2	Planziel, Inhalt und Festsetzungen	3
2.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
2.2.	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	4
2.3.	Verkehrsflächen	4
3	Geltungsbereich	4
4	Übergeordnete Planungen	5
5	Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung	5
6	Landschaftspflegerische Bestandsaufnahme und Eingriffsbewertung	5
6.1	Boden- und Wasserhaushalt.....	5
6.2	Kleinklima.....	6
6.3	Arten- und Biotopschutz.....	6
6.4	Landschaftsbild und Erholungseignung.....	7
7	Eingriffs- und Ausgleichsplanung	9
8	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	10
8.1.	Gebiet für die Grundwassersicherung	10
8.2.	Trinkwasserschutzgebiet	10
8.3.	Heilquellenschutzgebiet.....	10
8.4.	Bodenversiegelung	10
8.5.	Überschwemmungsgebiete	10
8.6.	Oberirdische Gewässer	10
8.7.	Altablagerungen/Altlasten	10
9	Leitungsinfrastruktur	11
10	Denkmalschutz	11
11	Bodenordnung	11
12	Städtebauliche Vorkalkulation	12
	Landschaftspflegerischer Bestands- und Maßnahmenplan - Plankarte	13
	Landschaftspflegerischer Bestands- und Maßnahmenplan - Text	14

1 Vorbemerkungen

Der Steinhof ist geprägt durch die für die landwirtschaftliche Nutzung erforderlichen Hofanlagen sowie durch ein Wohngebäude im Norden (Flst. Nr. 7/2). Gegenüber der Gemeinde Neu-Anspach wurde der Bedarf nach einem weiteren Wohngebäude im südlichen Anschluss an das bestehende Wohngebäude formuliert.

Die Gemeinden können für bebaute Bereiche im Außenbereich durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen (Rechtsgrundlage: § 35 Abs. 6 BauGB).

Eine solche Satzung erfordert zunächst, dass ihr Geltungsbereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und dort eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Darüber hinaus setzt die Rechtmäßigkeit einer Außenbereichssatzung voraus, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet werden soll und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Hintergrund der Regelung ist, dass etwa Wohnhäuser, die nicht einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, im Außenbereich grundsätzlich nur dann genehmigt werden können, wenn durch ihre Errichtung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Da eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange nicht ersichtlich ist, die Entstehung einer Splittersiedlung innerhalb des durch die Satzung definierten Geltungsbereiches nicht zu befürchten und die Satzung weder Vorhaben vorbereitet, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Neu-Anspach in ihrer Sitzung vom 03.07.2006 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Steinhof“ nach § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht nicht. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird angewendet.

2 Planziel, Inhalt und Festsetzungen

Planziel der Außenbereichssatzung „Steinhof“ ist die Schaffung von Baurecht für ein weiteres Wohngebäude südlich der bestehenden Bebauung.

Das Gebiet innerhalb das Wohngebäude errichtet werden darf ist in der anliegenden Plankarte gekennzeichnet.

In der Satzung werden aufgrund der sichtexponierten Lage weitergehende Bestimmungen über die Zulässigkeit des Bauvorhabens getroffen:

2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Zulässig ist die Errichtung eines unterkellerten Wohngebäudes mit einem Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss.
- die Zahl der zulässigen Vollgeschosse darf zwei nicht überschreiten.
- es sind höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.
- die Errichtung einer Garage mit einer Grundfläche (GR) von 60 m² an der nördlichen Grundstücksgrenze ist zulässig.
- die überbaubare Grundfläche für das Wohnhaus (GR) beträgt 160 m².

2.2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- Dachneigung: Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 45°. Geringere Dachneigungen sind zulässig, sofern das Dach dauerhaft begrünt wird.

Bauvorhaben unterliegen der baurechtlichen Genehmigungspflicht und sollen sich in das bestehende Ambiente einfügen. Dem dienen auch die Festsetzungen bezüglich Dachform und Dachneigung.

2.3. Verkehrsflächen

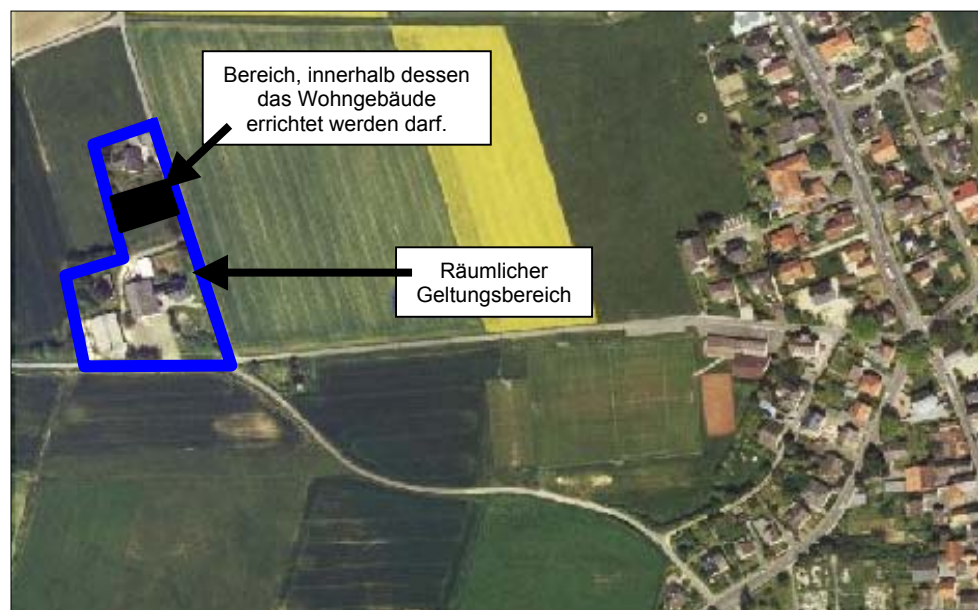
Die Erschließung ist Bestand. Ein weitergehender Ausbau ist nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

3 Geltungsbereich

Das Gebiet der Außenbereichssatzung umfasst die Flurstücke Gemarkung Hausen-Arnstach, Flur 15 Nummer 7/1 tlw. und 7/2 im westlichen Anschluss an die Ortslage von Hausen-Arnstach.

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teils im Maßstab 1: 1.000.

Abb. Luftbild



genordet, ohne Maßstab

4 Übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan Südhessen 2000/2004** weist die für das Vorhaben vorgesehene Fläche als Bereich für Landschaftsnutzung und –pflege aus.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt das Gebiet einschließlich seines Umfeldes als Fläche für die Landwirtschaft, hier: Acker, Wiese, Weide, Ödland dar. Die vorhandenen Gebäude sind als Einzelhaus bzw. Gehöft dargestellt.

Der Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main führt in seiner Stellungnahme vom 15.11.2006 aus: „Da die geordnete städtebauliche Entwicklung nach § 35 Abs. 6 BauGB nicht beeinträchtigt wird, hat der Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main gegen die geplante Außenbereichssatzung keine Bedenken.“

Der **Landschaftsplan** des Planungsverbandes stellt das Gebiet einschließlich seines Umfeldes als Fläche für die Landbewirtschaftung dar. Als Bestand wird für das eigentliche Vorhabensgebiet Grünland angegeben. Das nördlich angrenzende Wohngrundstück und der südlich angrenzende Aussiedlerhof werden als bebauter Bereich dargestellt.

Gemäß der Abgrenzung im Staatsanzeiger für das Land Hessen (StAnz. 37/2002) ist das Plangebiet Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Osttaunus“.

5 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Der für das Vorhaben in Anspruch zu nehmende, derzeit als hofnahes Grünland genutzte Bereich steht in unmittelbarer räumlicher Beziehung zu dem direkt südlich angrenzenden – etwa 300 m westlich der Ortslage von Hausen-Arnzbach gelegenen - landwirtschaftlichen Aussiedlerhof „Steinhof“ sowie einem direkt nördlich angrenzenden bereits existierenden Wohngebäude. Das ebene bis leicht nach Süden abfallende Gelände liegt auf einer Höhe von etwa 330 m ü. NN und gehört nach KLAUSING (1988)¹ zur naturräumlichen Untereinheit Usinger Becken (Teileinheit 302.5, Haupteinheit 302 Östlicher Hintertaunus).

6 Landschaftspflegerische Bestandsaufnahme und Eingriffsbewertung

6.1 Boden- und Wasserhaushalt

Die entsprechend der Bodenkarte von Hessen (Maßstab 1:50.000, Blatt L 5716 Bad Homburg v.d.H.) im Untersuchungsgebiet vorhandenen Böden des Typs Pseudogley-Parabraunerde haben sich aus den anstehenden lösslehmreichen Solifluktsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen (silizklastisches Sedimentgestein) entwickelt. Die vorhandenen Pseudogley-Parabraunerden bestehen aus 3 bis 6 dm Fließerde über Fließschutt.

Die Pseudogley-Parabraunerden zeichnen sich durch eine mittlere bis hohe nutzbare Feldkapazität aus, ihr Retentionsvermögen für versickernde Niederschläge ist dementsprechend mittel bis hoch. Die Grundwasserneubildung unterhalb des Plangebietes ist hingegen nur gering bis mittel. Aus landwirtschaftlicher Sicht sind sie als wertvoll zu bezeichnen.

Aufgrund ihrer geringen räumlichen Ausdehnung ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung hinsichtlich Boden und Wasserhaushalt als mäßig zu bewerten.

¹ KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

Auf recht kleiner Fläche werden Ertragskraft und Retentionsfunktion des Bodens betroffen, weniger jedoch die Grundwasserneubildung.

Bei der Umsetzung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung ist ein verstärkter Oberflächenabfluss aus dem Gebiet nicht zu erwarten:

- Die Befestigung von Garagenzufahrten, Hofflächen, Gehwegen, Terrassen und nicht überdachten Freisitzen sollte in wasserdurchlässiger bzw. den Oberflächenabfluss minimierender Bauweise (Schotterrasen, Holzpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster oder Rasenwabe) erfolgen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser sollte versickert werden.
- Verwertung des Niederschlagswassers der Dachfläche gemäß § 42 Abs. 3 HWG, ... das anfallende Niederschlagswasser ist von demjenigen bei dem es anfällt zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Das Niederschlagswasser ist darüber hinaus in geeigneten Fällen zu versickern...

Hinsichtlich des Schutzguts Boden ist die Planung damit insgesamt mit nur geringen Eingriffswirkungen verbunden.

6.2 Kleinklima

Aus klimatischer Sicht dient das geplante Baugrundstück zwar der Produktion von Kalt- und Frischluft, jedoch erfüllt es keine besonderen Funktionen für das örtliche Kleinklima. Durch die Planung sind damit keine nennenswerten Eingriffswirkungen auf das Kleinklima der Umgebung zu erwarten.

Geringfügige kleinklimatische Auswirkungen werden sich auf das Plangebiet selbst beschränken, wo mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist.

Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

6.3 Arten- und Biotopschutz

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde eine Geländebegehung im September 2006 durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind zudem im landschaftspflegerischen Bestands- und Maßnahmenplan (Anhang) kartographisch umgesetzt.

Der für das Vorhaben vorgesehene Bereich wird derzeit von obergrasreichem Intensivgrünland eingenommen (Foto 1). Zum Erhebungszeitpunkt wurden nachfolgend aufgeführte Pflanzenarten als charakteristisch für den Bestand erhoben.

Weidelgras (zahlreich)	<i>Lolium perenne</i>
Gemeine Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>
Gemeiner Löwenzahn	<i>Taraxacum officinalis</i>
Glatthafer	<i>Arrhenatherum elatius</i>
Großer Sauerampfer	<i>Rumex acetosa</i>
Kriechender Hahnenfuß	<i>Ranunculus repens</i>
Spitzwegerich	<i>Plantago lanceolata</i>
Stumpflättriger Ampfer	<i>Rumex obtusifolius</i>
Wiesen-Bärenklau	<i>Heracleum sphondylium</i>
Wiesenklee	<i>Trifolium pratense</i>
Wiesen-Lieschgras	<i>Phleum pratense</i>



Foto 1: Plangebiet, Blick nach Westen



Foto 2: Plangebiet, Blick nach Süden

Entlang des östlich benachbarten asphaltierten Feldweges sowie entlang der südlich benachbarten Zufahrt zum Aussiedlerhof wurden insgesamt sieben mittel- bis hochstämmige Obstbäume (Foto 2, Stammdurchmesser 5 cm) angepflanzt. Unmittelbar nördlich der Abzweigung zum Aussiedlerhof stockt eine ältere Eiche (*Quercus spec.*, Stammdurchmesser 40 cm).

Im nordwestlichen Teil des Vorhabensbereichs finden sich einzelne weitere Gehölze in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer kleineren baulichen Anlage (Foto 1). Es handelt sich um eine in jüngerer Zeit gekappte Birke (*Betula pendula*, Stammdurchmesser 30 cm) sowie zwei junge Bergahorn-Stockaustriebe (*Acer pseudoplatanus*).

Die Umgebung des vorgesehenen Baugrundstückes wird nördlich und südlich durch die existierende neuere Bebauung (Wohnhaus, Aussiedlerhof) geprägt. Unmittelbar südwestlich findet sich eine dichte, teilweise aus hohen Laubbäumen aufgebaute Gehölzstruktur, welche der Eingrünung des Aussiedlerhofs dient.

Aus naturschutzfachlicher Sicht besitzt das Plangebiet derzeit nur eine untergeordnete Bedeutung. Erhaltenswert erscheint jedoch die unmittelbar südlich des Vorhabensbereichs stockende ältere Eiche, die aus diesem Grund während der Baumaßnahme wirksam gegen Beeinträchtigungen geschützt werden sollte. Sofern möglich sollten auch die jungen Obstbäume erhalten bzw. an eine geeignete Stelle umgepflanzt werden.

Insgesamt sind durch das Vorhaben aus naturschutzfachlicher Sicht nur geringe Eingriffswirkungen zu erwarten.

6.4 Landschaftsbild und Erholungseignung

Das Vorhabensgebiet befindet sich im Außenbereich etwa 300 m westlich des Ortsrandes von Hausen-Arnsbach in unmittelbarer Einrahmung durch den hier bereits existierenden Aussiedlerhof sowie ein mit diesem in Beziehung stehenden neueren Wohnhauses (Foto 3). Die umgebende Landschaft wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Gliedernde Strukturen fehlen weitgehend.

Während die vorhandenen Gebäude aus Blickrichtung Osten (Foto 3) nahezu ungehindert einsehbar sind, existiert aus Blickrichtung Westen eine wirksame Eingrünung aus standortgerechten Laubgehölzen (Foto 4). Im eigentlichen, zwischen der vorhandenen Bebauung angesiedelten Vorhabensbereich existieren keine für das derzeitige Orts- bzw. Landschaftsbild wichtigen Strukturen.

Unmittelbar angrenzend findet sich jedoch eine aus Blickrichtung Westen wahrnehmbare ältere Eiche (Foto 5), welche wertvolle Funktionen im Rahmen der Ein- und Durchgrünung des Bereichs erfüllt.

Sie sollte in jedem Fall erhalten und, wie bereits oben ausgeführt, im Rahmen der Bauausführung wirksam gegen Beeinträchtigungen geschützt werden.

Aufgrund der gegebenen Vorbelastungen (vorhandene Bebauung) des Bereichs sind erhebliche nachteilige Wirkungen für das Landschaftsbild nicht zu erwarten. Da es insgesamt jedoch zu einer Verdichtung der Bebauung in einem aufgrund der weithin gegebenen Einsehbarkeit sensiblen Landschaftsbereich kommt, sollte einer guten Eingrünung hohe Bedeutung beigemessen werden.

In diesem Zusammenhang ist aus landschaftspflegerischer Sicht zudem zu empfehlen, die Gebäudeflucht nicht streng nach dem nördlich benachbart bereits existierenden Haus auszurichten, sondern einen etwas weiter vom Zufahrtsweg zurückversetzten Standort zu wählen. Auf diese Weise würde das künftige Erscheinungsbild etwas aufgelockert.



Foto 3: Plangebiet, aus Blickrichtung Osten



Foto 4: Plangebiet, aus Blickrichtung Westen



Foto 5: Plangebiet, aus Blickrichtung Nordosten, zu erhaltende Eiche

7 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Wie die vorausgegangenen Ausführungen zeigen, halten sich die Eingriffswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in engen Grenzen. Zur Minimierung und zum Ausgleich der resultierenden nachteiligen Wirkungen dienen die nachfolgend benannten Maßnahmen, die sich auch im landschaftspflegerischen Bestands- und Maßnahmenplan (Anhang) wiederfinden.

- Mindestens 30% der Grundstücksfreiflächen (bzw. der im Satzungsplan durch Schraffur gekennzeichneten Flächen) sind mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern und –bäumen zu bepflanzen (Artenauswahl: siehe Liste im landschaftspflegerischen Bestands- und Maßnahmenplan).
- Garagenzufahrten, Hofflächen, Gehwege, Terrassen und nicht überdachte Freisitze sind in wasserdurchlässiger bzw. den Oberflächenabfluss minimierender Bauweise (Schotterrasen, Holzpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster oder Rasenwabe) zu befestigen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.
- Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist gemäß § 42 Abs. 3 HWG zu verwerten bzw. zu versickern („... das anfallende Niederschlagswasser ist von demjenigen bei dem es anfällt zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Das Niederschlagswasser ist darüber hinaus in geeigneten Fällen zu versickern...“).
- Die im südöstlichen Teil des Vorhabensbereichs stockende ältere Eiche ist zu erhalten und während der Baumaßnahmen wirksam gegenüber Beeinträchtigungen zu schützen.
- Entlang des westlichen Randbereichs sind drei hochstämmige Obstbäume anzupflanzen. Zu verwenden sind regionaltypische Sorten (bevorzugt Apfel, Birne, Süßkirsche). Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen. Darüber hinaus sind die am südlichen Rand vorhandenen, jungen Obstbäume zu erhalten bzw. alternativ durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- Das als Unternutzung im Bereich der hochstämmigen Obstbäume vorhandene Grünland ist als ein- bis zweischüriges Extensivgrünland zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll in Orientierung am traditionellen Mahdtermin erst ab 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Im Sinne der Steigerung der Artenvielfalt ist eine Düngung der Fläche nicht zulässig.

Die genannten Maßnahmen bringen eingriffsminimierende und ausgleichende Wirkungen für sämtliche im Rahmen der Eingriffsregelung relevanten Schutzgüter (Boden und Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen sowie Landschaftsbild) hervor. Insbesondere die Neuanpflanzungen von standortgerechten, einheimischen Gehölzen und regionaltypischen Obstbäumen tragen zu einer landschaftsgerechten Einbindung der Planung bei und lassen zudem die Entwicklung von geeigneten Brut- und Nahrungshabitaten für zahlreiche Vogelarten sowie von Deckungsmöglichkeiten für Kleinsäuger erwarten.

In der Zusammenschau können damit mögliche negative Auswirkungen der Planung aus landschaftspflegerischer Sicht soweit reduziert bzw. ausgeglichen werden, dass eine weitergehende Kompensation nicht notwendig erscheint.

8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Usingen. Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung sind Bestand.

Für die Ebene der Bauleitplanung besteht insoweit kein weiterführender Handlungsbedarf.

8.1. Gebiet für die Grundwassersicherung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung berührt keinen Bereich zur Grundwassersicherung.

8.2. Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung berührt kein Wasserschutzgebiet.

8.3. Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung berührt kein Heilquellenschutzgebiet.

8.4. 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 Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren z.B. durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Wegeflächen 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

- wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und
- 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.

Bei der getroffenen Festsetzung in der vorliegenden Satzung handelt es sich mithin (nur) um die vom Gesetzgeber ausdrücklich zugelassene Konkretisierung einer ohnehin geltenden Bestimmung.

8.5. Überschwemmungsgebiete

Das Baugebiet berührt kein Überschwemmungsgebiet.

8.6. Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sowie Quellen und quellige Bereiche werden nicht berührt.

8.7. Altablagerungen/Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im räumlichen Geltungsbereich der Satzung keine bekannt.

9 Leitungsinfrastruktur

Stellungnahme der Süwag Netzservice AG (27.10.2006)

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. Die Versorgungsanlagen seien für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese im Bestand zunächst einmal erhalten werden. (...)Im Zuge des Neubaus von Erschließungsstraßen und –wegen werde die Erweiterung der o. g. Versorgungsanlagen erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Versorgung der neuen Häuser aus dem Ortsnetz erfolgen könne, welches entsprechend erweitert würde.

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 2,50 m 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 0,50 m verringert werden. In jedem Falle seien Pflanzmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus abzustimmen.

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 abzuholen.

Unabhängig davon wird darum gebeten, den Beginn der Bauarbeiten in dem Netzwerkbezirk Westerfeld, Herrn Sixtus, Tel. 06081/44771-150 vor Beginn der Bauarbeiten anzuzeigen.

Angemerkt sei, dass die Satzung keine Festsetzungen trifft, die einer Einhaltung der vielseitigen Schutzbestimmungen der Süwag Netzservice GmbH entgegenstehen.

10 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 20 HDSchG aufgenommen:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

11 Bodenordnung

Die Satzung bereitet keine Durchführung einer Bodenordnung vor.

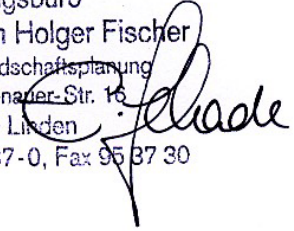
12 Städtebauliche Vorkalkulation

Der Gemeinde Neu-Anspach entstehen aus dem Vollzug der Satzung voraussichtlich keine Kosten.

aufgestellt:

aufgestellt:






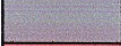


Planungsbüro
Dipl. - Geograph Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden
Tel. 0 64 03/95 37-0, Fax 95 37 30



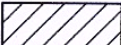



Landschaftspflegerischer Bestands- und Maßnahmenplan - Text

Legende

Bestand

	Acker
	Frischgrünland, intensiv genutzt
	Gehölze frischer Standorte
	Hochstamm-Obstbaum, jung
	Laubbaum
	Vollversiegelte Fläche (Asphalt, Verbundpflaster)
	Grundstücksfreifläche
	Gebäude

Planung

	Bereich innerhalb dessen das Wohngebäude errichtet werden kann
	Die im südöstlichen Teil des Vorhabensbereichs stockende ältere Eiche ist zu erhalten und während der Baumaßnahmen wirksam gegenüber Beeinträchtigungen zu schützen.
	Entlang des westlichen Randbereichs sind drei hochstämmige Obstbäume anzupflanzen. Zu verwenden sind regionaltypische Sorten (bevorzugt Apfel, Birne, Süßkirsche). Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen. Darüber hinaus sind die am südlichen Rand vorhandenen, jungen Obstbäume zu erhalten bzw. alternativ durch Neupflanzungen zu ersetzen.
	Das als Unternutzung im Bereich der hochstämmigen Obstbäume vorhandene Grünland ist als ein- bis zweischüriges Extensivgrünland zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll in Orientierung am traditionellen Mahdtermin erst ab 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Im Sinne der Steigerung der Artenvielfalt ist eine Düngung der Fläche nicht zulässig.

Weitere Maßnahmen:

- Mindestens 30% der innerhalb der schraffierten Fläche verbleibenden Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern und -bäumen zu bepflanzen.

Artenauswahl

Acer campestre - Feldahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 Corylus avellana - Hasel
 Crataegus monogyna/laevigata - Weißdorn
 Malus sylvestris - Wildapfel
 Pyrus pyraster - Wildbirne
 Sorbus aucuparia - Eberesche

- Garagenzufahrten, Hofflächen, Gehwege, Terrassen und nicht überdachte Freisitze sind in wasser-durchlässiger bzw. den Oberflächenabfluss minimierender Bauweise (Schotterterrassen, Holzpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster oder Rasenwabe) zu befestigen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.
- Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist gemäß § 42 HWG zu verwerten bzw. zu versickern ("... das anfallende Niederschlagswasser ist von demjenigen bei dem es anfällt zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Das Niederschlagswasser ist darüber hinaus in geeigneten Fällen zu versickern...").



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

▲ Gemeinde Neu-Anspach, Ortsteil Hausen-Arnstach
 Außenbereichssatzung "Steinhof"
 nach § 35 Abs. 6 BauGB
 Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag
 Bestands- und Maßnahmenplan

Stand:	06.09.2006
Bearbeitet:	Jockenhövel
CAD:	Roeffling
Proj.-Nr.:	30106
Maßstab:	1 : 1.000