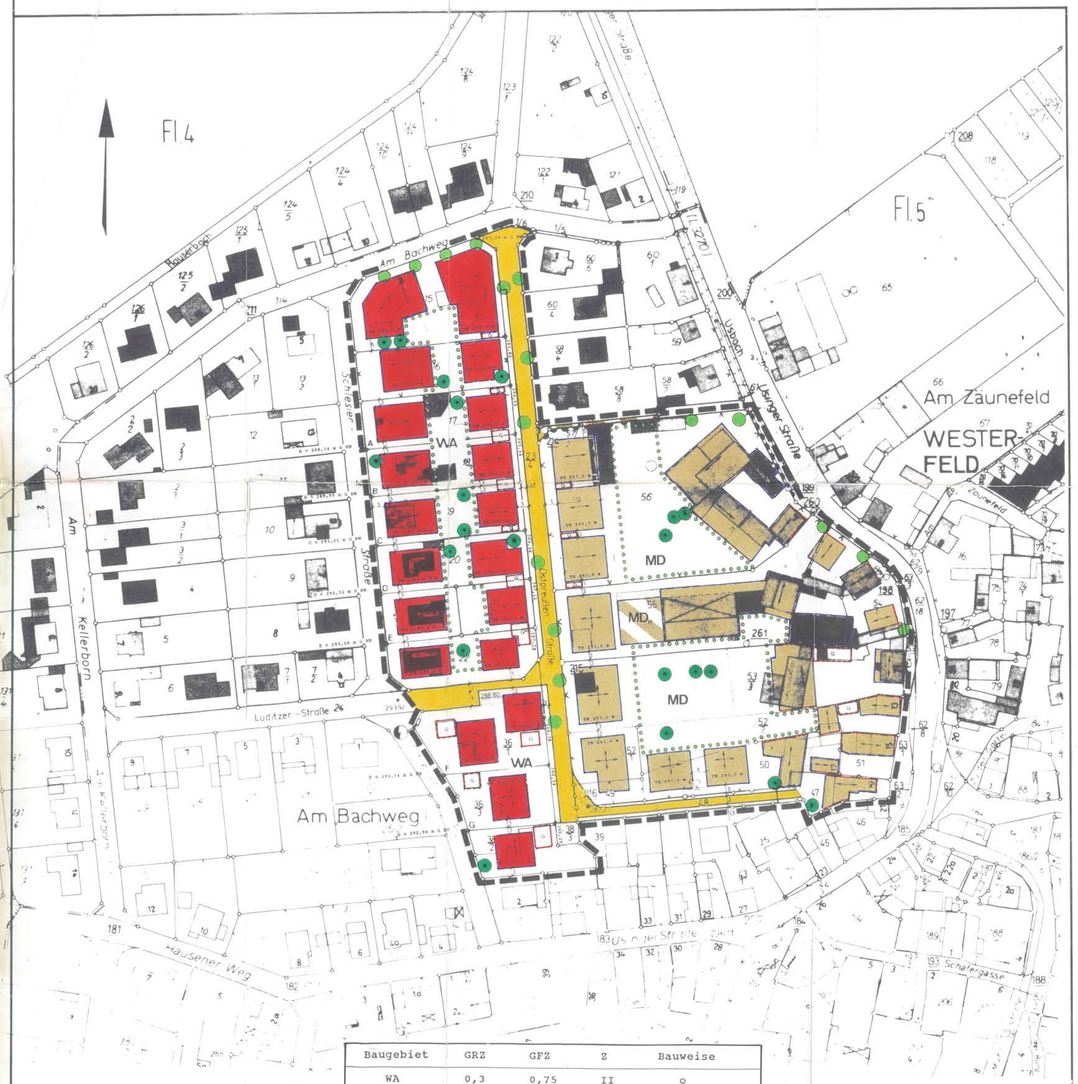
GEMEINDE NEU-ANSPACH, OT. WESTERFELD
BEBAUUNGSPLAN NR. 9/IV
>AM BÄCHWEG<
2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG



Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise
WA	0,3	0,75	II	o
MD	0,4	1,0	II	./.

MD_0: gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird bestimmt, daß ausschließlich eine Lagerhalle (Futterlager) als Bestandteil der Wirtschaftsstelle des landwirtschaftlichen Betriebes Flst. 55 zulässig ist.
Im übrigen gelten die Festsetzungen des MD.

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Der Landrat des Hochtaunuskreises
-Katasteramt-

Usingen, den 24.11.1993

Im Auftrag: Jellenz
(Brune VermA)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 6.5.1993 (BGBl. I S. 622)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990, (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58),
Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I S. 655)

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellungen

Flurgrenze

Fl. 5 — Flurnummer

215 — Polygonpunkt

55 — Flurstücksnummer

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

MD | MD_0 — Dorfgebiet

Maß der baulichen Nutzung

GFZ — Geschoßflächenzahl

GRZ — Grundflächenzahl

Z — Zahl der zulässigen Vollgeschosse

TH — Höhe baulicher Anlagen: max. zulässige Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut) in m über NN bzw. dem angegebenen Bezugspunkt (dieser entspricht der GOK)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

Firstrichtung

Baulinie

Baugrenze

Überbaubare/nicht-überbaubare Grundstücksfläche (nur bei Farbkarte)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Rad-/Gehweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflachen:

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubbäumen gemäß Artenliste 1 und unter Anwendung der dort genannten Pflanzmodalitaten

Erhalt von Laubbäumen

Erhalt von Laubsträuchern und -hecken

Erhalt von Hochstammobstbäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen: Pro Grundstück ist je angefangene 100 m² Pflanzfläche mind. 1 bewährter Hochstammobstbaum anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen.

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplatze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier:

G — Garagen (die Zuordnung ergibt sich aus der Plankarte)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

(1) Gem. § 9(1)1 BauGB: Für Wohngebäude und Gebäude mit Wohnungen beträgt die zulässige Firsthohe max. 5,0 m über Oberkante oberster Vollgeschoßdecke.

(2) Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO wird bestimmt, daß Garagen nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

(3) Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 14(1) BauNVO wird bestimmt, daß innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Stellplätze und Nebenanlagen mit Ausnahme von Gartenhütten bis 15 cbm umbauten Raum, Kompostieranlagen und Einrichtungen zur Regenwasserversickerung unzulässig sind.

(4) Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. §§ 19(4)Satz3 BauNVO: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v.H. überschritten werden. Eine weitere Überschreitung ist nur im Wege der Ausnahme zulässig.

(5) Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 20(3)Satz2 BauNVO wird bestimmt, daß bei der Ermittlung der Geschoßfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschl. der zu ihnen gehorenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.

(6) Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9(1)20 BauGB:

(6.1) Auf den Baugrundstücken befindliche Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterasen oder im Sandbett verlegten Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.

(6.2) Das Ausbringen von synthetischen Stoffen, die die natürlichen Funktionen des Bodens nachteilig beeinflußen, ist unzulässig.

(7) Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25a BauGB:

(7.1) Pro vier Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum gemäß Artenliste 1 und unter Anwendung der dort genannten Pflanzmodalitaten zwischen den Stellplätzen anzupflanzen.

(7.2) Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleinergleich 10 % betragt, sind mit Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 oder Spalierobst zu begrunen.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(8) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) HBO gilt für Wohngebäude und Gebäude mit Wohnungen:

(8.1) Laubengänghäuser sind unzulässig.

(8.2) Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen sind Drempel unzulässig. Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß sind Drempel bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig.

(8.2a) Für die Bauzeile östlich der Ostpreußenstraße gilt (Dorfgebiet): Die max. zulässige Sockelhöhe beträgt 0,8 m, gemessen an der tiefsten Stelle des ursprünglichen Baugelandes.

(8.3) Die max. zulassige Giebelbreite beträgt 11,5 m.

(8.4) Es sind nur Dächer mit einer Neigung von 38° - 45° in roter Eindeckung mit Tonziegeln oder Dachsteinen und Naturschiefer zulässig.
Die Festsetzungen zur Dachneigung und -eindeckung gelten auch für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen; Abweichungen sind nur zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden.
Solaranlagen sind zulässig.

(8.5) Für Doppelhäuser gilt, daß die äußeren Gestaltungsmerkmale wie Fassaden, Fenster usw. in Form, Material und Farbe analog auszuführen sind.

(9) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) HBO wird für alle Baugrundstücke festgesetzt:

(9.1) Gemauerte Einfriedigungen und Einfriedigungen mit Mauersockeln sind nur straßenseitig und nur bis zu einer Höhe von 0,8 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulassig.

(9.2) Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht für die notwendigen Stellplatze benotigt werden.

(9.3) Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m², ein Strauch 2 m² (zur Artenauswahl s.u.). Die zu erhaltenden Bäume können hierbei zur Anrechnung gebracht werden. Koniferen sind unzulässig.

Artenlisten:

Artenliste 1: standortgerechte, einheimische Laubbäume wie

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Juglans regia	- Walnußbaum
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Tilia cordata	- Winterlinde

Es sind Solitäre mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 6 m² große, als Pflanzinsel angelegte Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.

Bewährte Hochstammobstbäume

Artenliste 2: standortgerechte, einheimische Laubsträucher und Heckenpflanzen wie

Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Ligustrum vulgare	- Liguster
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Heckenrose
Rubus fruticosus	- Brombeere
Rubus idaeus	- Himbeere
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere

und blühende Ziersträucher wie

Cornus mas	- Kornelkirsche
Laburnum vulgare	- Goldregen
Mespilus germanica	- Mispel
Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Syringa	- Flieder

Artenliste 3: Kletterpflanzen wie

Campsis radicans	- Trompetenblume
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Humulus lupulus	- Wilder Hopfen
Lathyrus latifolius	- Platterbse
Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein
Polygonum aubertii	- Kletterknöterich
Vitis vinifera	- Echter Wein
Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine

(10) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2) HBO:

Das Niederschlagswasser von den Dachflachen ist als Brauchwasser zu verwerten.

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 14. JUNI 1993 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am - 9. NOV. 1993 in den Usinger Anzeiger.

Neu-Anspach, den ..... - 1. FEB. 1995 ..... Siegel der Gemeinde ..... Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am - 6. NOV. 1993 in der Verwaltung in der Zeit vom 15. NOV. 1993 bis 26. NOV. 1993 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am 18. NOV. 1993 vorgestellt.

Neu-Anspach, den ..... - 1. FEB. 1995 ..... Siegel der Gemeinde ..... Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 26. SEP. 1994 bis 26. OKT. 1994 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am ..... in den Usinger Anzeiger. 12. SEP. 1994

Neu-Anspach, den ..... - 1. FEB. 1995 ..... Siegel der Gemeinde ..... Bürgermeister

4. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO: Der Planentwurf wurde am 8. DEZ. 1994 als Satzung beschlossen.

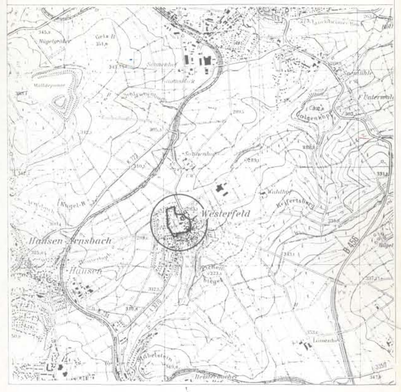
Neu-Anspach, den ..... - 1. FEB. 1995 ..... Siegel der Gemeinde ..... Bürgermeister

5. Anzeige-/Genehmigungsvermerk:

6. Inkrafttreten gem. § 12 BauGB: Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 1. JUNI 1995 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Neu-Anspach, den ..... - 1. FEB. 1995 ..... Siegel der Gemeinde ..... Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)



Gemeinde Neu-Anspach, Ortsteil Westerfeld Bebauungsplan, Nr. 9/IV >Am Bachweg< 2. Änderung und Erweiterung	Datum : 18.12.94 Bearb.: Fischer gez. : Olemotz gepr. :
Planungsgruppe Prof.Dr.V.Seifert Siedlung * Landschaft * Verkehr Breiter Weg 114 35440 Linden, Hessen Tel. 06403/9503-0 * Fax 06403/9503-30	Plangröße (cm) 104 x 65 Maßstab 1:1000