Planzeichnung

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Kartengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Polygonpunkt
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- Flur 20 — Flurnummer
- 17 — Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung

Sonstige Planzeichen

- Bereich innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen
- Abgrenzung der Satzung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46), zuletzt geändert am 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294, 295).

1 Festsetzungen

- Zulässig sind innerhalb des schraffierten Bereichs:
  Die zum Betrieb der Landwirtschaft und zur Tierhaltung erforderlichen Gebäude, Ställe, Nebenanlagen und Einrichtungen sowie die zum Betrieb der Schankwirtschaft erforderlichen Gebäude, Nebenanlagen, Freisitze und Einrichtungen. Zulässig sind darüber bis zu vier Wohnungen in drei Gebäuden sowie Parkflächen für Besucher, Bewohner und Beschäftigte des Schultheißhofs und der Bewohner des Gebäudes.
- Die Zahl der Vollgeschosse darf jeweils zwei nicht überschreiten.
- Es sind insgesamt höchstens vier Wohneinheiten zulässig.
- Die überbaubare Grundfläche (GR) beträgt max. GR = 1.800 m²
- Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der o.g. Anlagen um 50% überschritten werden; also um 900 m². Der letztgenannte Wert bezieht die bestehenden Nebenanlagen (1.580 m²) nicht ein, sodass neben der maximal zulässigen Bebauung von 1.800 m² Nebenanlagen im Gesamtumfang von 2.480 m² zugelassen werden.

  Bereits bestehende Zufahrten bleiben von den Bestimmungen unbenommen.

2 Hinweise auf Erfordernisse, die sich aus unmittelbar wirkendem Recht ergeben:

Spezieller Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

M1 Sämtliche Rück- und Umbaumaßnahmen an Gebäuden (außer Silos) erfolgen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres.

M2 Sämtliche Fäll- und Rodungsmaßnahmen erfolgen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, im Falle potenziell betroffener Winterquartiere von Fledermäusen im Oktober/November und März.10 Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

M3 Alle außerhalb der Baufelder liegenden Biotopbereiche, insbesondere die Streuobstwiese im Nordwesten, werden bei den Bauarbeiten geschont, d.h. weder befahren, noch als Lagerflächen genutzt.

M4 Von Abriss, Um- oder Anbaumaßnahmen betroffene Gebäude oder Gebäudeteile sind zeitnah und rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen auf mögliche Brutvorkommen von Vögeln und Quartiere von Fledermäusen hin zu untersuchen. Im Fall des Nachweises oder eines Verdachts auf eine entsprechende Brut- oder Ruhestätte ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Unabhängig hiervon gilt, dass pro vorgefundenem potenziellen Quartierstandort drei geeignete Ersatzquartiere zu schaffen sind. Diese können in Form von Nistkästen an vergleichbaren Standorten errichtet werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten.

Verfahrensübersicht

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung der Satzung wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 27.09.2016 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 12.07.2017 im *Usinger Anzeiger*.

2. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 24.07.2017 bis einschl. 25.08.2017 zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 12.07.2017 im *Usinger Anzeiger*.

3. Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gem. § 10 BauGB am 19.12.2017.

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Neu-Anspach, den ___.___._____

_____
Bürgermeister

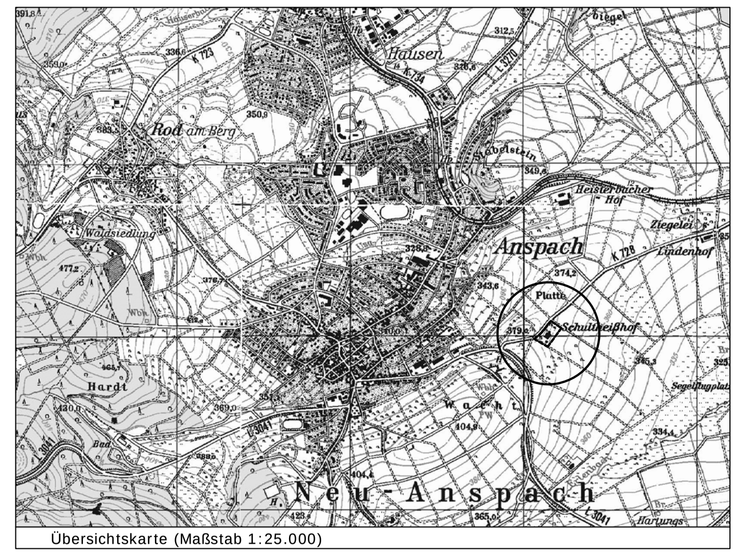
Rechtskraftvermerk:
Die Satzung ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: ___.___._____

Neu-Anspach, den ___.___._____

_____
Bürgermeister

Stadt Neu-Anspach
Stadtteil Anspach

Außenbereichssatzung "Schultheißhof" nach § 35 Abs. 6 BauGB



Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)

Satzung	Stand:	29.06.2017 16.11.2017
	Bearbeitet:	Schade
	CAD:	Isik
	Maßstab:	1 : 1.000

Verfasser:
Plan.ES
Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH
Alte Brauereihöfe Leihgesterner Weg 37 35392 Gießen
Tel. 0641 / 87 73 634-0 / Fax. 0641 / 87 73 634-9 / info@plan-es.com