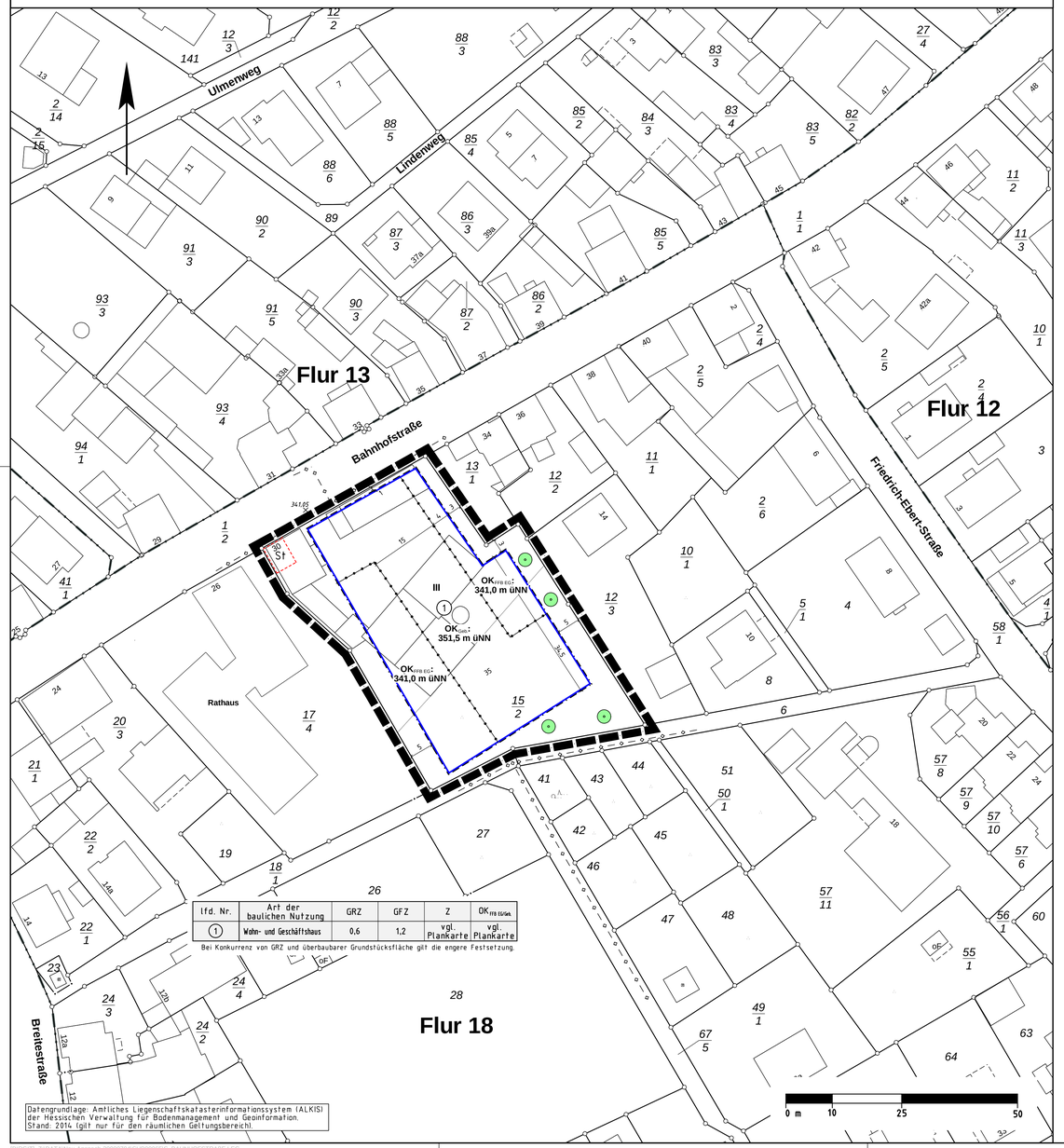
Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bahnhofstraße 30"



lfd. Nr.	Art der baulichen Nutzung	GRZ	GFZ	Z	$OK_{FFB\ EG/Geb.}$
1	Wohn- und Geschäftshaus	0,6	1,2	vgl. Plankarte	vgl. Plankarte

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. Stand: 2014 (gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich).

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 des Gesetzes vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1.1 Flurgrenze

1.1.2 Flur 18 — Flurnummer

1.1.3 Polygonpunkt

1.1.4 85/2 — Flurstücksnummer

1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

1.2.1 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1.1 GFZ — Geschossflächenzahl

1.2.1.2 GRZ — Grundflächenzahl

1.2.1.3 Z — Zahl der zulässigen Vollgeschosse

1.2.1.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über NN; hier:

1.2.1.4.1 $OK_{FFB\ EG}$ — Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss

1.2.1.4.2 OK_{Geb} — Oberkante Gebäude

1.2.2 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

1.2.2.1 Baugrenze

1.2.3 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

1.2.3.1 Leitungstrasse Versorgungsanlagen der Syna GmbH (nicht eingemessen)

1.2.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.2.4.1 Anpflanzung von Laubbäumen

1.2.5 Sonstige Planzeichen

1.2.5.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:

1.2.5.1.1 St — Stellplätze

1.2.5.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2.5.3 Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

1.2.5.4 Höhe ü. NN — Höhenpunkt (Bestand) in m über NN

2 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bahnhofstraße 30" werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grundpfad" von 1988 einschließlich der 2. Änderung von 1991 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 1 BauGB)

Zulässig ist ein Wohn- und Geschäftshaus einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Gebäudeoberkante ($OK_{Geb.}$) ist der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss (Oberkante Attika). Die maximal zulässige Gebäudeoberkante von 351,5 m ü.NN darf durch technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Treppenräume oder Lüftungsanlagen um höchstens 0,80 m überschritten werden.

2.3 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 sowie § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie der für die Anlage von Stellplätzen vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen zulässig.

2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.4.1 Die Befestigung von Wegen und Stellplätzen ist mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten der Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. mit weitfugigen Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zulässig.

2.4.2 Als Ersatz für wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind an der Süd- oder Südostseite des geplanten Gebäudes mindestens zwei Sperlingskoloniekästen in mindestens 2 m Höhe mit freiem Anflug an einer Hauswand anzubringen und regelmäßig zu pflegen.

2.5 Zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.5.1 Auf der östlichen Seite der Tiefgarage ist über deren gesamte Länge auf einer Breite von mindestens 5,0 m eine schallabsorbierende Deckenbelegung mit dem Absorptionskennwert „hochabsorbierend" vorzusehen.

2.5.2 Lüftungsflächen in der Ostfassade der Tiefgarage sind mit schallgedämmten Lüftungsgeräten/Wetterschutzgittern zu versehen, die eine Pegelreduzierung von mindestens 4 dB(A) erreichen.

2.5.3 Die für die Gastronomie notwendigen Stellplätze sind in der Tiefgarage auf deren westlicher Seite anzuordnen.

2.6 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.6.1 Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu einem Umfang von 15 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

2.6.2 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

2.6.3 Die Dachflächen des Untergeschosses sind zu einem Anteil von mindestens 60 % als Gründach anzulegen. Die Dachflächen des obersten Geschosses sind zu einem Anteil von mindestens 60 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen, sofern diese nicht mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überstellt werden.

2.6.4 Die Außenwandflächen des Untergeschosses sind auf der südlichen Gebäudeseite mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

2.7 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200			
Acer campestre	- Feldahorn	Sorbus aria/intermedia	- Mehlbeere
Acer platanoides	- Spitzahorn	Sorbus torminalis	- Elsbeere
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Obstbäume (H., v., 8-10):	
Betula pendula	- Hängebirke	Castanea sativa	- Esskastanie
Carpinus betulus	- Hainbuche	Cydonia oblonga	- Quitte
Fraxinus excelsior	- Esche	Prunus avium	- Kulturkirsche
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Malus domestica	- Apfel
Ilex aquifolium	- Stechpalme	Pyrus communis	- Birne
Prunus avium	- Vogelkirsche	Pyrus pyraster	- Wildbirne
Prunus padus	- Traubenkirsche	Sorbus domestica	- Speierling
Quercus robur	- Stieleiche	Juglans regia	- Walnuss
Quercus petraea	- Traubeneiche	Mespilus germanica	- Mispel
Tilia cordata	- Winterlinde	Prunus div. spec.	- Kirsche, Pflaume
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde	Prunus cerasus	- Sauerkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Prunus persica	- Pfirsich
Artenliste 2 (Heimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Crataegus laevigata		Salix caprea	- Salweide
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Malus sylvestris	- Wildapfel	Buxus sempervirens	- Buchsbaum
Amelanchier ovalis	- Gemeine Felsenbirne	Ligustrum vulgare	- Liguster
Crataegus curvisepala	- Weißdorn	Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Euonimus europaea	- Pfaffenhütchen	Lonicera caerulea	- Blaue Heckenkirsche
Frangula alnus	- Faulbaum	Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Genista tinctoria	- Färberginster	Salix purpurea	- Purpurweide
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball	Calluna vulgaris	- Heidekraut
Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne	Lonicera nigra	- Schw. Heckenkirsche
Buddleja div. spec.	- Sommerflieder	Lonicera caprifolium	- Gartengeißblatt
Chaenomeles div. spec.	- Zierquitte	Lonicera periclymenum	- Waldgeißblatt
Cornus florida	- Blumenhartriegel	Magnolia div. spec.	- Magnolie
Cornus mas	- Kornelkirsche	Malus div. spec.	- Zierapfel
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Philadelphus div. spec.	- Falscher Jasmin
Forsythia x intermedia	- Forsythie	Rosa div. spec.	- Wild- u. Strauchrosen
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Spiraea div. spec.	- Spiere
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Syringa div. spec.	- Flieder
		Weigela div. spec.	- Weigelia

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

3.1.1 Zulässig sind flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 5°.

3.1.2 Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

3.2 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten.

3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung und Ablösesatzung der Stadt Neu-Anspach wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

4.2 Bodendenkmäler

4.2.1 Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege, hessenArchäologie, wird in der Stellungnahme vom 11.08.2015 darauf hingewiesen, dass aus dem direkten Umfeld des Bebauungsplanes zwar keine archäologischen Fundstellen bekannt sind, doch innerhalb historisch gewachsener Ortskerne stets ein erhöhtes Risiko besteht, dass archäologisch relevante Substanz oder andere Kulturdenkmäler durch Baumaßnahmen oder andere Bodeneingriffe beeinträchtigt oder zerstört werden. Daher ist hessenArchäologie mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen.

4.2.2 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

4.3 Verwertung von Niederschlagswasser

4.3.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

4.3.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

4.4 Artenschutz

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
d) außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 22.09.2014

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 08.01.2015

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 08.01.2015

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.01.2015 bis einschließlich 20.02.2015

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 01.08.2015

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m.§ 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.08.2015 bis einschließlich 14.09.2015

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am ___.___._____

Die Bekanntmachungen erfolgten im Usinger Anzeiger.

Ausfertigungsvermerk:

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

Neu-Anspach, den ___.___._____

_____
Bürgermeister

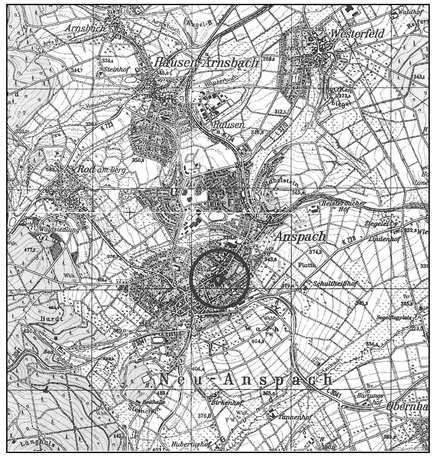
Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: ___.___.._____

Neu-Anspach, den ___.___.._____

_____
Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



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

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bahnhofstraße 30"
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
Satzung

Stand:	10.12.14 / 21.04.15
	23.06.2015
	06.08.2015
	21.09.2015
Bearbeitet:	Adler
CAD	Roeßing
Maßstab:	1 : 500

[BIRGIT] Z:\DATA\Neu-Anspach-20000704\SUB00006\IS_BAHNHOFSTRASE.LEG