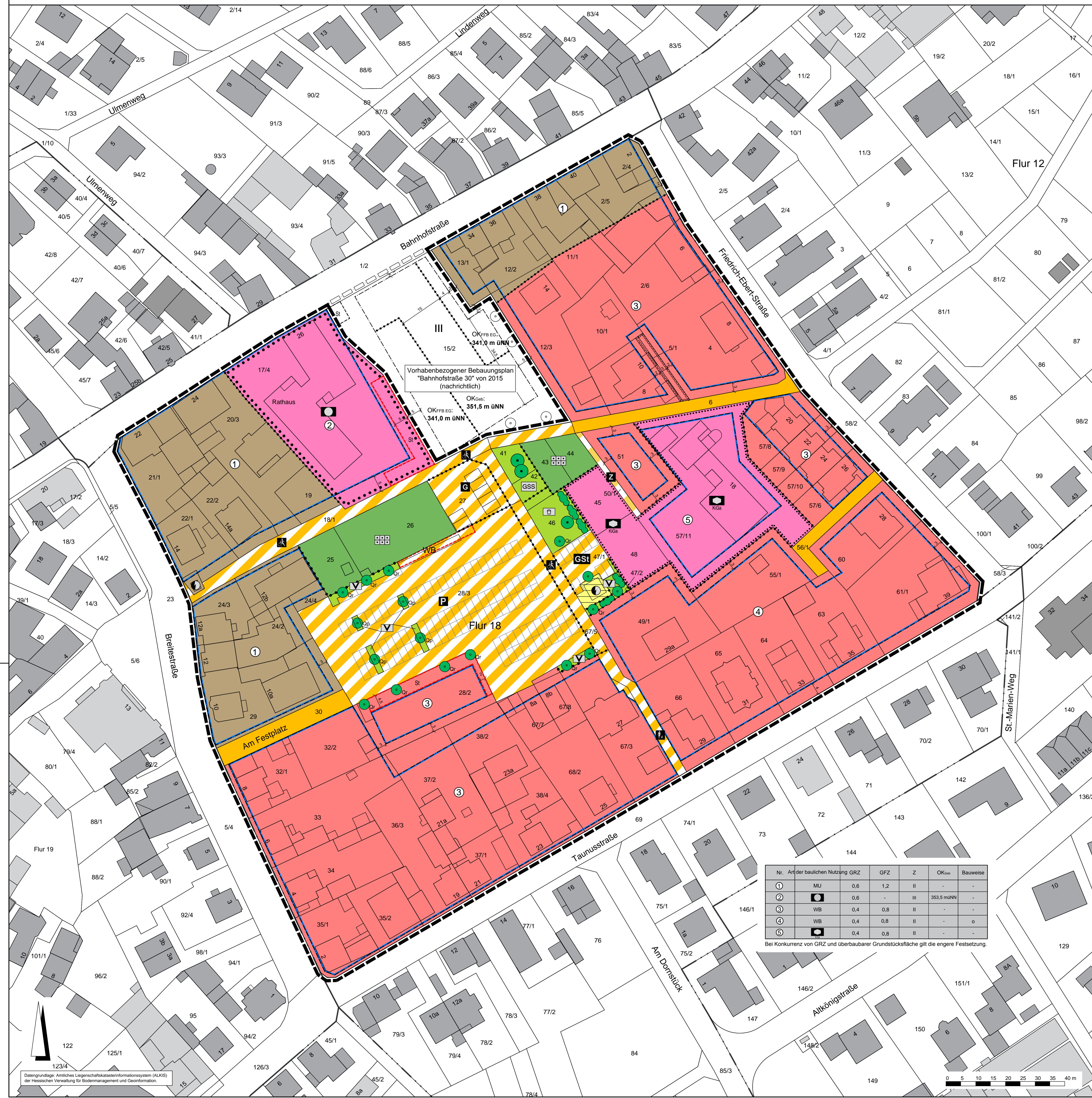


# Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

## Bebauungsplan "Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße"

### Teilbereich Süd



Nr.	Art der baulichen Nutzung	GRZ	GFZ	Z	OK <sub>Geo</sub>	Bauweise
1	MU	0,6	1,2	II	-	-
2	MU	0,6	-	-	351,5 mÜNN	-
3	WB	0,4	0,8	II	-	-
4	WB	0,4	0,8	II	-	-
5	WB	0,4	0,8	II	-	-

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

#### Rechtsgrundlagen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße“ - Teilbereich Süd werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grundplatz“ von 1988 (Platzumschreibung 1990 (PlanZf 60) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294).

#### Zeichenerklärung

#### Katastermäßige Darstellung

**Flur 18**  
Flurnummer: 28/3  
Flurstücknummer: vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Grenzsteinen

#### Planzeichen

#### Art der baulichen Nutzung

**WB** Besonderes Wohngebiet  
**MU** Urbanes Gebiet

#### Maß der baulichen Nutzung

**GRZ** Grundflächenzahl  
**GFZ** Geschossflächenzahl  
**Z** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Normalnull (mÜNN), hier:  
**OK<sub>Geo</sub>** Oberkante Gebäude

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**o** offene Bauweise  
**Bau** Baugrenze  
**o** überbaubare Grundstücksfläche  
**o** nicht überbaubare Grundstücksfläche

#### Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

**K** Kindertageseinrichtungen  
**R** Rathaus  
**GSS** Grünchnittsammelstelle  
**St** Stellplätze  
**GS** Garagen und Stellplätze  
**GSI** Gemeinschaftsstellplätze zugunsten des Flurstücks 28/2  
**F** Fußweg  
**Ra** Rad- und Fußweg

#### Verkehrsmittel

**Z** Zuwegung  
**P** Fest- und Parkplatz  
**G** Garagen und Stellplätze  
**GSI** Gemeinschaftsstellplätze zugunsten des Flurstücks 28/2  
**F** Fußweg  
**Ra** Rad- und Fußweg

#### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

**St** Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Zweckbestimmung:  
**St** Elektrizität (Trafostation)

#### Grünflächen

**St** Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:  
**V** Verkehrsbegleitgrün  
**B** Bouleplatz  
**GSS** Grünchnittsammelstelle  
**St** Private Grünflächen; Zweckbestimmung:  
**St** Wohnungsnähe Hausgärten

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

**St** Anpflanzung von Laubbäumen  
**St** Erhalt von Laubbäumen  
**St** Anpflanzung von Laubsträuchern

#### Sonstige Planzeichen

**St** Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:  
**St** Stellplätze  
**WB** Wertstoffbehälter (Altkäse- und Kleidercontainer)  
**St** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des hinterliegenden Flurstücks 10/1 zu belastende Fläche  
**St** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
**St** Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

#### Sonstige Darstellungen

**St** Stellplatzzuweisungen (Aufteilung unverbindlich)  
**St** Bemalung (verbindlich)  
**St** Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bahnhofstraße 30"

#### 1 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße“ - Teilbereich Süd werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grundplatz“ von 1988 (Platzumschreibung 1990 (PlanZf 60) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der 6. Änderung von 2003, der 7. Änderung von 2010, der 8. Änderung von 2010, der 9. Änderung von 2013 und des Bebauungsplanes „Am Festplatz“ von 2015 ersetzt.

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Besonderen Wohngebiet sind die nach § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig.

#### 1.1.1 Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Im Besonderen Wohngebiet sind die nach § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig.

#### 1.1.2 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Im Urbanen Gebiet sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig.

#### 1.2 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Bouleplatz“ festgesetzten Flächen dienen als Spiel- und Kommunikationsfläche der Erholungsnutzung für die Allgemeinheit. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen sowie Fußwege, sofern sie in einer wassererschüssigen Bauweise hergestellt werden und eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten.

#### 1.2.1 Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Bouleplatz“ festgesetzten Flächen dienen als Spiel- und Kommunikationsfläche der Erholungsnutzung für die Allgemeinheit. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen sowie Fußwege, sofern sie in einer wassererschüssigen Bauweise hergestellt werden und eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten.

#### 1.2.2 Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünchnittsammelstelle“ festgesetzten Flächen dienen dem Aufstellen eines Containers zur Aufnahme von Grünschnitt mit Kleinanlieferern mit einem Fassungsvermögen von maximal 15 m³ sowie im Norden als Hundeblick.

#### 1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a und b BauGB)

Oberirdische Pkw-Stellplätze sind mit Ausnahme der Stellplätze im Bereich des Festplatzes in wasserundurchlässiger Bauweise, z.B. mit Rasenkammern, Schotterrasen oder Pflaster, zu befestigen.

#### 1.4 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a und b BauGB)

1.4.1 Im Besonderen Wohngebiet und Urbanen Gebiet sind mindestens 70 % der rechnerischen Grundstücksflächen gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Der Bestand sowie die nach dem zeichnerischen und nachfolgenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

1.4.2 Je Baumbaum in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbäum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bäume sind außerhalb von zusammenhängenden Grünflächen in Baumreihen oder Pflanzreihen von mindestens 6 m Fläche zu pflanzen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

1.4.3 Je Baumbaum in der Planzeichnung ist ein großkroniger Laubbäum der Art Quercus petraea (Traubeneiche) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je Baumbaum in der Planzeichnung ist ein Laubbäum der Art Quercus robur (Festlandeiche) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.4.4 Je Strauchbaum in der Planzeichnung sind mindestens drei einheimische, standortgerechte Laubsträucher der Art Corylus avellana (Hasel) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 2 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

1.4.5 Zum Erhalt festgesetzter Laubbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen; hierbei ist eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 3 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten zu erhaltenden Laubbäumen zulässig.

#### 1.5 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die innerhalb des Besonderen Wohngebietes auf dem Flurstück 51 (Flur 18) zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft werden als Ausgleich insgesamt 8.621 ÖkoPunkte aus der ÖkoKonto-Maßnahme „Umwandlung Fichtenbestände in Auwald Petersborn“ in der Gemarkung Hausen-Anspach, Flur 2, Flurstück 1/2, zugeordnet.

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

#### 2.1 Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis einschließlich 10° und einer Dachfläche von mehr als 6 m² sind zu einem Anteil von mindestens 80 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen, sofern diese nicht mit Anlagen zur Nutzung solarer Energie überlastet werden. Für die Einordnung von Dächern mit einer Neigung von mehr als 10° sind zur Dachneigung Tonziegel und Dachsteine in den Farben Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt hiervon unberührt.

#### 2.2 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Geländeoberkante. Ein Mindestabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

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

Im Besonderen Wohngebiet und Urbanen Gebiet sind Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauweise einzufügen oder einzubetten, mit Laubhecken zu umfassen und mit beramtem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

#### 3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

#### 3.1 Stellplatzsatzung

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

#### 3.2 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege 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 (§ 21 HDSchG).

#### 3.3 Verwertung von Niederschlagswasser

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

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

#### 3.4 Schutz und Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch Baumaßnahmen betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf den Baugrundstücken stehen.

#### 3.5 Hinweise zur Eingriffsminderung

Die Verwendung von Unkrautschuttfolien (sog. Geotexten oder Geotiles) innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist aus naturschutzfachlicher Sicht auszuschließen.

#### 3.6 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

3.6.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. 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:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vögelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
- Bestandsgebäude vor Durchflutung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen darauf zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- Gefährdungsschritte und -maßnahmen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) Baumaßnahmen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten auf überörtlicher Ebene zu überprüfern.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

3.6.2 Bäume und Gehölze sind vor der Fällung auf das Auftreten von Haselnäusen (auch Kobel) zu überprüfen. Festgestellte Quarten (s.d. § 44 Abs. 3 BNatSchG) sind so lange zu erhalten, wie von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anderweitige Maßnahmen zugestimmt wurden. Im Umfeld des Festplatzes sind drei Haselnäusenskitzen (z.B. Schwinger 2KS Spezialer Haselnäusenskitz mit 26 mm Einstichdurchmesser oder vergleichbare Produkte anderer Anbieter), davon mindestens einer vor Beginn von Rodungsarbeiten, anzubringen, sodass hierdurch Quartiere für eventuelle Notnesterungen bereitstehen.

#### 3.7 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Stk. 1/1, 3 x x, 14-16 bzw. Hk 2 x x, 100-200

Acer compense	- Feldahorn	Sorbus aria/intermedia	- Mehlbeere
Acer glabrum	- Spitzahorn	Sorbus domestica	- Schlehdorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Ulmus campestris	- Esche
Betula pendula	- Hängelbuche	Ulmus glabra	- Bastardesche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Corylus avellana	- Hasel
Fraxinus excelsior	- Esche	Corylus avellana	- Hasel
Fagus sylvatica	- Buche	Malus domestica	- Äpfel
Ilex aquifolium	- Stechpalme	Malus germanica	- Malusgerische
Prunus avium	- Vogelkirsche	Prunus domestica	- Pflaume
Prunus padus	- Schwarzweide	Prunus domestica	- Pflaume
Quercus robur	- Eiche	Prunus domestica	- Pflaume
Quercus petraea	- Traubeneiche	Prunus domestica	- Pflaume
Tilia cordata	- Valleroneiche	Prunus domestica	- Pflaume
Tilia platyphyllos	- Sommerleiche	Prunus domestica	- Pflaume
Sorbus domestica	- Mehlbeere	Prunus domestica	- Pflaume

Artenliste 2 (Heimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Stk. v. 100-150

Cornus sanguinea	- Roter Hainleuch	Ribes div. spec.	- Beerenschrubler
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina	- Hundrose
Catalpa bignonioides	- Welldrücker	Sambucus nigra	- Schwarze Holunder
Catalpa bignonioides	- Welldrücker	Salix caprea	- Salweide
Linum catharticum	- Hasenlocke	Viburnum lantana	- Viburnum lantana
Malus sylvestris	- Wildmalus	Buxus sempervirens	- Buchsbaum
Amelanchier ovalis	- Gleditsie	Ligustrum vulgare	- Liguster
Catalpa bignonioides	- Welldrücker	Lonicera xylosteum	- Heckenröhrlilie
Eleagnus angustifolia	- Silberdorn	Lonicera xylosteum	- Heckenröhrlilie
Fraxinus sylvatica	- Hainbuche	Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Viburnum opulus	- Gm. Schneeball	Salix purpurea	- Purpurweide

Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Stk. v. 100-150

Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne	Lonicera nigra	- Heckenröhrlilie
Buddleia div. spec.	- Sommerflieder	Lonicera opifolium	- Gängehülzchen
Calluna vulgaris	- Heidekraut	Lonicera periclymenum	- Waldgelbstich
Chamaenerion div. spec.	- Zierquirl	Magnolia div. spec.	- Magnolie
Cornus florida	- Blumenkornel	Musa div. spec.	- Zierbanane
Cornus mas	- Kornelkirsche	Philadelphus div. spec.	- Falscher Jasmin
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Rosa div. spec.	- Rose
Forsythia x intermedia	- Forsythie	Spiraea div. spec.	- Spiree
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Syringa div. spec.	- Flieder
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Wigelia div. spec.	- Weigela

#### Sonstige Darstellungen

Stellplatzzuweisungen (Aufteilung unverbindlich)  
Bemalung (verbindlich)  
Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bahnhofstraße 30"

#### Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)