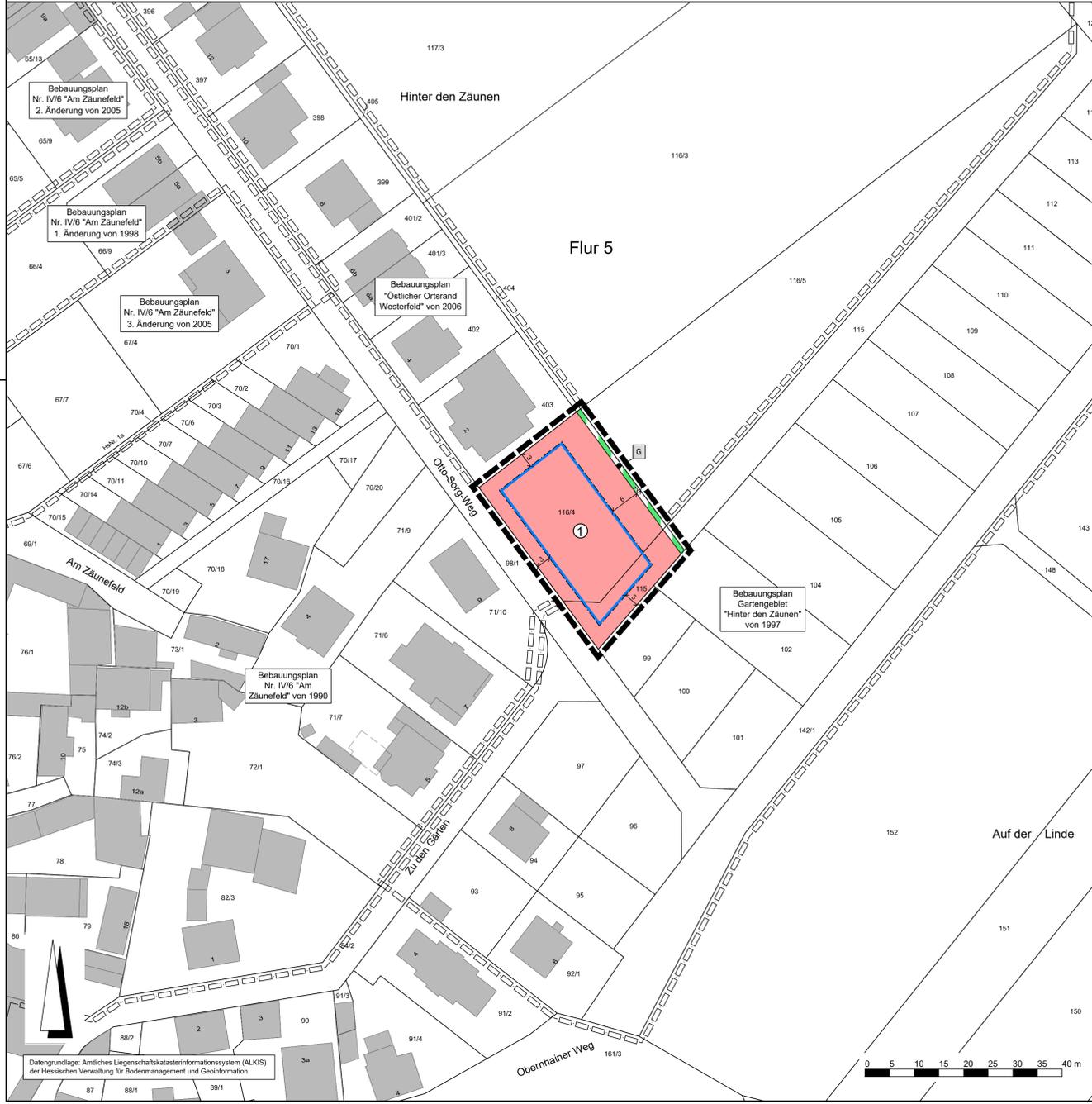


# Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld

## Bebauungsplan

### "Östlicher Ortsrand Westerfeld" - Erweiterung



#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674),  
BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),  
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

#### Zeichenerklärung

##### Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

#### Planzeichen

##### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet

##### Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:

##### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- D Doppelhäuser zulässig

##### Baugrenze

- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

##### Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
- Grasweg

##### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

##### Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)
- Räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

##### Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OK <sub>Geb.</sub>	Bauweise	Haustyp
1	WA	0,4	0,4	I	8,90 m	o	D

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

#### 1 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Östlicher Ortsrand Westerfeld" - Erweiterung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Gartengebiet "Hinter den Zäunen" von 1997 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

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

##### Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen unzulässig.

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

##### Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Höhenmessung ist die Fahrbahnbaukante (Schellepunkt) der Straße Otto-Sorg-Weg, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Oberer Bezugspunkt für die Höhenmessung ist der oberste Gebäudeabschluss (Gebäudeoberkante). Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile.

#### 1.3 Zulässigkeit von Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 sowie § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, gemessen von der Zufahrtsseite, sind bis zu einem Abstand von 6,0 m zu den erschließenden Verkehrsflächen zulässig.

#### 1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

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

1.5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagenzufahrten, Stellplätze, Gehwege sowie Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. als weitflurige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster, zu befestigen.

1.5.2 Zur Außenbeleuchtung sind Leuchten mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K, die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden.

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

Je Grundstück einer Doppelhaushälfte sind im rückwärtigen Bereich mindestens ein regionaltypischer Hochstamm-Obstbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 8-10 cm und mindestens fünf Laub- oder Obststräucher in Gruppen zu je zwei bis drei Exemplaren zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

#### 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

##### 2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen mit einer Neigung von 25° bis 45°, Pultdächer mit einseitig geneigter Dachfläche mit einer Neigung von maximal 15° sowie Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig. Für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2.1.2 Flachdächer mit einer Neigung bis einschließlich 5° und einer Dachfläche von mehr als 6 m² sind in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen, sofern sie nicht für haustechnische Aufbauten oder zur Belichtung darunter liegender Räume benötigt werden. Die Mindestaufbauhöhe beträgt 10 cm. Die Festsetzung gilt auch für Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen. Die Dachflächen von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

2.1.3 Zur Dacheindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5°. Die Verwendung von spiegelfähigen Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünung bleibt unberührt.

##### 2.2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich Einfriedungen aus Drahtgeflecht und Holzlatten in senkrechter Gliederung. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

##### 2.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen und regional-typischen Hochstamm-Obstbäumen als natürliche Grünfläche anzulegen und zu pflegen.

2.3.2 Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

#### 3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

##### 3.1 Stellplatz- und Ablösesatzung

Auf die Stellplatzsatzung und Ablösesatzung der Stadt Neu-Anspach in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

##### 3.2 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. 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 (§ 21 HDSchG).

##### 3.3 Entwässerungssatzung, Zisternensatzung und Verwertung von Niederschlagswasser

3.3.1 Auf die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Neu-Anspach in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

3.3.2 Auf die Bestimmungen der Zisternensatzung der Stadt Neu-Anspach in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

3.3.3 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).

#### 3.3.4

Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

#### 3.4 Erdarbeiten und Bodenverunreinigungen

Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

#### 3.5 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

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 die folgenden Punkte zu beachten:

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
- b) Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- c) Gehölzschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- d) Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.
- e) Rodungen von Hohlstämmen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

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 Außenbeleuchtung und Verwendung von Leuchtmitteln

Leuchten, insbesondere Wandleuchten, sind so einzusetzen, dass das Licht ausschließlich nach unten abstrahlt. Treppen- und Gehwegbeleuchtung darf nur nach unten auf die zu beleuchtenden Flächen strahlen; dabei sind möglichst niedrige Lichtpunkt Höhen zu wählen. Auf die Anstrahlung von Bäumen und Sträuchern ist zu verzichten. Flache LED-Strahler sind zur Vermeidung von Blendwirkungen horizontal und nicht aufgenigt zu montieren. Auf den Einsatz von rundum strahlenden Deko-Leuchten (Kugel-Leuchten, Solar-Kugeln) ist zu verzichten. Die Beleuchtungsdauer ist durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder auf kurze Beleuchtungszeiten einzuschränken. Bewegungsmelder sind so zu montieren, dass sie nur ansprechen, wenn das Licht tatsächlich benötigt wird.

#### 3.7 Hinweise zur Eingriffsminderung und Begrünung

3.7.1 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig.

3.7.2 Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.

3.7.3 Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen und dauerhaft zu erhalten; abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

#### 3.8 Artenauswahl

##### Artenliste 1 (Bäume\*):

- Acer campestre - Feldahorn
- Acer platanoides - Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Fraxinus excelsior - Esche
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Quercus petraea - Traubeneiche
- Quercus robur - Stieleiche
- Sorbus aria/intermedia - Mehlbeere
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Tilia cordata - Winterlinde
- Tilia platyphyllos - Sommerlinde
- \*Die Verwendung von Sorten und Zierformen ist zulässig.

##### Artenliste 2 (Sträucher):

- Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne
- Buxus sempervirens - Buchsbaum
- Cornus sanguinea - Roter Hartweigel
- Corylus avellana - Hasel
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Frangula alnus - Faulbaum
- Genista tinctoria - Färbeginstert
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Lonicera caerulea - Heckenkirsche

##### Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

- Amelanchier div. spec. - Felsenbirne
- Calluna vulgaris - Heidekraut
- Chaenomeles div. spec. - Zierquitten
- Cornus florida - Blumenhartweigel
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Deutzia div. spec. - Deutzie
- Forysthia x intermedia - Forsythie
- Hamamelis mollis - Zaubernuss
- Hydrangea macrophylla - Hortensie

##### Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

- Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde
- Clematis vitalba - Wald-Rebe
- Hedera helix - Efeu
- Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

#### Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13b BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 03.12.2020

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 18.12.2021

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 18.12.2021

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 17.01.2022  
18.02.2022

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am

Die Bekanntmachungen erfolgten im Unger 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

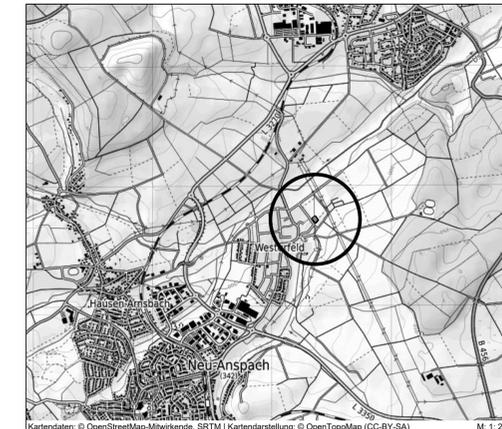
#### Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch örtliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: \_\_\_\_\_

Neu-Anspach, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

### Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld Bebauungsplan "Östlicher Ortsrand Westerfeld" - Erweiterung



**PLANUNGSBÜRO FISCHER**  
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung  
Im Nordpark 1 - 35435 Wetzlar | T +49 641 98441-22 | F +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

**Fassung zum Satzungsbeschluss**

Stand: 01.10.2021  
13.06.2022

Projektleitung: Böttiger / Adler  
CAD: Böttiger  
Maßstab: 1:500  
Projektnummer: 21-2562